



BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL

VNG
Aedes
PO-Raad
MOgroep
Kinderopvang

Eisen ten aanzien van software voor vastgoedmanagement

Niveau	Doel	Specifieke eis	
Portfolio management	Ondersteuning van portefeuille-analyse	Waarderings- en rendementsberekeningen tbv dispositie keuzes	
		Risicoanalyse	
	Het systeem genereert rapportages die ondersteunen bij het nemen van strategische beslissingen		De waardeontwikkeling per object of van de (deel)portefeuille
			Te verwachten huurinkomsten per object of (deel)portefeuille
			Begrotingsgegevens per object of (deel)portefeuille
			Kosten per object / groep per tijdseenheid voor diverse soorten onderhoud
	Het systeem is in staat gegevens te vergelijken per object of (deel)portefeuille dmv benchmarking		Ondersteuning deelname IPD
			Ondersteuning deelname ROZ-benchmark
			Externe gegevens kunnen ingelezen worden
			Analyses kunnen automatisch uitgevoerd worden
	Het systeem ondersteunt de registratie van strategische keuzes per object en/of (deel)portefeuille, op korte en lange termijn		Invoer van een streefportefeuille
			Behoefteramingen op basis van gemaakt analyses en streefportefeuille
		Match tussen vraag en aanbod op basis van streefportefeuille	
		Vergelijking tussen bestaande en streefportefeuille	
Meerjaren Onderhouds Planningen (MJOP's)		Opstellen en vastleggen van MJOP's (max. 40 jr.) op basis van onderhoudscycli per gebouwdeel	
		Vastleggen van (groot) onderhoud op een dusdanige manier dat het mogelijk is werkzaamheden qua locatie, planning en/of soort werkzaamheid te bundelen	
Meerjaren Onderhouds Begrotingen (MJOB's)		Opstellen en vastleggen van MJOB's (max. 40 jr.) per object(deel) en/of (deel)portefeuille op basis van MJOP's	
		Opstellen van investeringsplannen	

Asset management	Scenario-analyse (en berekeningen)	Vergelijking van scenario's op basis van onderhoudskwaliteit per object(deel), acquisitie, dispositie en/of kosten (huurprijstijgingen, indexering etc.)	
		Eventueel gegevens van gebouwen die door dispositie uit de portefeuille verdwijnen niet meenemen in de scenario-analyses	
		Eventueel gegevens van gebouwen die door acquisitie in de portefeuille komen meenemen in de scenario-analyses	
	Bijhouden van gegevens tijdens acquisitie	Registratie van te verwerven percelen en objecten incl. verwervingsstatus	
		Opslaan van benodigde documenten bij aankoop (taxatierapport, technische rapporten, foto's etc.)	
		Opslaan van gegevens over onderhandelingspartijen (vertrouwelijk)	
		Mogelijkheid tot bijhouden notities over de aankoop in verschillende fases (prijsafspraken, procesafspraken etc.)	
		Gegevens acquisitie na aankoop omzetten naar basisgegevens gebouwen/relaties	
	Bijhouden van gegevens tijdens dispositie	Bijhouden van een verkoopadministratie (zoals gevraagde verkoopprijs, waarden, verkoopstatus (etc.))	
		Mogelijkheid om notities te maken per fase	
		Bewaren van historische gegevens over de exploitatie en verkoop van gebouwen	
	Aanhuur of verwerving	Ondersteuning van de keuze tussen aanhuur of verwerving	
		Inzicht in leegstand (ook in scholen)	
		Basisgegevens vastgoedobjecten in de portefeuille	Registratie van relevante objectgegevens (zie lijst vastgoedgegevens)
			Afschrijvings-, en rentekosten inzichtelijk maken per periode
Omgaan met objectgebonden subsidies			
Gegevens met datum vastleggen (kaarten, foto's etc.)			
Koppeling GIS			
Technisch beheer (klachtenonderhoud, mutatieonderhoud, onderhoudscontracten, planmatig onderhoud, en ondersteuning van facility management.		Het systeem dient digitaal opdrachten te kunnen verstrekken (verplichting, boeking, koppeling met het financiële systeem)	
		Het systeem dient uit te voeren opdrachten te kunnen registreren	
		Het systeem dient inspecties en opnames te kunnen plannen, registreren en vastleggen	
		Het systeem moet tijdens inspecties direct te gebruiken zijn (webbased en te gebruiken op tablet/mobiel)	

Property management

	Het systeem geeft een overzicht van lopende onderhoudswerkzaamheden (MJOP en overig onderhoud zoals klachten)
	Registratie lopende onderhoudscontracten met signaalfunctie, voorwaarden, einddatum etc., op te zoeken per leverancier, object etc.
	Ondersteuning van conditiegericht onderhoud
	Registratie van garanties per object(deel)
	Indien een ruimte buiten gebruik is moet de datum waarop het wel weer gebruikt kan worden geregistreerd zijn.
	Klant/gebruiker in staat stellen storings- en klachtenmeldingen door te geven
	Een gebrekenlijst (nav klachten en storingsmeldingen) vastleggen. Gebreken koppelen aan een locatie, de omvang van het gebrek en intensiteit.
	Aanmaken van werkopdrachten (reparatieverzoeken) ter afhandeling van onderhoudsklachten
	Apart technische en administratieve (financiële) gereedmeldingen kunnen invoeren
	Het systeem moet de financiële verwerking van een klacht ten laste van de gebruiker, eigenaar of servicecontract kunnen boeken
Administratief beheer	Registratie van verhuurcontracten (verhuurstatus, huurder (eventueel meerdere) , ingangsdatum en duur huurcontract, huurberekeningssystematiek historische informatie zoals klachten etc. Met signaalfunctie, koppeling aan de klantgegevens en koppeling aan het gehuurde object.
	Matchen tussen vraag en aanbod
	Registratie puntentellingssysteem voor de huur en toewijzingssystematiek
	Registratie wachtlijst potentiële huurders
	Mutaties verwerken (ook met terugwerkende kracht en in de toekomst)
	Het systeem moet kunnen muteren op contracten, objecten, verhuurbare eenheden, persoonsgegevens en huurgegevens
	Registratie van huurvrije periodes c.q. kortingen
	Vastleggen verschillende BTW-sleutels en omgaan met BTW-belaste en BTW-onbelaste huur
	Koppeling met debiteurenbeheer
	Registratie van bankgaranties en waarborgsommen
	Basisoverzichten en rapportages genereren van contracten
	Gebruik van standaardcontracten mogelijk maken

		Koppeling met het financiële systeem
		Het systeem moet aangeven en mogelijk maken welke kosten aan wie doorbelast kunnen
		Het systeem moet servicekosten kunnen opstellen/berekenen, bijhouden en afrekenen. Hiervoor moeten ook de voorschotten registreert worden. De voorschotten moeten in de facturen verwerkt kunnen worden.
		Registratie van administratiekosten
		Vastleggen verdeelsleutels per subobject
		Registratie en bijhouden van klantcontacten (NAW-gegevens, telefoonnummers, relatie, verslag
	Overig	Sleutelbeheer, registratie legionellapreventie, schoonmaakbeheer
Overig	Projectmanagement nieuwbouw en renovatie	Opzetten, bijhouden en afsluiten van een projectarchief
		Digitaal archiveren en delen van projectdocumenten
		Projectontwikkeling ondersteunen met een rekenmodel waarmee relevante waarden berekend kunnen worden (BAR, NAR, DCF etc.)
		Gedetailleerde financiële administratie: budget-, uitputting-, verplichtingen en contractadministratie, financiële planning op basis van verwachte inkomsten en uitgaven in o.a. een cash flow forecast
		Genereren van voortgangsrapportages over één of meerdere projecten
		Ondersteuning van gelijktijdige communicatie richting meerdere (externe) betrokkenen over bijvoorbeeld onderhoud, voortgang, verkoopdata etc.
	Interface	Nederlandstalig
		Aan te passen aan gebruikerspreferenties
		Eventuele foutmelding indien gegeven niet of incorrect zijn ingevoerd
		Intuïtief en gebruiksvriendelijk
	Koppeling met andere systemen	Koppeling met BAG
		Koppeling of integratie met MS Office
		Koppeling met ERP-systemen
	Energiemanagement	Inlezen gegevens over energieverbruik uit diverse bronnen: slimme meters, energieleveranciers etc.
		Analyses van energieverbruik en -kosten
		Energiecontracten registreren
		Overzichten en rapportages genereren van de energieprestatie van (deel)portefeuille
		Energielabels registreren

Inkoop en aanbesteding	Vastleggen mogelijke leveranciers (NAW-gegevens)
	Dossier: bestekken, tekeningen, advies afdeling inkoop, aangevraagde offertes met bijbehorende gegevens
	Mogelijkheid tot vergelijken offertes
	Opdrachtbonnen en/of opdrachtbrief
	Data redundantie; alle gegevens staan slechts één keer in het systeem en zijn middels koppelingen elders inzichtelijk

Bouwstenen, juni 2014