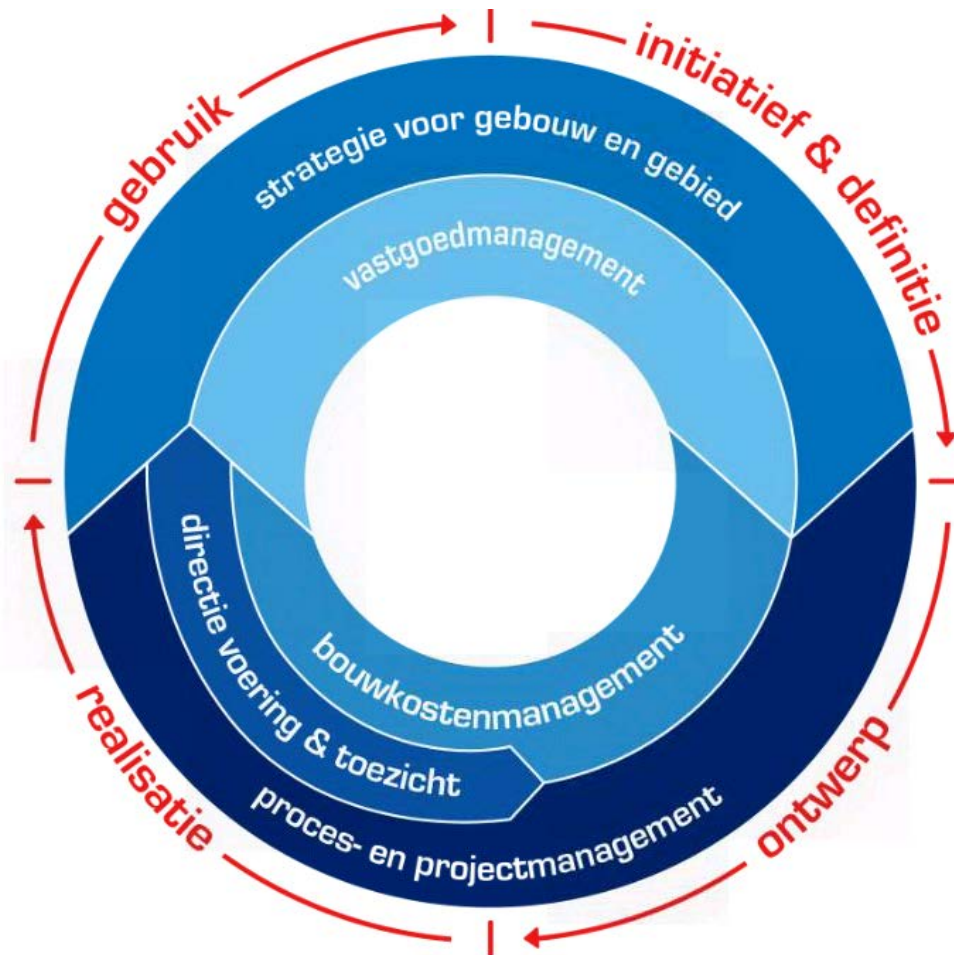


# Vastgoed Maps

door bbn adviseurs

## ● Adviesgroepen: Wat doen wij



- Integraal advies
- Strategie > realisatie
- Full service
- Diverse specialisten
- Verstand van financiën

●●● AMBITIE VERBINDT ALLES ●●●

# Gebruikers van VastgoedMaps



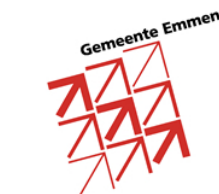
Gemeente Almere



Gemeente Leidschendam-Voorburg



GEMEENTE OEGSTGEEST



●●● AMBITIE VERBINDT ALLES ●●●



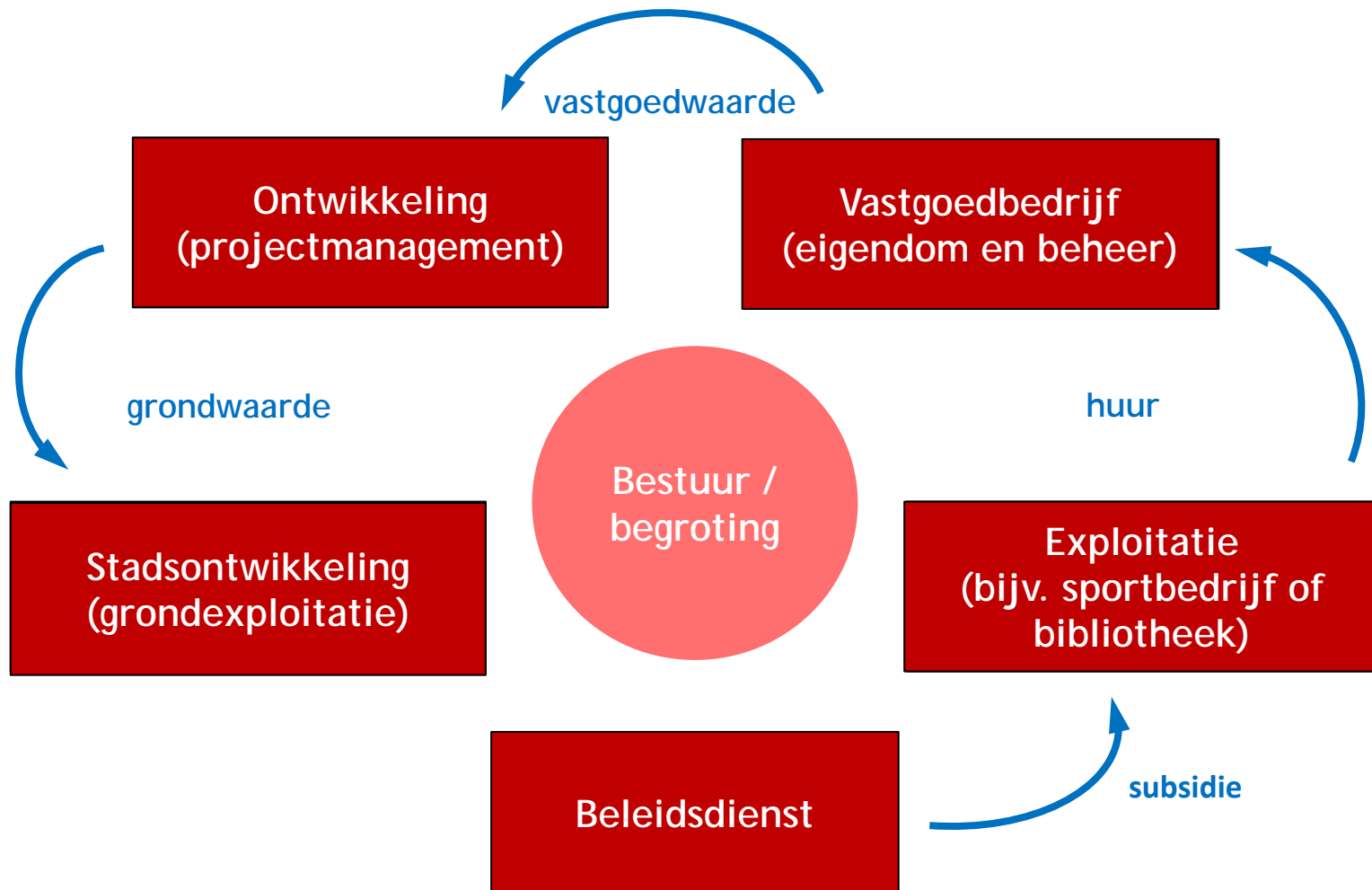
## ● Voorzieningen en Vastgoed bij de gemeente

- Er gaat heel veel geld om in voorzieningen en vastgoed
- Veel informatie is beschikbaar
- Overzicht krijgen en goede keuzes maken is lastig
- Heel veel verschillende stakeholders, iedereen vanuit een eigen (belangrijke) rol

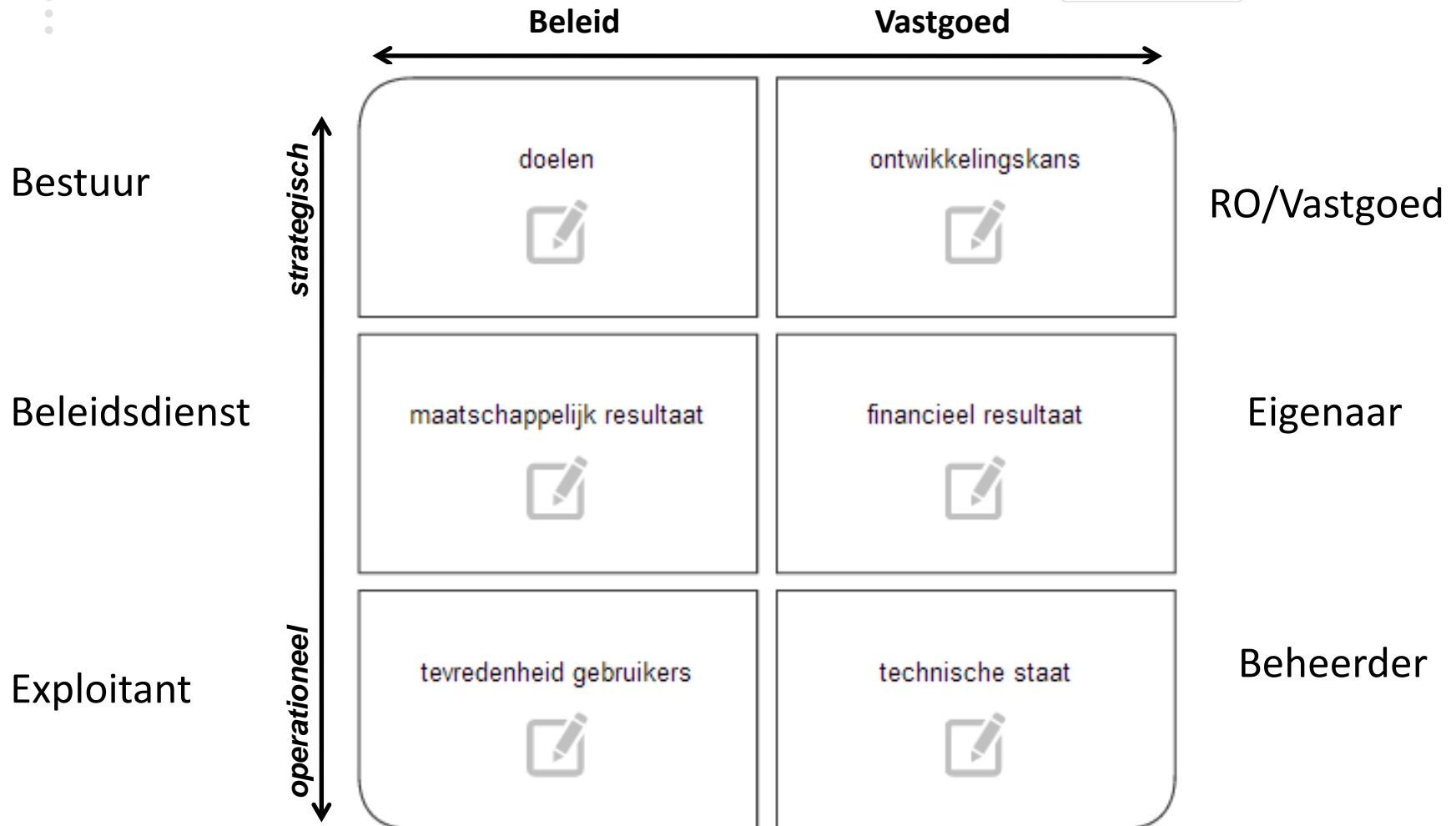
# Vastgoedrollen bij commercieel vastgoed



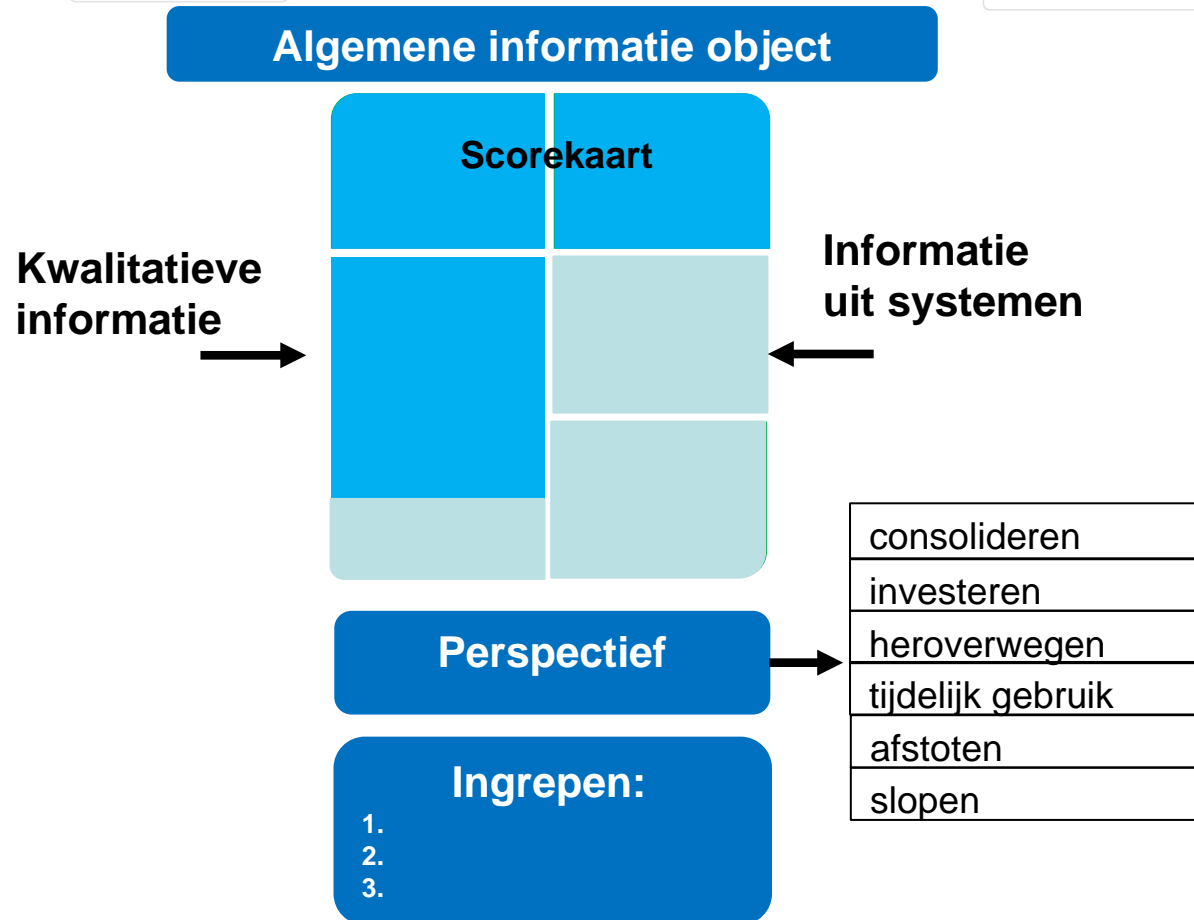
# Vastgoedrollen bij maatschappelijk vastgoed



# Scorekaart VastgoedMaps



# Van informatie naar vastgoedperspectief





# Patronen

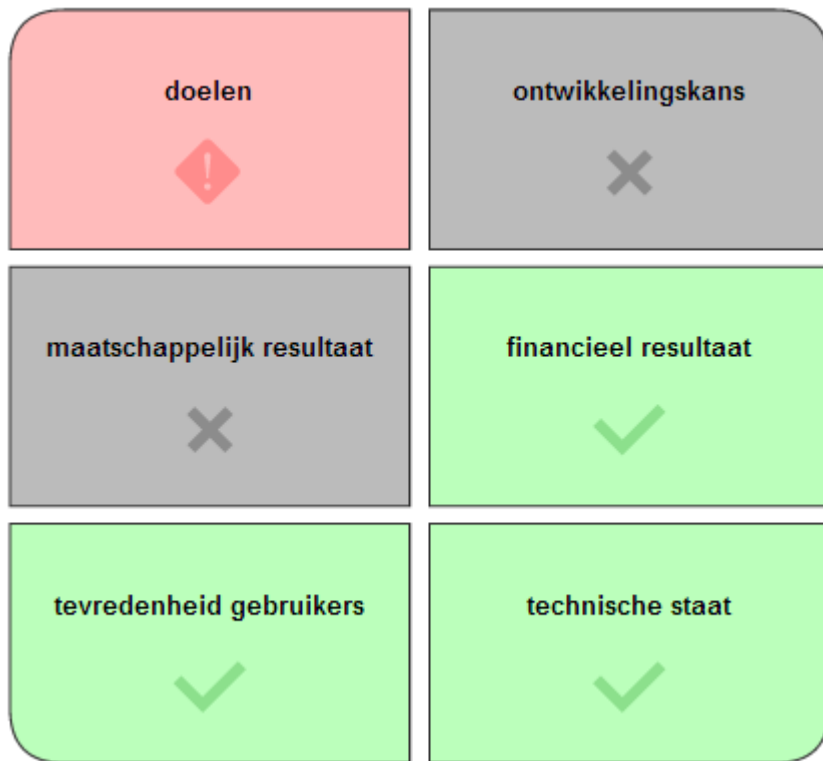
doelen ✓	ontwikkelingskans ✗
maatschappelijk resultaat ✓	financieel resultaat ✓
tevredenheid gebruikers !	technische staat !

Onderhouden?

doelen ✓	ontwikkelingskans ✎
maatschappelijk resultaat !	financieel resultaat !
tevredenheid gebruikers ✓	technische staat ✓

Exploitatie doorlichten?

# Patronen



Verkopen?



Onderzoek vervangende nieuwbouw?

# Patronen

doelen ✓	ontwikkelingskans ✓
maatschappelijk resultaat ✓	financieel resultaat !
tevredenheid gebruikers ✓	technische staat ✓

Huur verhogen?

doelen ✓	ontwikkelingskans ✗
maatschappelijk resultaat ✓	financieel resultaat ✓
tevredenheid gebruikers ✓	technische staat ✓

Consolideren?

# Object met meerdere vhe('s)

## gebouw

- Technische staat
- Kansen
- Perspectief
- Diverse kosten
- Boekwaarde
- Automatische koppeling geometrie, bouwjaar en energielabel

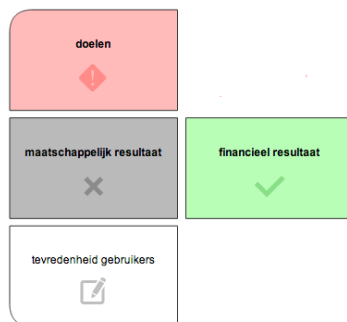


Uniek gebouw ID 153

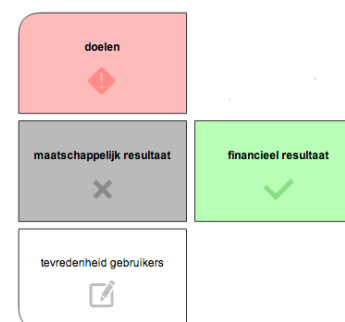


## vhe's

- Doelen
- Maatschappelijk resultaat
- Tevredenheid
- Huuropbrengsten
- Contractinformatie
- WOZ-waarde



Uniek vhe id 153.1

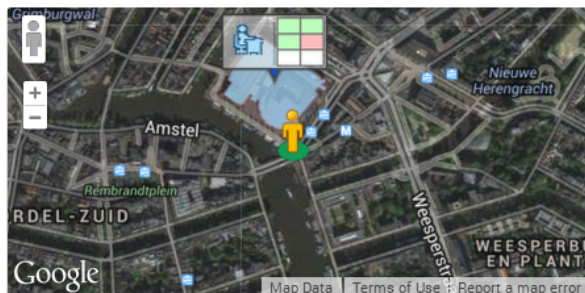


Uniek vhe id 153.2



# Voorbeeld gebouw

Amstel 1 Amsterdam Stopera 7 VHE



## NAW

verhuurbare eenheden	7
portefeuillehouder oud	DFM
unieke beheerscode	1197
portefeuillehouder nieuw	
rayon	
bvo	m <sup>2</sup>
wo (som van vhe's)	m <sup>2</sup>
bvo (som van vhe's)	100.855 m <sup>2</sup>
einddatum contractueel	
gebruiksfunctie	kantoorfunctie
eigendom status gebouw	

## DOELEN

doelen vhe's	
Amstel 1 Stadhuis	gemeentelijke huises
Amstel 3 Muziektheater	kunst & cultuur
Zwanenburgwal 15 Amstelhoeck	commercieel
Waterlooplein 28 Parkeergarage	vervoer & parkeren
Waterlooplein 10 Postkantoor	commercieel
Waterlooplein 10 Kiosk	commercieel
Zwanenburgwal 15 Bagels and Beans	commercieel

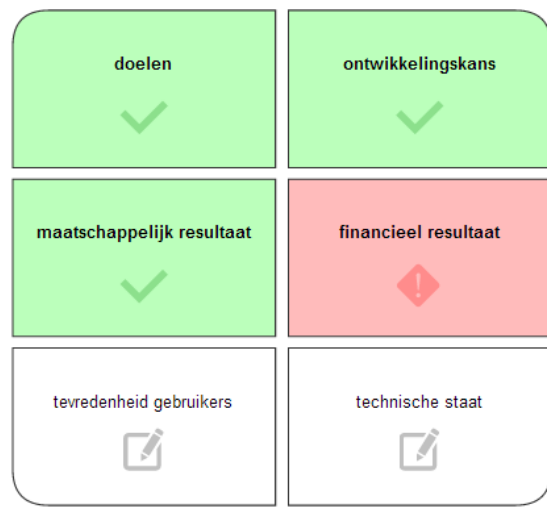
## MAATSCHAPPELIJK RESULTAAT

maatschappelijk resultaat vhe's	
Amstel 1 Stadhuis	n.v.t.
Amstel 3 Muziektheater	goed
Zwanenburgwal 15 Amstelhoeck	n.v.t.
Waterlooplein 28 Parkeergarage	n.v.t.

## BAG

module uitklappen

## SCOREKAART



## PERSPECTIEF

perspectief vastgoed

onderzoek nodig

## INGREPEN

ingreep toevoegen

## ONTWIKKELINGSKANS

ontwikkelingskans

omschrijving ontwikkelingskans

Hoe verbeteren we de connectie met de openbare ruimte? Het is vaak uitgestorven terwijl het om het gebouw heel druk is. De beganegrond moet een grotere publieksfunctie krijgen. Fractiewinkels naar de

## FINANCIËLE EIGENSCHAPPEN

WOZ-waarde (som van vhe's)	€	€/m <sup>2</sup>
boekwaarde	€	€/m <sup>2</sup>
boekwaarde peil jaar		
boekwaarde eind jaar		

## FINANCIËEL RESULTAAT

gegevens over jaar		
totaal opbrengsten (som *)	€ 25,00	€/m <sup>2</sup>
totaal kosten (som *)	€ 500,00	€/m <sup>2</sup>
financieel resultaat	€ -475,00	€/m <sup>2</sup>
niet van toepassing		
bedrijfswaarde in jaar		
restwaarde	€	€/m <sup>2</sup>
bedrijfswaarde	€	€/m <sup>2</sup>

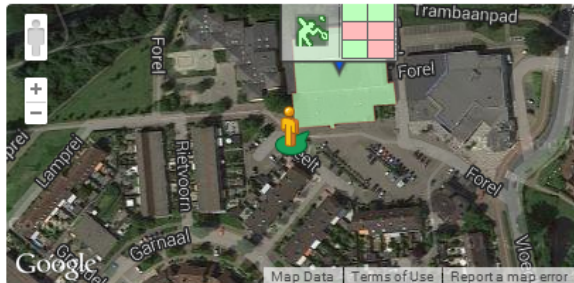
## TECHNISCHE STAAT

technische staat huidig



# Voorbeeld gebouw

Forel 4 Hellevoetsluis Sporthal de Morgenstont



## NAW

BAG identificatie: 530010002092087

eigen kenmerk: HB59103

eigendom status gebouw: volle eigendom

vvo (som van vhe's): 500 m<sup>2</sup>

bvo (som van vhe's): 550 m<sup>2</sup>

aantal vhe's: 1

feitelijk gebruik vhe's: Forel 4 Sporthal de Morgenstont

3511 sporthal

## DOELEN

doelen vhe's: Forel 4 Sporthal de Morgenstont

sport & recreatie

## MAATSCHAPPELIJK RESULTAAT

maatschappelijk resultaat vhe's: Forel 4 Sporthal de Morgenstont

slecht

## TEVREDENHEID GEBRUIKERS

tevredenheid gebruikers vhe's: Forel 4 Sporthal de Morgenstont

goed (2)

## SCOREKAART



## PERSPECTIEF

perspectief vastgoed: consolideren

onderzoek nodig

## BAG

## ENERGIELABEL

energielabel: A++

vervaldatum:

## ONTWIKKELINGSKANS

ontwikkelingskans: aanwezig

omschrijving ontwikkelingskans: nieuwe MFA met sportfunctie

Bestemmingsplan bij object

## FINANCIËLE EIGENSCHAPPEN

WOZ-waarde	€ 2.145.100,00	4.290,20 €/m <sup>2</sup>
WOZ-waarde peil jaar	2009	
WOZ-waarde (som van vhe's)	€ 2.145.100,00	4.290,20 €/m <sup>2</sup>
boekwaarde	€ 1.329.962,00	2.659,92 €/m <sup>2</sup>
boekwaarde peil jaar	2009	
boekwaarde eind jaar	2020	

## FINANCIËEL RESULTAAT

gegevens over jaar	2013	
totaal opbrengsten (som *)	€ 6.000,00	12,00 €/m <sup>2</sup>
totaal kosten (som *)	€ 125.830,00	251,66 €/m <sup>2</sup>
financieel resultaat	€ -119.830,00	-239,66 €/m <sup>2</sup>
niet van toepassing		
bedrijfswaarde in jaar	2013	
restwaarde	€ 0,00	0,00 €/m <sup>2</sup>
bedrijfswaarde	€ -1.492.463,00	-2.984,92 €/m <sup>2</sup>

## TECHNISCHE STAAT

technische staat huidige: slecht (5)

technische staat ambitie: redelijk (3)

technisch ambitie gehaald: Nee

bouwjaar: 1985

renovatie jaar: 2000

# Voorbeeld portefeuille

**VastgoedMaps**  
door bbn adviseurs



## FILTERS

☆ wijk/stadsdeel = Vesting

☆ bvo (som van vhe's) ≥ 50 m<sup>2</sup>

☆ onderhoudskosten per m<sup>2</sup> ≤ 10,00 €/m<sup>2</sup>

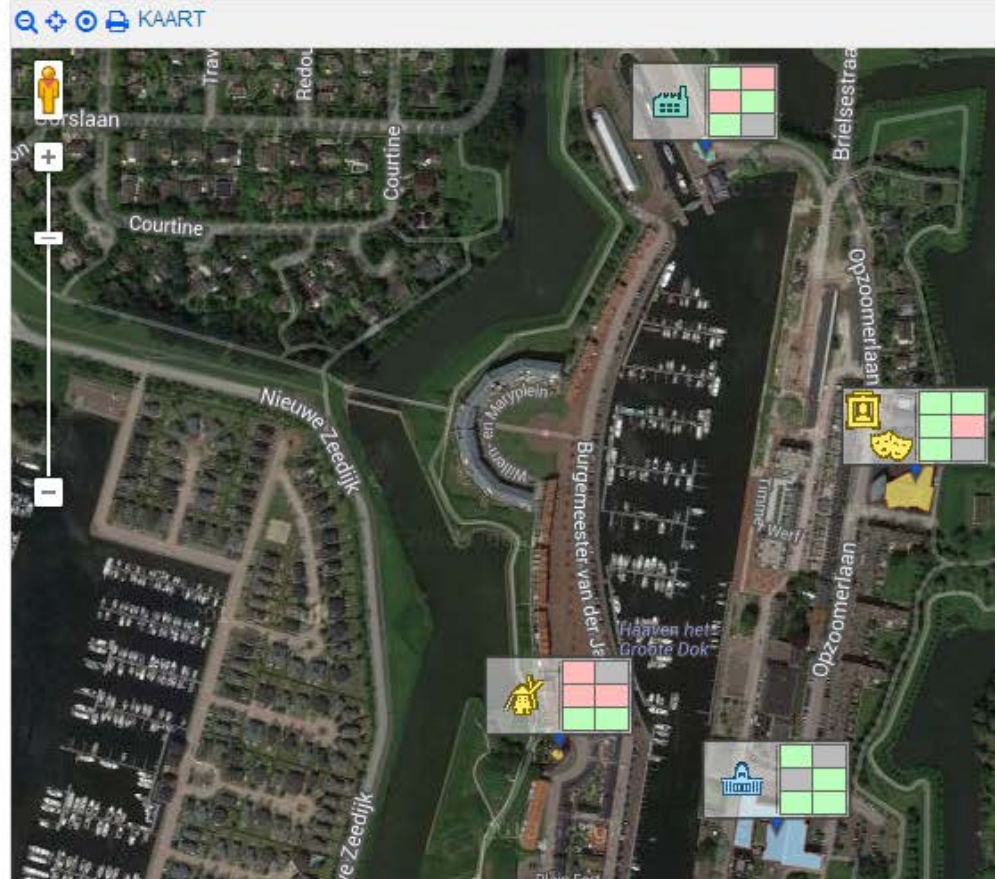
geselecteerd / in portefeuille: 4 / 44

eenheden: aantal objecten

ga naar object: [selecteer een object]

Σ financieel resultaat: € -83.213,00

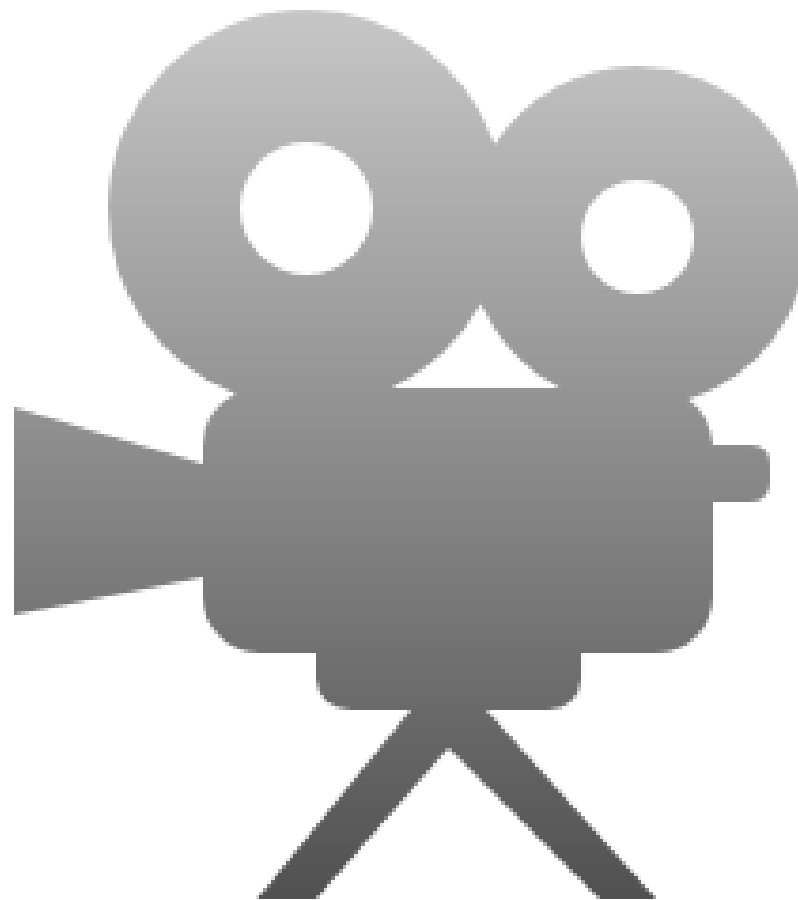
doelen	ontwikkelingskans
maatschappelijk resultaat	financieel resultaat
tevredenheid gebruikers	technische staat
energielabel	bouwbesluit functie
perspectief	



●●● AMBITIE VERBINDT ALLES ●●●



# Demonstratie





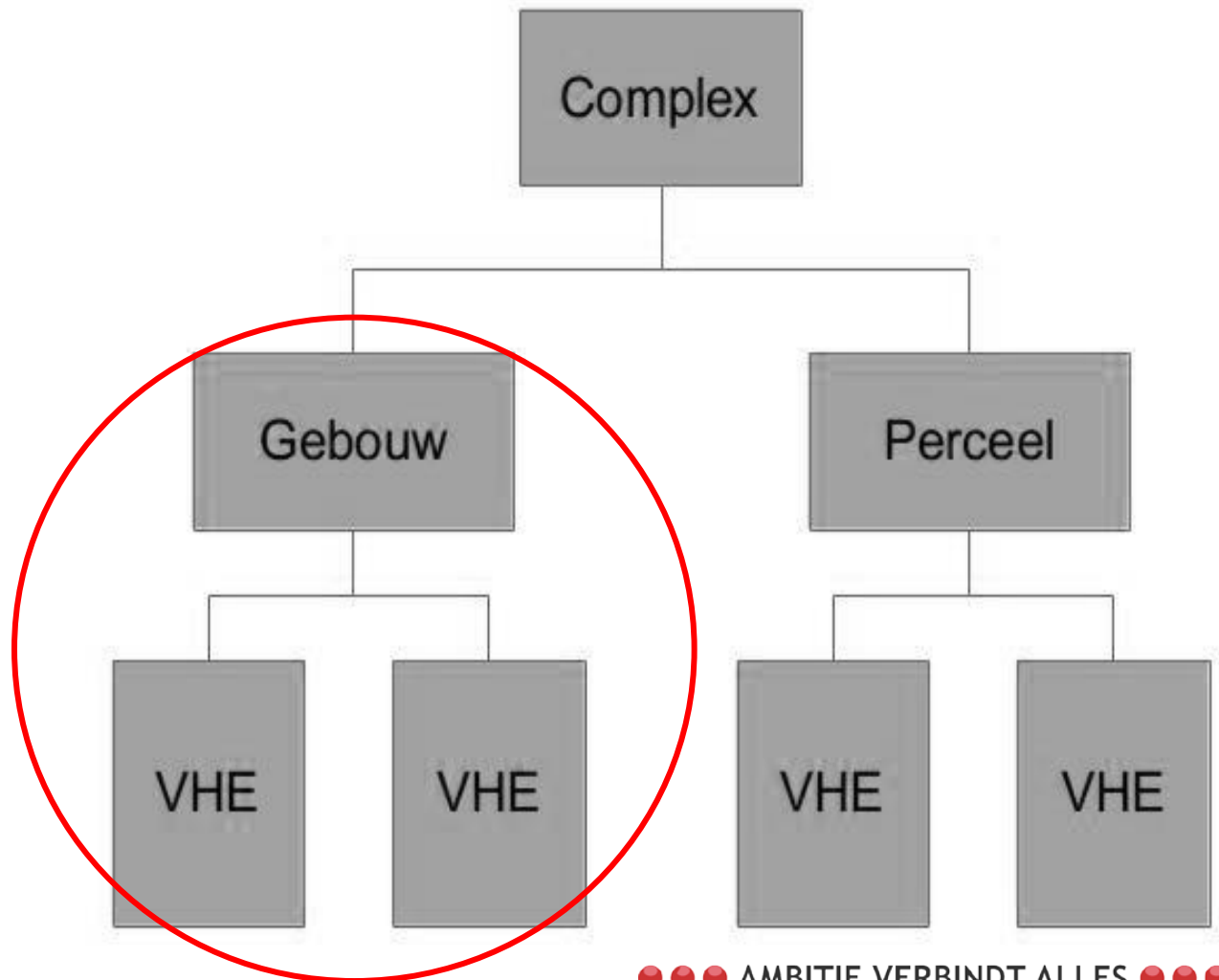
# Database hiërarchie (1/4)

## gebouw

- Technische staat
- Kansen
- Perspectief
- Diverse kosten
- Boekwaarde
- Automatische koppeling geometrie, bouwjaar en energielabel

## vhe's

- Doelen
- Maatschappelijk resultaat
- Tevredenheid
- Huuropbrengsten
- Contractinformatie
- WOZ-waarde



# Database hiërarchie (2/4)

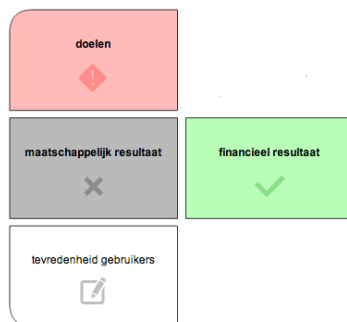
## gebouw

- Technische staat
- Kansen
- Perspectief
- Diverse kosten
- Boekwaarde
- Automatische koppeling geometrie, bouwjaar en energielabel

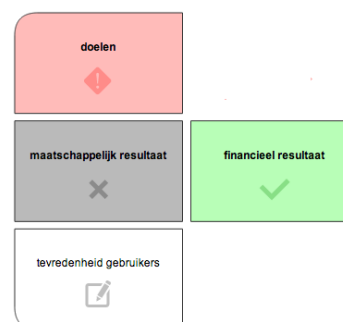


## vhe's

- Doelen
- Maatschappelijk resultaat
- Tevredenheid
- Huuropbrengsten
- Contractinformatie
- WOZ-waarde



**Uniek vhe id 153.1**



**Uniek vhe id 153.2**

# Database hiërarchie (3/4)

	A	B	C	D
1				
2	gebouw_id	omschrijving gebouw	naam	straatnaam
3	4	Samuel van Houtenstraat 1 SAMUEL VAN HOUTENSTRAAT 001 (VERN. WELZIJN)	SAMUEL VAN HOUTENSTRAAT 001 (VERN. WELZIJN)	Samuel van Houtenstraat
4	5	CREMERSTRAAT 253 CREMERSTRAAT 253	CREMERSTRAAT 253	CREMERSTRAAT
5	6	PROVINCIALEWEG 120/122 PROVINCIALEWEG 120/122	PROVINCIALEWEG 120/122	PROVINCIALEWEG
6	7	RHIJNAUWENSELAAN 5 RHIJNAUWENSELAAN 005	RHIJNAUWENSELAAN 005	RHIJNAUWENSELAAN
7	8	RHIJNAUWENSELAAN 9 RHIJNAUWENSELAAN 009	RHIJNAUWENSELAAN 009	RHIJNAUWENSELAAN
8	9	Laan van Chartroise 160 LAAN VAN CHARTROISE 160	LAAN VAN CHARTROISE 160	Laan van Chartroise
9	10	Ridderlaan 4 RIDDERLAAN 004	RIDDERLAAN 004	Ridderlaan
10	11	TEUNISBLOEMLAAN 42-54 TEUNISBLOEMLAAN 42-54	TEUNISBLOEMLAAN 42-54	TEUNISBLOEMLAAN
11	12	Van Brammendreef 4 VAN BRAMMENDREEF 004	VAN BRAMMENDREEF 004	Van Brammendreef
12	13	Victor Hugoplantsoen 34 VICTOR HUGOPLANTSOEN 034	VICTOR HUGOPLANTSOEN 034	Victor Hugoplantsoen
13	14	Oudegracht 172 OUDEGRACHT (ONDER 172)	OUDEGRACHT (ONDER 172)	OUDEGRACHT
14	15	Musicalaan 104 MUSICALLAAN 104 (VERN. WELZIJN)	MUSICALLAAN 104 (VERN. WELZIJN)	Musicalaan
15	16	Akkrumerraklaan 111 AKKRUMERRAKLAAN 111-113 (VERN. WELZIJN)	AKKRUMERRAKLAAN 111-113 (VERN. WELZIJN)	Akkrumerraklaan
16	17	Grebbeberglaan 1 GREBBEBERGLAAN 001	GREBBEBERGLAAN 001	Grebbeberglaan
17	18	Groenewoudsedijk 5 GROENEWOUDEDIJK 005	GROENEWOUDEDIJK 005	GROENEWOUDEDIJK
18	19	Wilhelminapark 025 WILHELMINAPARK (T.O. 025)	WILHELMINAPARK (T.O. 025)	WILHELMINAPARK
19	20	Burgemeester Middelweerdplaats 1 BURGEMEESTER MIDDELWEERDPLAATS 1	BURGEMEESTER MIDDELWEERDPLAATS 1	Burgemeester Middelwe
20	21	Paranadreef 10 PARANADREEF 010	PARANADREEF 010	Paranadreef
21	22	Verlengde Houtrakgracht 598 VERLENGDE HOUTRAGGRACHT 598	VERLENGDE HOUTRAGGRACHT 598	Verlengde Houtrakgracht
22	23	Wittevrouwensingel 96 WITTEVROUWENSINGEL 096	WITTEVROUWENSINGEL 096	Wittevrouwensingel
23	24	Amsterdamsestraatweg 239A AMSTERDAMSESTRAATWEG 239A	AMSTERDAMSESTRAATWEG 239A	Amsterdamsestraatweg
24	25	Neckardreef 20 NECKARDREEF 020	NECKARDREEF 020	Neckardreef
25	26	Attleeplantsoen 39 ATTLEELANTSOEN 039	ATTLEPLANTSOEN 039	Attleeplantsoen
26	27	Ten Veldestraat 96 TEN VELDESTRAAT 096	TEN VELDESTRAAT 096	Ten Veldestraat
27	28	Ondiep 63 ONDIEP 063	ONDIEP 063	Ondiep
28	29	Rosweijdelaan 1 ROSWEIJDELAAN 001 / LAAN 1954 6	ROSWEIJDELAAN 001 / LAAN 1954 6	Rosweijdelaan

# Database hiërarchie (4/4)

A	B	C	D	E	F
2	id	omschrijving bijbehorend gebouw	BAG identificatie	eigen kenmerk	naam
3	1	1 Centrumlaan 1 CENTRUMLAAN 001		10785.1.1	CENTRUMLAAN 001
4	2	2 PAUWSTRAAT 7 PAUWSTRAAT 007/013A		10421.1.1	PAUWSTRAAT 007
5	889	2 PAUWSTRAAT 7 PAUWSTRAAT 007/013A		10421.1.2	PAUWSTRAAT 013A
6	3	3 Stationsplein 69 STATIONSPLEIN 069		11117.1.1	STATIONSPLEIN 069
7	4	4 Samuel van Houtenstraat 1 SAMUEL VAN HOUTENSTRAAT 001 (VERN. WELZIJN)		11125.1.1	SAMUEL VAN HOUTENSTRAAT 001 (VERN. WELZIJN)
8	5	5 CREMERSTRAAT 253 CREMERSTRAAT 253		10109.1.1	CREMERSTRAAT 253
9	6	6 PROVINCIALEWEG 120/122 PROVINCIALEWEG 120/122		10435.1.1	PROVINCIALEWEG 120
10	753	6 PROVINCIALEWEG 120/122 PROVINCIALEWEG 120/122		10435.1.2	PROVINCIALEWEG 122
11	7	7 RHIJNAUWENSELAAN 5 RHIJNAUWENSELAAN 005		10441.1.1	RHIJNAUWENSELAAN 005
12	8	8 RHIJNAUWENSELAAN 9 RHIJNAUWENSELAAN 009		10444.1.1	RHIJNAUWENSELAAN 009
13	9	9 Laan van Chartreuse 160 LAAN VAN CHARTROISE 160		10675.1.1	LAAN VAN CHARTROISE 160
14	10	10 Ridderlaan 1 RIDDERLAAN 004		10688.1.1	RIDDERLAAN 004
15	11	11 TEUNISBLOEMLAAN 42-54 TEUNISBLOEMLAAN 42-54		10511.1.1	TEUNISBLOEMLAAN 042
16	161	11 TEUNISBLOEMLAAN 42-54 TEUNISBLOEMLAAN 42-54		10511.1.4	TEUNISBLOEMLAAN 048
17	462	11 TEUNISBLOEMLAAN 42-54 TEUNISBLOEMLAAN 42-54		10511.1.5	TEUNISBLOEMLAAN 050
18	612	11 TEUNISBLOEMLAAN 42-54 TEUNISBLOEMLAAN 42-54		10511.1.3	TEUNISBLOEMLAAN 046
19	896	11 TEUNISBLOEMLAAN 42-54 TEUNISBLOEMLAAN 42-54		10511.1.6	TEUNISBLOEMLAAN 052/054
20	1054	11 TEUNISBLOEMLAAN 42-54 TEUNISBLOEMLAAN 42-54		10511.1.2	TEUNISBLOEMLAAN 044
21	12	12 Van Brammendreef 4 VAN BRAMMENDREEF 004		10691.1.1	VAN BRAMMENDREEF 004
22	13	13 Victor Hugo plantsoen 34 VICTOR HUGOPLANTSOEN 034		10692.1.1	VICTOR HUGOPLANTSOEN 034
23	14	14 OUDEGRACHT 172 OUDEGRACHT (ONDER 172)		10399.1.1	OUDEGRACHT (ONDER 172)
24	15	15 Musicallaan 104 MUSICALLAAN 104 (VERN. WELZIJN)		11108.1.1	MUSICALLAAN 104 (VERN. WELZIJN)
25	16	16 Akkrumerraklaan 111 AKKRUMERRAKLAAN 111-113 (VERN. WELZIJN)		11109.1.1	AKKRUMERRAKLAAN 111-113 (VERN. WELZIJN)
26	17	17 Grebbeberglaan 1 GREBBEBERGLAAN 001		11116.1.1	GREBBEBERGLAAN 001
27	18	18 GROENEWOUDSEDIJK 5 GROENEWOUDSEDIJK 005		10415.1.6	GROENEWOUDSEDIJK 005K
28	305	18 GROENEWOUDSEDIJK 5 GROENEWOUDSEDIJK 005		10415.1.4	GROENEWOUDSEDIJK 005C
29	464	18 GROENEWOUDSEDIJK 5 GROENEWOUDSEDIJK 005		10415.1.8	GROENEWOUDSEDIJK 005M
30	465	18 GROENEWOUDSEDIJK 5 GROENEWOUDSEDIJK 005		10415.1.5	GROENEWOUDSEDIJK 005D





## Scenario

1. Berekent voor een (deel)portefeuille de netto contante waarde van de exploitatie bij ongewijzigd beleid
2. Biedt een mengpaneel om de effecten van allerlei scenario's snel te onderzoeken
3. Geeft daarbij inzicht in beschikbare oppervlakte, totale huurstream en cash flow

## ● Overige functionaliteiten

- Dynamische:
  - Rapportages
  - Grafieken (database en liquiditeit)
- Bestanden en interactieve toelichtingen
- Diversen database lagen mogelijk zoals gebruikers, ruimten, complexen, fondsen, contracten, verhuringen, huureenheden e.d.

## ● Wat is de bedoeling van VastgoedMaps ?

- Brengt alle relevante informatie samen
- Integraal inzicht in totale portefeuille
- Vanuit alle relevante invalshoeken
- Stakeholders om de tafel brengen
- Uitdagen om informatie te verzamelen en te delen
- Effectief hulpmiddel bij de communicatie
- De weg naar de kansen wijzen

## Techniek en koppelingen

- Eigen toegang tot MySQL database (open source)
- Koppelingen met:
  - De basisadministratie voor adressen en gebouwen (BAG)
  - Energie Prestatie Advies (EPA label)
  - Cyclorama (steetview)
  - Financiële administraties (op maat?)
- 2 wekelijkse updates
- Doorontwikkeling in samenwerking met andere gemeenten!