



**CORPORATE**®  
Real Estate Management

**YACHT**



**CORPORATE**®  
Real Estate Management



**CORPORATE**®  
Kennis & Onderzoek

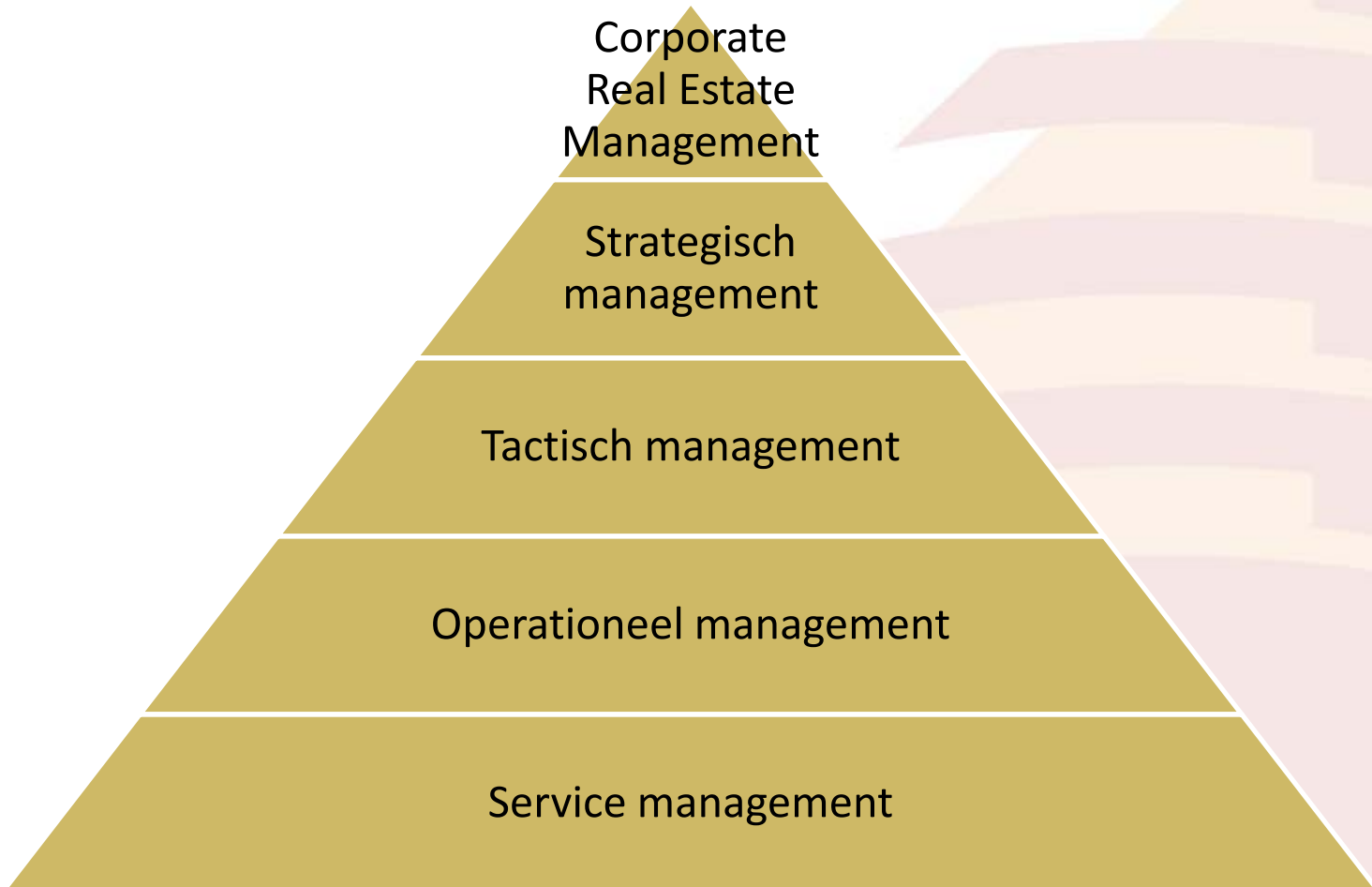
# Presentatie

- CORPORATE Real Estate Management
- Barometer 2008 en 2009
- Onderzoek gemeenten Noord Nederland  
(Gordon Vos – Hanzehogeschool Groningen)
- Resultaten onderzoek



**CORPORATE**<sup>®</sup>  
Real Estate Management

# Vastgoedkolom





# Managen van vastgoed

## ■ **Strategisch**

Maken van beleggingsplannen, waarin staat de gewenste wijzigingen in de portefeuille (acquisitie en dispositie) en de exploitatie in hoofdlijnen.

## ■ **Tactisch**

Activiteiten van exploitatiefase: het assetmanagement, het managen van objecten op tactisch niveau.

- performanceanalyses per object en beleid maken;

- portefeuillebeleid vertalen naar een objectbeleid;

Assetmanagement is sturend naar propertymanagement.

## ■ **Operationeel**

Property management: commercieel, technisch en administratief beheer.

# Competentieniveau's

## **1 Uitvoerder, doener, taskmanager**

Houdt zich bezig met vooral technisch onderhoud, bijvoorbeeld het plegen van gebouwenonderhoud, dagelijks beheer.

## **2 Controller**

Houdt zich bezig met vooral kostenbeheersing, bijvoorbeeld het analyseren het sturing bij het beheersen van kosten, zorgen voor gunstige prijs – kwaliteit verhouding

## **3 Handelaar, makelaar, dealmaker**

Houdt zich bezig met vooral vraag en aanbod van (huisvestings)diensten en onderhandelt hierover. Goede prijs – kwaliteitverhouding is hier ook belangrijk. Overweegt bedrijfsinterne bedrijfsprocessen en bijvoorbeeld het imago van de gebruiker.

## **4 Ondernemer, entrepreneur**

Houdt zich bezig met vooral ontwikkeling van bedrijfsplannen voor huisvesting, maar bijvoorbeeld ook initiatiefnemer bij projecten. Uniek voor deze 'trede' is dat C.R.E.M. nu zelf bedrijfsplannen omzet tot huisvestingsmogelijkheden.

## **5 Business strategist**

Anticipeert met huisvestingsbeleid op ondernemingsbeleid en draagt bij aan totale resultaat van de onderneming, strategie is gericht op besparingen en winstgroei, kosten worden doorberekend op basis geëiste rendement.



## 14 onderzochte gemeenten

- Assen
- Groningen
- Leeuwarden
- Drachten
- Westerveld
- Slochteren
- Enschede
- Zwolle
- Achtkarspelen
- Westellingwerf
- Heerenveen
- (Meppel)
- Heerenveen
- Almelo



**CORPORATE**<sup>®</sup>  
Real Estate Management

# Vastgoed Transformatie Model

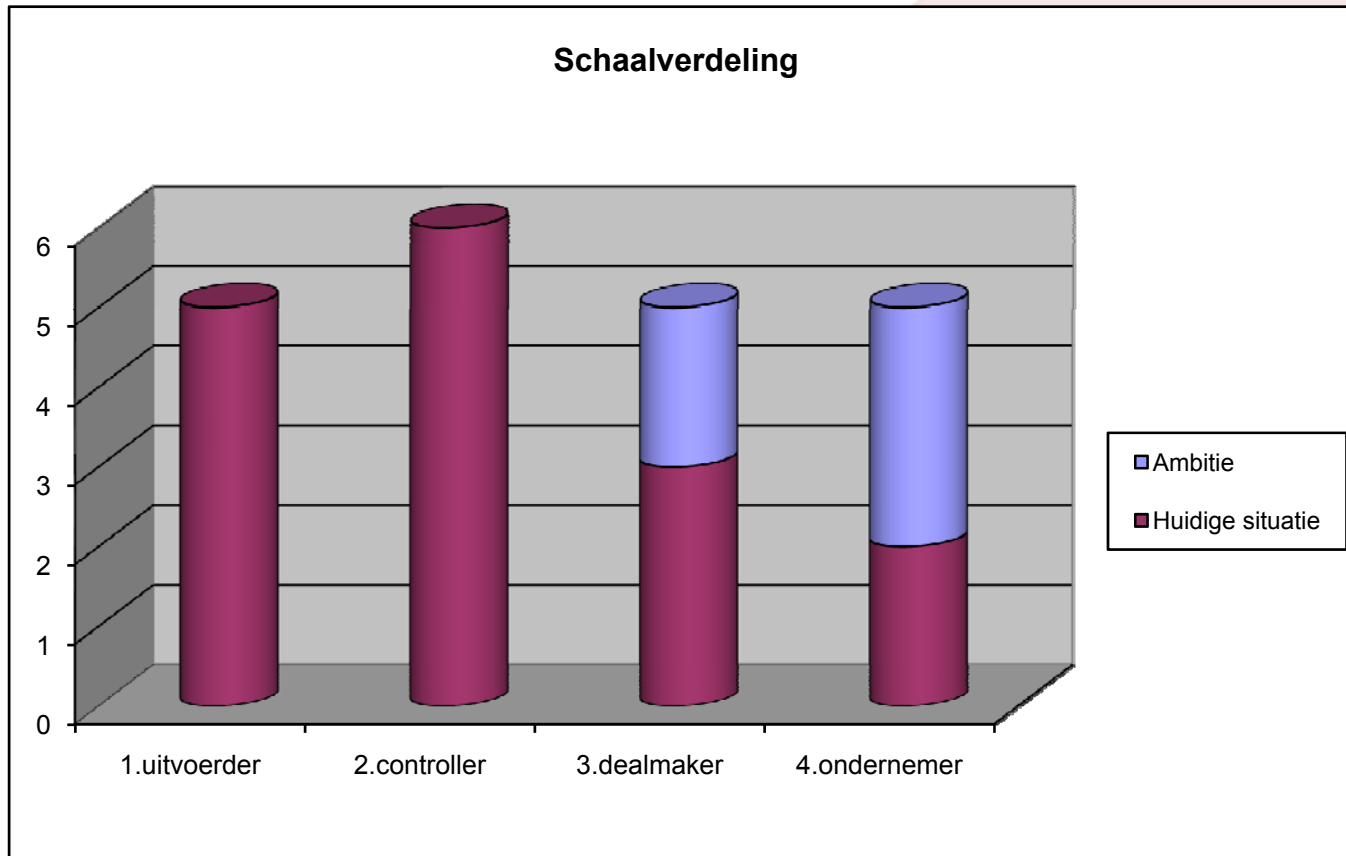
(VTM-model)







# Vastgoed Transformatie Model (VTM-model)



# Interpretatie vastgoedmanagement

- Marktgerichtere wijze van exploitatie en dienstverlening
- Genereren van extra financiële middelen
- Flexibele organisatiestructuur
- Verbeterde productiviteit
- Kostenreducties
- Bijdrage maatschappelijk rendement

# Maatschappelijk vastgoedmanagement

- Strategische doelen commercieel vastgoedmanagement: creëren aandeelhouderswaarde en winstmaximalisatie.
- Strategische doelen maatschappelijk vastgoedmanagement: effectieve en efficiënte wijze maatschappelijke doelen verwezenlijken.

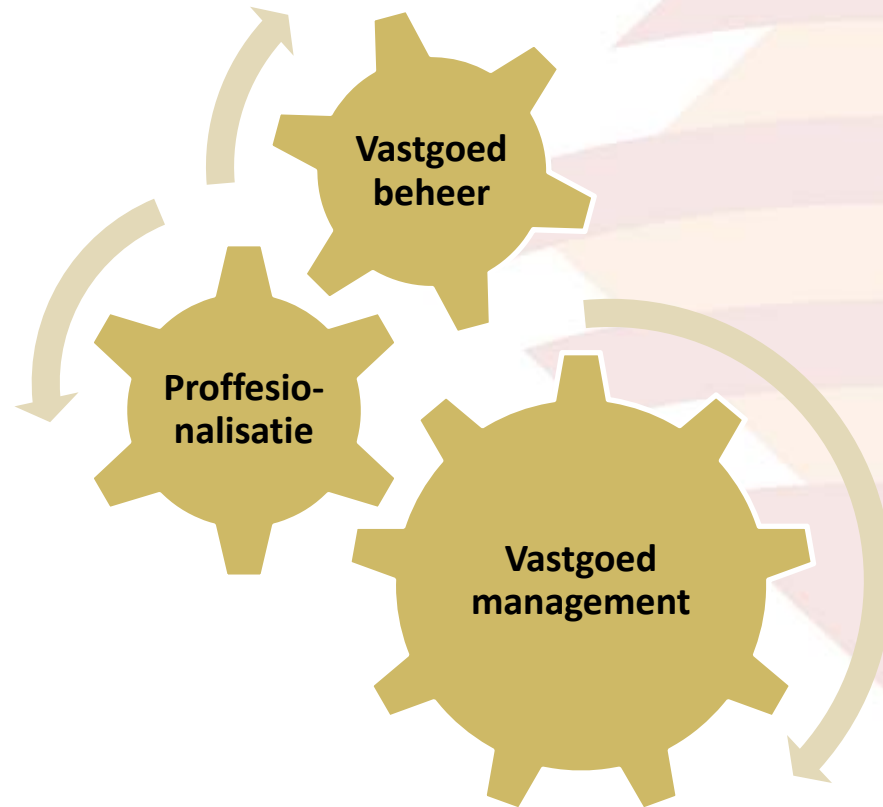
# Onderzoek kijkt naar:

- (visie op) rendementen
- Kwaliteitsmetingen
- Mate van centralisatie
- Visie op marktpartijen
- Bewustzijn klanttevredenheid
- Zicht op bezit
- Mate van uitbesteden
- Invloed van politiek



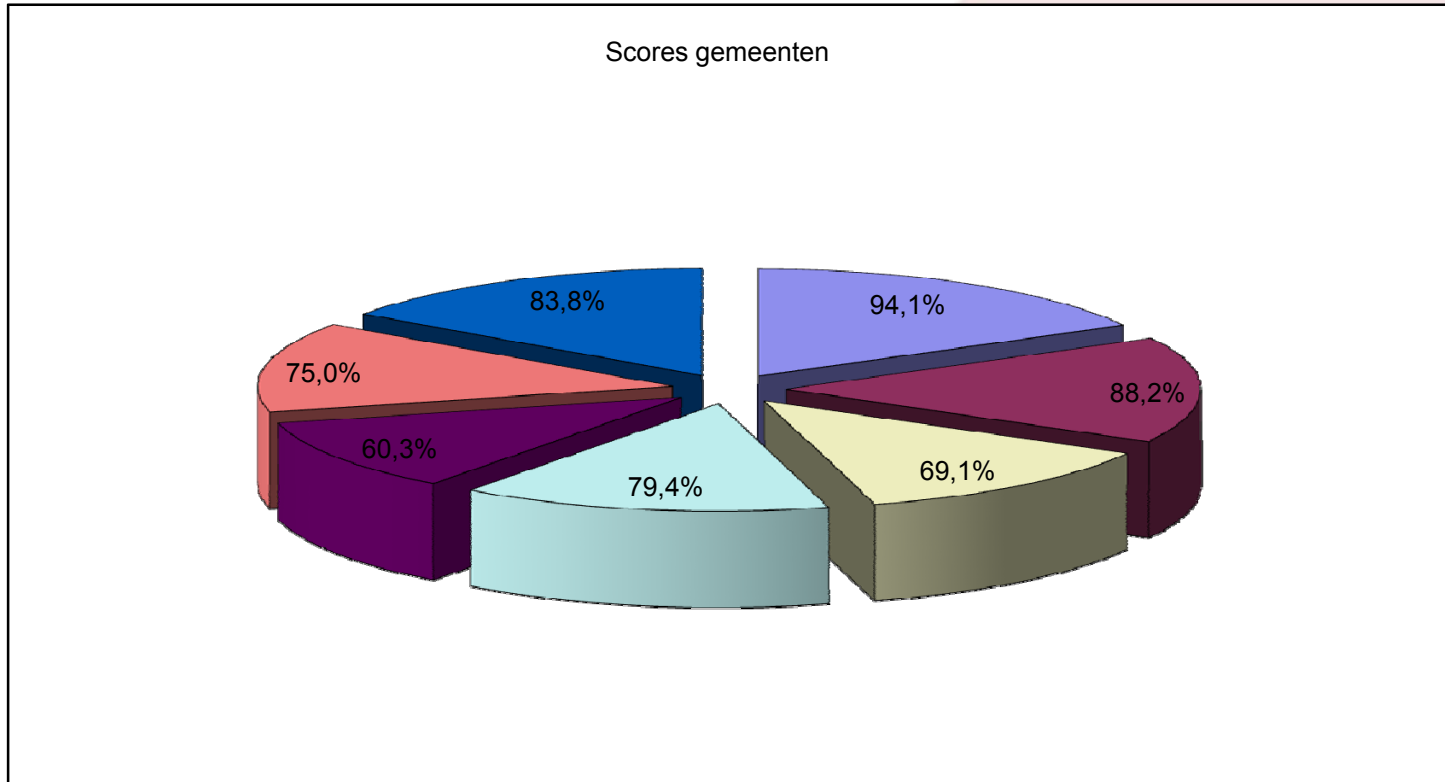
**CORPORATE**<sup>®</sup>  
Real Estate Management

# Doelen stellen





# Scores gemeenten



# Verbeterpotentie

- Kennis vastgoedmanagement
- Inventarisatie, nulmeting
- Vraagzijde en aanbodzijde matchen
- Taken uitbesteden
- Samenwerken marktpartijen
- Kwaliteitsmetingen

## Model Politieke- en ambtelijke sturing vastgoed

Politiek

Missie en visie

Politiek

Maatschappelijk  
rendement

Financieel  
rendement

Ambtenaren

Beleidsafdelingen

Uitvoering

Onderhoudsdienst, makelaar,  
bewonersvereniging



## Stelling 1

Ons management heeft voldoende kennis van vastgoed.

## Stelling 2

Het vastgoedmanagement is voldoende toegerust om accuraat te reageren op een veranderende markt.

## Stelling 3

- Wij zijn een professioneel vastgoed bedrijf.



## Contactgegevens

CORPORATE Real Estate Management  
CORPORATE Kennis & Onderzoek

P.M.M. (Peter) Perdon MRE  
ing. J. (Jan) Veuger MRE MRICS

Paulus Borstraat 37  
3812 TA Amersfoort  
033-247 1020  
[www.corporateREM.nl](http://www.corporateREM.nl)

# Conceptueel model Maatschappelijk Vastgoed gemeente Meppel

ing. J. (Jan) Veuger MRE MRICS – mr. J.P. Scheele, wethouder

