



An MSCI Brand

Marktpresentatie IPD Benchmark Gemeentelijk Vastgoed

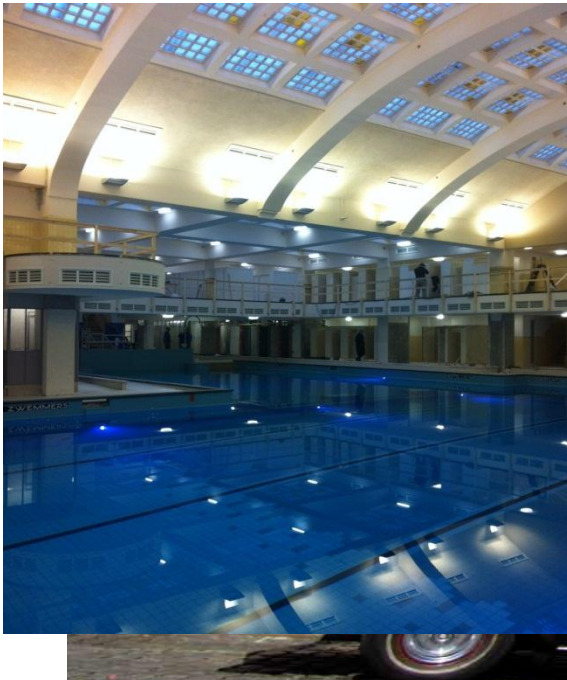
26 juni 2014, The Colour Kitchen Utrecht



IPD 26 juni 2014

Eén vastgoedorganisatie middel tot
maatschappelijk rendement

Petra Verspui gemeente Rotterdam



30-6-2014

Waarom een centrale vastgoedorganisatie?

Effectieve, duurzame en efficiënte huisvestingsoplossingen voor Rotterdam

Vanuit één hand sturen op efficiënte huisvestingsoplossingen.

Transparantie

Huur en subsidie ontvlechten; geen verborgen subsidiëring meer. Vastgoed brengt kostendekkende huur in rekening bij de huurder. De beleidsdienst bepaalt of er voor de huur subsidie wordt verleend

Eenduidige aansturing vastgoedportefeuille

- Eén bestuurlijk verantwoordelijke vastgoedwethouder
- Beleidsverantwoordelijke wethouders en deelgemeentebestuurders zijn verantwoordelijk voor het vertalen van beleidsprogramma's naar een huisvestingsbehoefte die Vastgoed invult

- **In 2008 besloten tot 1 vastgoedorganisatie vervolgens in hoog tempo alle vastgoed bij het Ontwikkelingsbedrijf geplaatst.**
- **Vervolgens verdienopgave meegekregen**
- **Opgave kostendekkende huren invoeren**
- **Concernhuisvesting efficiënt organiseren**
- **Er waren bij de start (teveel) externen betrokken, en na hun vertrek was er geen strak plan hoe op orde te komen**

Routekaart naar professionele vastgoedorganisatie

2008

2009

2010

2011

2012

4 prioriteiten

MPRV IS LEIDEND

kostprijsdekkende huur

MEERJAREN PERSPECTIEF ROT TERGAANS VASTGOED VASTGESTELD



VASTSTELLEN MODEL KOSTENDEKKENDE HUUR



PORTEFEUILLE KOSTENDEKKEND



DE HELE SECTOR WERKT MET RSPW/MKB'S



DUIDELIJKE ROLVERDELING MET RUIMTE VOOR CREATIVITEIT EN ONDERNEMERSCHAP



maatschappelijk rendement

markt lanzij

PROJECT ROT TERGAANS VASTGOED AFGEBODEN



Routekaart: stap voor stap naar professionele vastgoedorganisatie

Transparantie

Vastgoed levert meest efficiënte huisvestingsoplossing

Bedrijfsvoering op orde is prioriteit

MEER MET MINDER

huurportafelie

AFSTOTEN

AFSTOTEN



DEFINIEER



UITVOERINGSAGENDA



UITVOERINGSAGENDA



huurbaak

AFRONDING

AFRONDING



UITSTEDING

UITSTEDING

UITSTEDING

UITSTEDING

huurorganisatie

BEDRIJFSVOERING

informatie

OPSTELLEN

OPSTELLEN



GO / NO GO

GO / NO GO

GO / NO GO

GO / NO GO

GO / NO GO

GO / NO GO



middelen

BESCHRIJVEN WERKPROCESSEN



OPSTELLEN PROCESSENARROUSSEL + IMPLEMENTATIE AD



VOORSTEL MGT.INFO



MANAGEMENTINFORMATIE BESCHIKBAAR



STUREN OP MGT.INFO



VERBINDING

DIENT KUNST EN CULTUUR / DIENST JEUGD, ONDERWIJS EN SAMENLEVING / DIENST SPORT EN RECREATIE



KENNISBORING / OPENHEID



DEELGEMEENTEN



VERBINDING INTERN / SO MASTERPLAN



BEDRIJFSCOMMUNICATIE IS OP ORDE



THEMA- OF GEBIEDSGERICHTE PROJECTCOMMUNICATIE

DIGITALE DIENSTVERLENING UITWERKEN



Laatste jaar routekaart: met nadruk op kostendekkendheid en bedrijfsvoering op orde

MPRV IS LEIDEND

Jan Feb Mrt Apr Mei Jun Jul Aug Sep Okt Nov Dec Wie? Meer info

MPRV kostendekkend

- Kostendekkendheid realiseren voor kunst en cultuur in 2013 en sport en recreatie in 2014

Opbrengstmaximalisatie voor niet-MPRV-portefeuille

- Aangepast rekenmodel huur vaststellen en implementeren

Duidelijke rolverdeling met ruimte voor creativiteit en ondernemerschap

- Duurzaamheid geborgd binnen vastgoed

Nieuw rekenmodel

KPDH vaststellen en uitrollen: eind eerste helft werkt iedereen met hetzelfde rekenmodel

- Verkoop, verhuur en leegstandsaanpak met meer ruimte om te handelen

Duurzaamheid geborgd binnen vastgoed

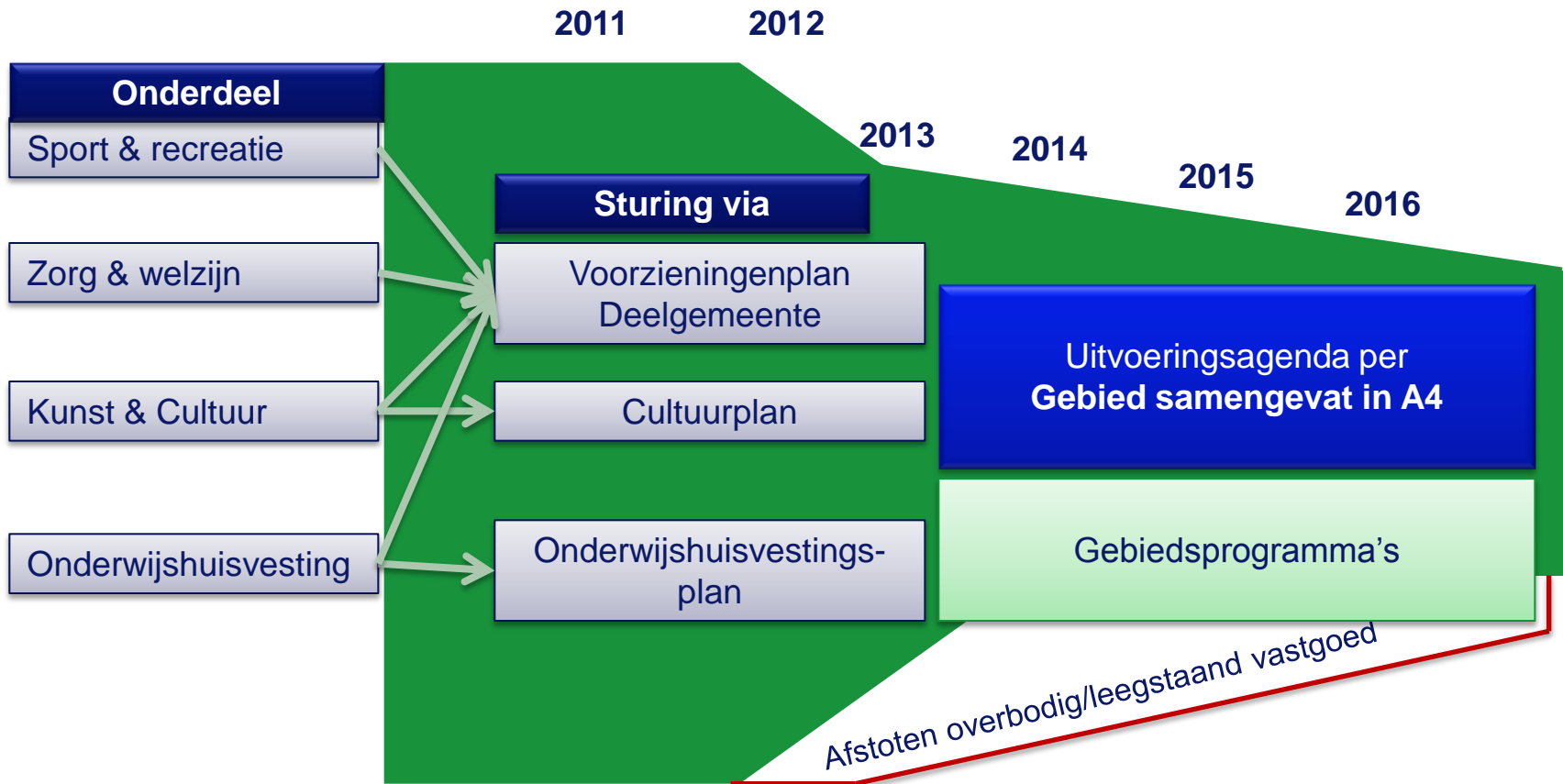
- Opbrengstmaximalisatie voor niet-MPRV-portefeuille

MOP per object

- Verdienvermogen op realistisch niveau



Sturing op vraag en aanbod maatschappelijk vastgoed



Gewenste koers

- **Behoud huidig niveau sportparticipatie en sportvoorzieningen**
- **Verhoog tarieven niet te veel (nb deelgemeenten) en voorkom te hoge huurstijgingen dit toetsen wij samen met deelgemeenten**
- **Werk toe naar eenheidstarieven en vergelijkbare huurprijzen voor de hele stad voor vergelijkbare voorzieningen**
- **Verdeel de lasten tussen deelgemeenten en stad op evenwichtige wijze en hak hier nu een knoop over door zodat we de onrust in de stad kunnen managen,**
- **Of te wel compenseer met subsidie datgene wat de draagkracht van verenigingen te boven gaat**
- **Houd ruimte voor uitzonderingen om die op te lossen zoals verenigingen met een te hoge boekwaarde op hun pand**



Verwachting was een politieke nachtmerrie dat werd het niet

- **Bewuste keuze om transparant te zijn over wat er wel en niet op orde was met de uitnodiging: help het goed te krijgen**
- **De verenigingen en stichtingen heel serieus te nemen**
- **De (voormalig) deelgemeenten echt te vragen om hun keuzes en daarmee aan het werk te gaan maar dan ook in financiële zin naar vermogen bij te dragen**
- **Het restant van het probleem op gemeentelijk niveau op te lossen**
- **Dit vergde 2 keer per jaar intensieve afstemming informeel en in de tussentijd open lijn: echte problemen zullen wij oplossen dan wel bij de politiek terugleggen, maar onzin zullen wij ontmaskeren**

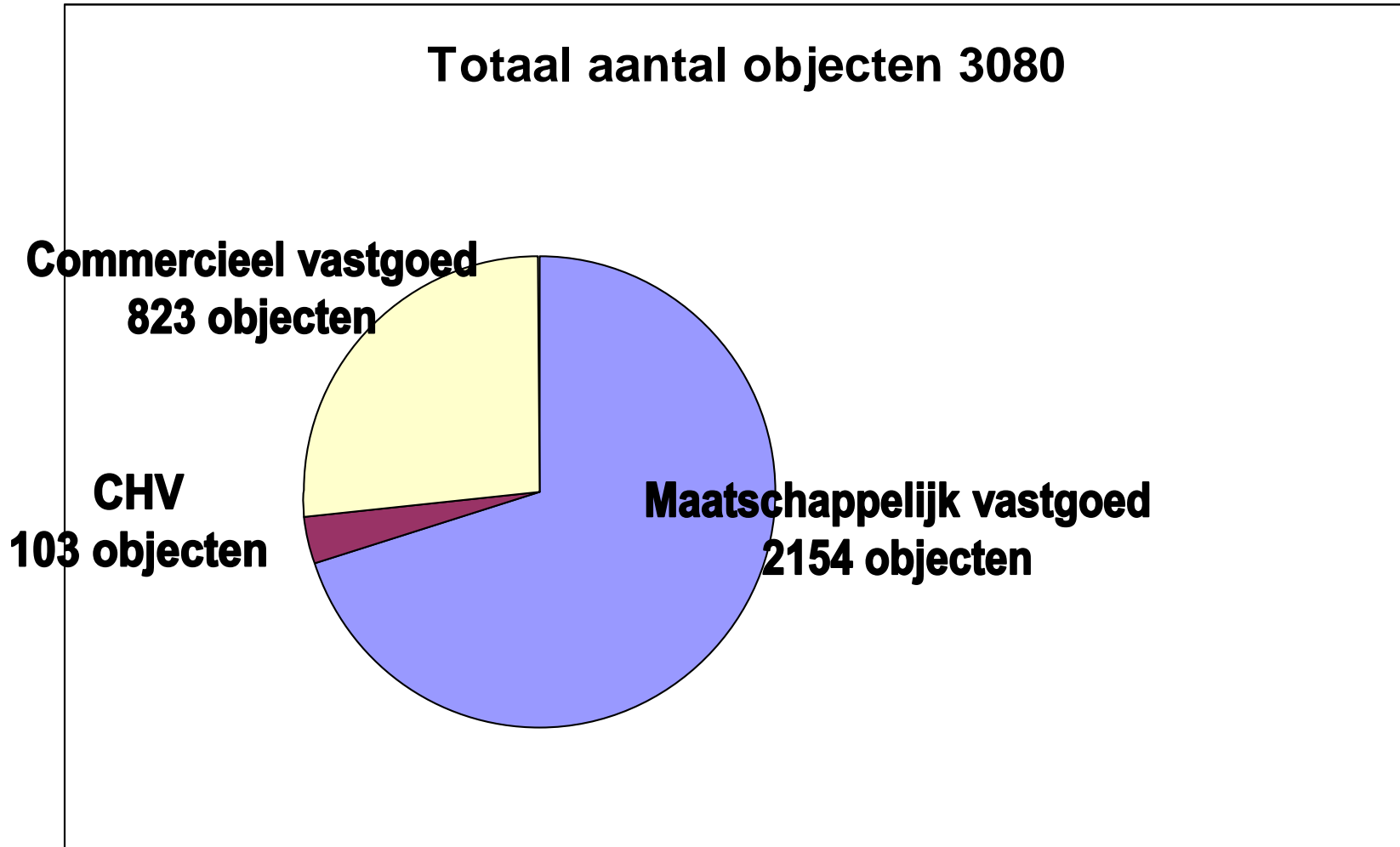


Naast sturing op de vraag ook sturing op kosten

- **Efficiënte onderhoudsplannen (andere aanbesteding) en maatwerk bij afstoten**
- **Verzekeringspremies aangepakt**
- **WOZ waardes actueel en waar nodig omlaag**
- **Wat verenigingen zelf kunnen doen doen ze ook zelf**



Sturing op commerciële portefeuille



Businesscase: 4 aanbevelingen

1. **Prioriteer de aanpak van de portefeuille, begin bij de bleeders en pak die gericht aan**
 2. **Zet voor de hele portefeuille per object de marktwaarde af tegen de boekwaarde en boek het verschil af.**
-
1. **Hanteer de gebiedsontwikkeling als uitgangspunt bij prioritering (bv. Katendrecht).**
-
1. **Laat de markt weten dat de hele niet-kernportefeuille in de verkoop staat!**



Strategie voor hele portefeuille

- Geolied vraaggericht proces bij verkoop van panden
- Meer flexibiliteit bij huurcontracten incurante panden


Webpage Score

[home](#) | [te huur](#) | [te koop](#) | [beschikbaar vastgoed](#) | [contact](#)

 **Gemeente Rotterdam**

stadsmakelaar Rotterdam

Zoek nu in het actuele aanbod van de gemeente Rotterdam

[share](#) | [volg ons](#) 

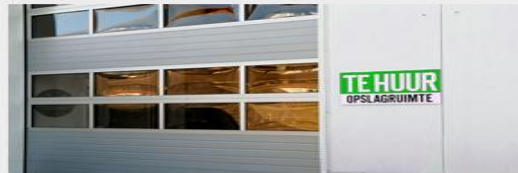


Stadsmakelaar Rotterdam koopt, verkoopt en verhuurt vastgoed van de gemeente Rotterdam.
In de tussentijd is tijdelijke verhuur ook mogelijk.



koopaanbod

Hier vind je ons koopaanbod dat bij makelaars is ondergebracht.
[Zoeken in aanbod](#)



huuraanbod

Hier vind je ons huuraanbod, waar je rechtstreeks de gemeente voor kunt benaderen.
[Zoeken in aanbod](#)



beschikbaar vastgoed

Het vastgoed zonder maatschappelijke functie kan (afhankelijk van de status) worden gehuurd of gekocht of in sommige gevallen in erfpacht verworven worden.
[Het beschikbare vastgoed bekijken.](#)

extra informatie

vastgoed gemeente Rotterdam
bedrijfshuisvesting

www.rotterdam.nl/vastgoed
www.rotterdam.nl/bedrijfshuisvesting



Mijn advies aan elke gemeente

- Een centrale vastgoedorganisatie heeft in potentie maatschappelijke meerwaarde
- Zorg dat het aangehaakt is op stedelijke ontwikkeling (geen facilitair bedrijf) dat geeft de juiste omgeving en zit dichterbij de markt
- Zorg dat er een meerjaren koers is wat de organisatie moet opleveren en zorg voor een goed plan dat je jaarlijks aanscherpt
- Zorg voor een mix van mensen met ervaring en verstand van vastgoed, bedrijfsvoering en het op orde krijgen van een beheerorganisatie en wees betrouwbaar in je resultaten op alle niveaus
- Ga uitgeslapen naar je werk, de vastgoed wereld is dat ook



Kan dit in een politiek bestuurlijke setting, jawel

- **Dat betekent dat je je hoofdkoers hebt laten vaststellen, inclusief consequenties**
- **Dat vergt investeren op vertrouwen in je organisatie**
- **Dat vergt goede inschatting op welke dossiers er gedoe kan ontstaan en die discussie zelf aan te zwengelen dan wel binnen de kaders op te lossen vb SKVR**
- **Vergt een verhaal bij de strengheid die een vastgoedorganisatie nu eenmaal kent wat ook voor bestuurders en niet in de laatste plaats voor inwoners van de gemeente acceptabel is**
- **Voor niets gaat de zon op snappen meer mensen, en het ontzenuwen van mythes over leegstand helpt.**



En tot slot biedt ruimte

