

Account/assetmanager

Rol en relaties

Rondje vraag en aanbod



Rol en relaties

- **Invulling van de rol**

- Snelcursus 'Rollen, taken en verantwoordelijkheden' (Willem)
- Samen sparren
- Time management

Lunch & Ommetje

- **Omgaan met huurders**

- Kostprijsdekkende huur
- Energiebesparing

Rol en relaties

- **Invulling van de rol**
 - Snelcursus 'Rollen, taken en verantwoordelijkheden' (Willem)



Rollen Taken en Verantwoordelijkheden

Snelcursus.....

Willem Raaijmakers - mei 2025

Even voorstellen

25 jaar gemeentelijke vastgoed-ervaring:

- Breda



Vanaf 2018 (interim) klussen:

- Apeldoorn:
- Eindhoven:
- Gorinchem:
- Goeree-Overflakkee:



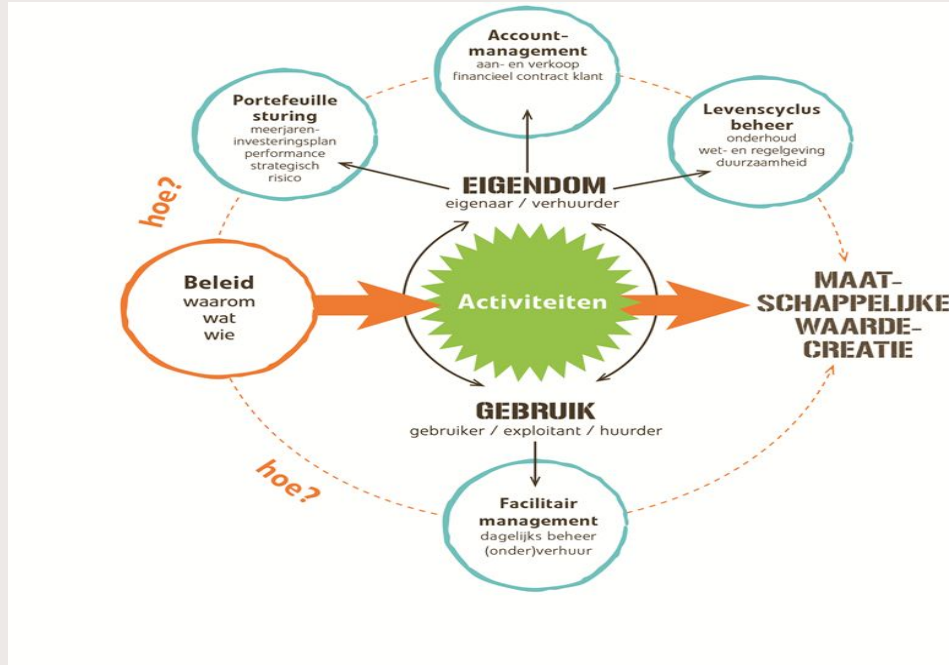
's-Hertogenbosch:

Valkenswaard:

Tilburg:



De Basis: Eigendom en Gebruik/huur



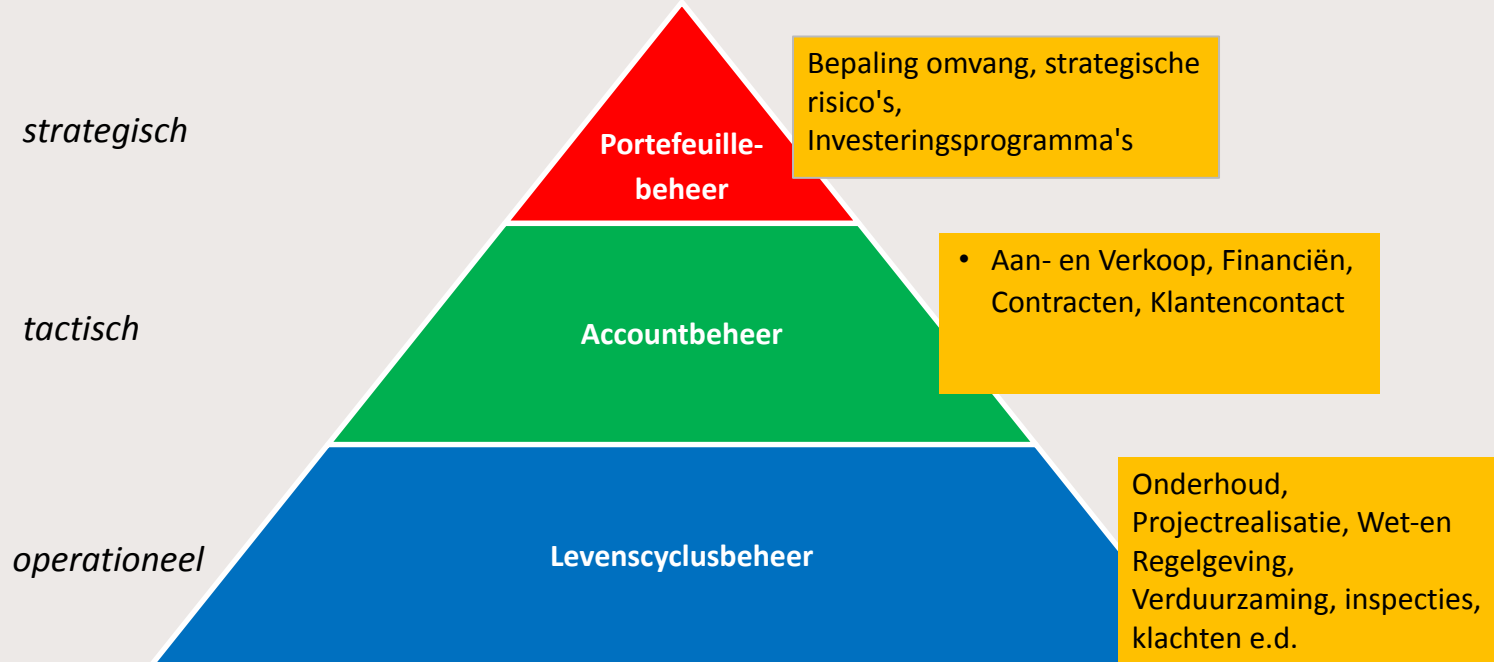
Bron Bouwstenen: “Sociaal Spelregels voor vastgoedmanagement” en “Rollen in het Vastgoedmanagement”

Eigendom / Eigenaar

=> Verantwoordelijk voor:

- a. Portefeuillebeheer
- b. Accountbeheer
- c. Levenscyclusbeheer (incl. projectrealisatie, Sloop en Verkoop)

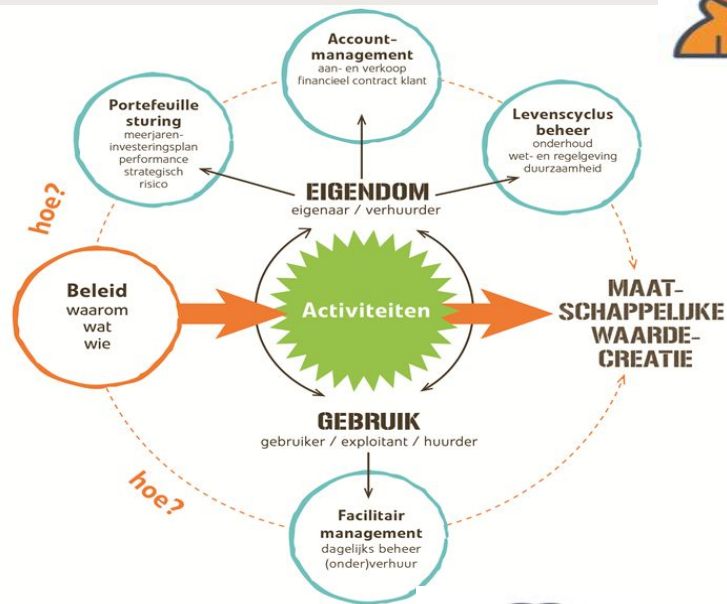
Vastgoedbeheer Pyramide



Gebruiker/huurder

Gebruiker / huurder => verantwoordelijk voor:

- a. Onderverhuur
- b. Gebruikersonderhoud en Zorgplicht (W&R)
- c. Dagelijks beheer (Schoonmaak, Kassa's, gastheer e.d.)
- d. Activiteiten organiseren



Beleidsrol



Bij beleid gaat het primair over de vragen: welke maatschappelijke meerwaarde willen we creëren - al dan niet wettelijk vastgelegd? Is daar een fysieke accommodatie voor nodig? En zo ja, hoeveel en met welke kenmerken?

Kortom: bepalen vraag en het hiervoor benodigde aanbod.

Product voorbeelden: beleidsnota, beleidsadvies, integraal onderwijshuisvestingsplan, effectrapportage, accommodatiebeleid.

Rol Portefeuillemanager



- Vertalen van huisvestingsvragen vanuit beleid naar passend en integraal huisvestings-/vastgoedoplossing;
- Opstellen en bewaken spelregels voor het vastgoedmanagement, waaronder de berekening van de huurprijs;
- Initiëren en uitvoeren van vastgoedprojecten. Opdrachtgever realisatie.

Product voorbeelden: Vastgoedbeleid, Spelregels Vastgoedmanagement, Tarievenbeleid.

NB: bij kleinere gemeenten vallen de rollen van portefeuillemanager en accountmanager veelal samen. In Gorinchem zijn dit de beleidsmedewerkers Vastgoed.

Rol Accountmanager



- Eerste aanspreekpunt voor Exploitant - Gebruiker
- Formuleren, nakomen en evt. ontbinden van afspraken met de huurders/gebruikers van het vastgoed.
- Ver- en aankoop vastgoed en makelaarsrol.
- Optimaal gebruik van de panden (technisch en financieel) en benutten van kansen;
- Beheren van panden op tactisch niveau, in lijn met gemeentelijk beleid en de portefeuillestrategie en met oog op de toekomst van de portefeuille;

Product voorbeelden: huurcontract, erfpachtovereenkomst, verkoopovereenkomst.

NB: bij kleinere gemeenten vallen de rollen van portefeuillemanager en accountmanager veelal samen. In Gorinchem zijn dit de beleidsmedewerkers Vastgoed.

Rol Levenscyclus / Technisch Beheerder



- Technisch beheer van panden in de gehele levenscyclus van een accommodatie.
- Van onderhoud tot renovatie tot nieuwe investeringen zoals verduurzamen of nieuwbouw of slopen...
- Inspecties met betrekking tot de technische staat van het gebouw, de installaties en andere beleidsrelevante informatie (bijv. over energiegebruik en duurzaamheid);
- Toetsen of gebouw- en installatieonderdelen voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van o.a. brandveiligheid, constructieve veiligheid en installatieveiligheid.

Product voorbeelden: MJOP, Inspecties, keuringen, Bouwkundig en E&W advies, Borging W&R.

Andere Rollen

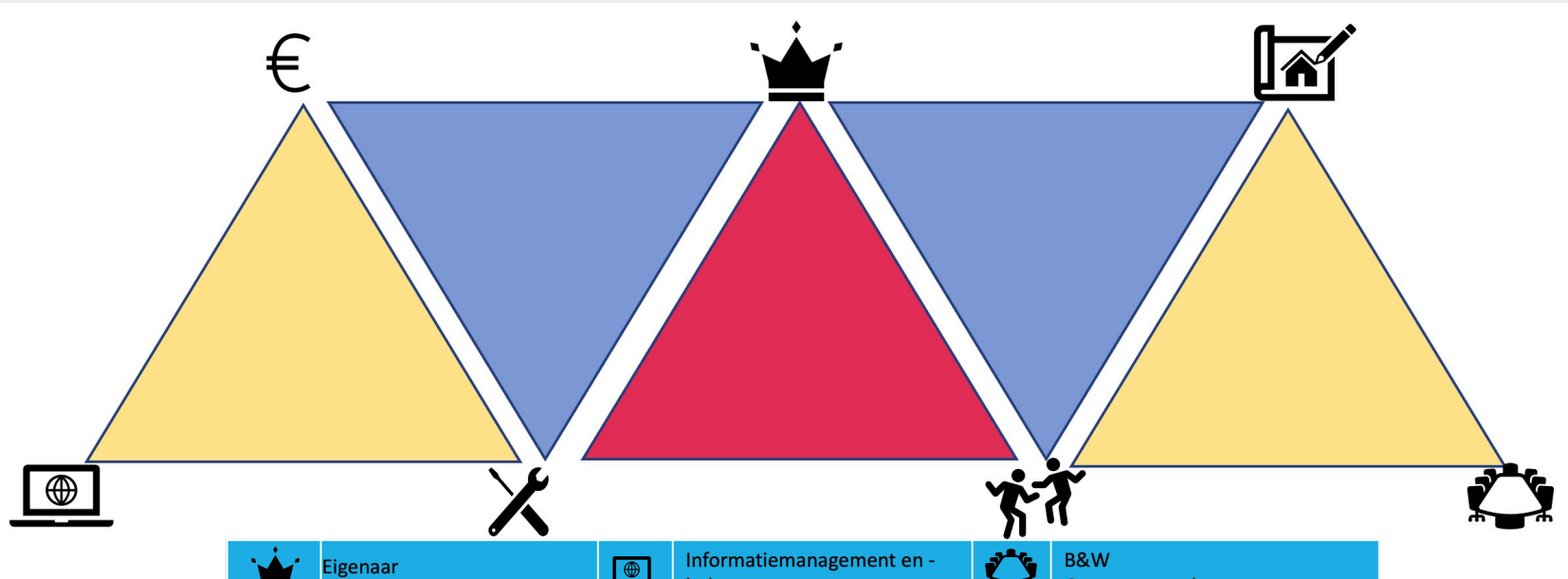
1. Vastgoedinformatie managen (sturingsinformatie, basis op orde...)
2. Financieel- & Juridisch-adviseren (signaleren, optimaliseren, adviseren, basis op orde, begroten, verantwoorden, oplossen geschillen, opstellen documenten)
3. Makelen (koppelen vraag en aanbod, adviseren, signaleren)
4. Ondersteunen (communicatie, beheren, actualiseren, signaleren)
5. Sturen en leiden (eindverantwoordelijk, koers bepalen en houden, onderhouden relaties, bestuurlijk)
6. Locatie managen (gastvrijheid, dienstverlening, verzorgen, programmeren, facilitaire zaken)

Stelling: Een professionele organisatie Wordt gekenmerkt door krachtige 3-hoekjes



	Eigenaar / PM		Informatiemanagement en -beheer
	Technisch Beheer	€	Financiën – Administratie
	Huurders / gebruikers		Beleid

idealiter grijpt de samenwerking harmonisch in elkaar met Eigenaar centraal



	Eigenaar		Informatiemanagement en -beheer		B&W Gemeenteraad
	Technisch Beheer		Financiën –Administratie		
	Huurders / gebruikers		Beleid		

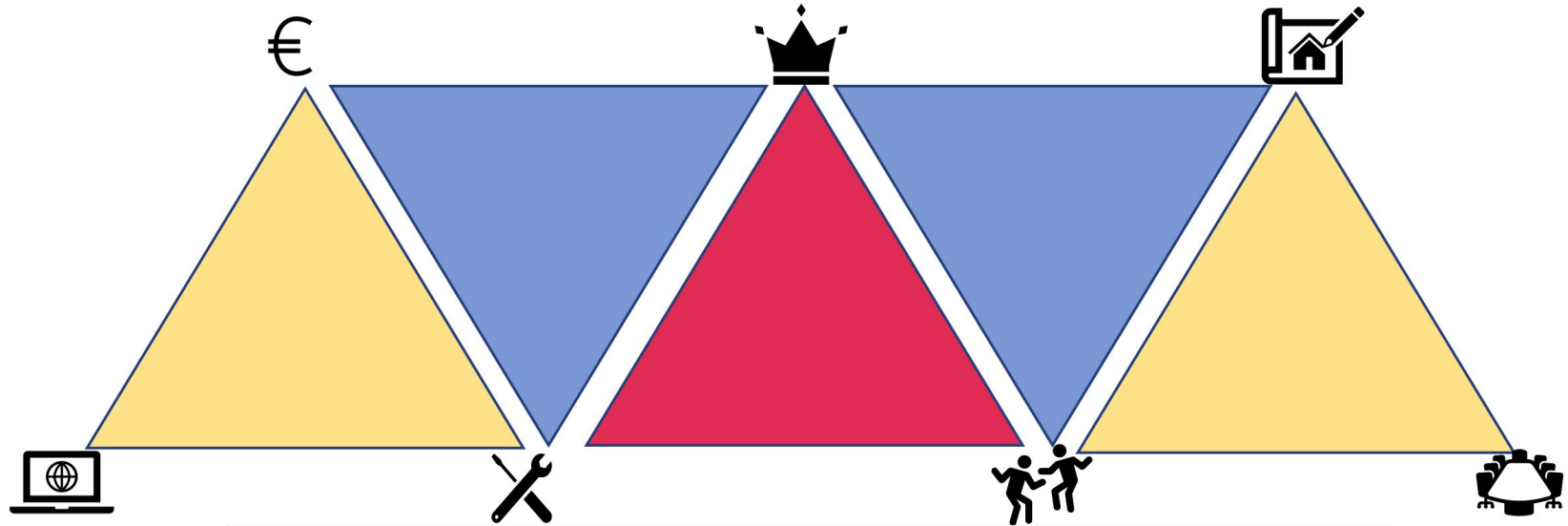
Uitwerking in de praktijk

Object/Assets (1)	Beleid * (2)	Eigenaar (3)	Privaatrechtelijke relaties (4) **	Technisch Beheer / Onderhoud (5)	Huurder/Gebruiker (6)	Opmerking (7)
Huishoudelijke apparatuur.	ID&H	ID&H	Vastgoed	ID&H		zoals vaatwassers en
Interne Huisvesting	Directie/FZ	Vastgoed	Vastgoed	Vastgoed	FZ	Rondcel, Oude Stadhuis, Gemeentehuis, GO-werkt en Julianaweg 56, Raad en Polderhuis Oudorp?, Streekmuseum
Keuren van vloeistof dichtheid van vloeren op stort/werkplaatsen	Rijk	Vastgoed	Vastgoed	Vastgoed		Bijvoorbeeld: vaatwassers, koelkasten, waterontharders in een pand.
Kunstwerken te behandelen als een gebouw	MO (cultuur)	Vastgoed	Vastgoed	Vastgoed	inwoners/kunstenaar	Bijvoorbeeld: Visbank Herkingen en Weeghuisje Herkingen
Kunstwerken "niet zijnde een gebouw"	MO (cultuur)	L&W/"derden"	Vastgoed	L&W of "derde"	inwoners/kunstenaar	Bijv. de Travallies in Sommelsdijck, Dirksland en Goedereede. Lichtopstand in Ooltgensplaat en Stellendam
Lift bij d'n Diek	EZ / RO	Vastgoed	Vastgoed	Vastgoed	bezoekers centrum	Aard en Nagelvast - liftechniek
Milieustraten - Goedereede	L&W	Vastgoed	Vastgoed	RAD / Vastgoed	Inwoners GO	Milieustraten worden gehuurd door de RAD (Regionale Afvaldienst) - hier iets andere huurvoorwaardenn/kruistelijst
Milieustraten - Middelharnis	L&W	Vastgoed	Vastgoed	RAD	Inwonder GO	Milieustraten worden gehuurd door de RAD (Regionale Afvaldienst)
Monumenten / Cultureel erfgoed	RO (Cultureel Erfgoed)	Particulieren / VG	Vastgoed	Particulieren / VG	divers	
Openbare toiletten/ losse units	EZ	L&W	Vastgoed	Buitendienst	recreanten/winkelend publiek	Bij evenementen bijv.
Openbare toiletten/gebouwen	EZ	Vastgoed	Vastgoed	Vastgoed	recreanten/winkelend publiek	Bijvoorbeeld ook de Banaan bij het Hellegatsplein
Openbare verlichting	L&W	L&W	Vastgoed	Stedin / L&W (contracteigenaar)	inwoners	Energie rekening verloopt via Vastgoed!
Parkeerplaatsen Campers	EZ	L&W	Vastgoed	Buitendienst		
Parkeerterreinen Vrachtwagens	EZ	L&W	Vastgoed	Buitendienst		
Parkeerterreinen: bij gemeentelijk vastgoed én niet vrij toegankelijk	L&W	Vastgoed	Vastgoed	Vastgoed	in principe alleen de gebruikers van het vastgoed	
Parkeerterreinen: openbare ruimte en vrij toegankelijk	L&W	L&W	Vastgoed	Buitendienst	in principe iedereen	
Signaalmasten (WAS: waarschuwings - alarmeringssysteem)	VH	VRR	Vastgoed	VRR		
Snippergroen	Vastgoed	L&W	Vastgoed	Buitendienst	Particulieren / openbare ruimte	Definitie: alle reststroken.
Speeltoestellen	L&W	L&W	Vastgoed	L&W/Buitendienst	inwoners	
Terrassen	EZ /Veiligheid&Handhaving	L&W	Vastgoed	Buitendienst		
Volkstuinen	MO (vitaliteit, gezondheid)	Vastgoed/"derde n"	Vastgoed	Particulieren + ?	Particulieren	
Watertaps	EZ / MO	Evides	Vastgoed	Evides/Buitendienst	recreanten/winkelend publiek/sporters	Ook als het evt. aan een gebouw is verbonden.
Wegen, openbaar groen, dijklichamen en andere gemeentelijke eigendommen, al dan niet openbaar	L&W	L&W	Vastgoed	Buitendienst		
Woonwagencentra	RO (volkshuisvesting)	Vastgoed	Vastgoed	Vastgoed	Woonwagengewoners	
X: Riolering, sluis en brug op andermans grond, percelen in erfpacht van het Rijk	L&W	L&W	Vastgoed	Veelal L&W	Gemeente	Zakelijke en andere rechten (op andermans grond)
Zendmasten	RO (ruimtelijk beleid/ Vastgoed (prijsbeleid)	Telecombeheerders	Vastgoed	Telecombeheerder		Locaties is RO, ca. 33 locaties op, in, aan gemeentelijk vastgoed
Zonnepanelen derden op gemeentelijk vastgoed	Vastgoed	Derden	Vastgoed	Derden	Derden	Voorbeeld van zakelijke- en andere rechten (andermans eigendommen) op ons eigendom.

Rol en relaties

- **Invulling van de rol**
 - Snelcursus 'Rollen, taken en verantwoordelijkheden' (Willem)
 - Samen sparren

Samen sparren



Eigenaar	Informatiemanagement en -beheer	B&W Gemeenteraad
Technisch Beheer	Financiën –Administratie	
Huurders / gebruikers	Beleid	

Rol en relaties

- **Invulling van de rol**
 - Snelcursus 'Rollen, taken en verantwoordelijkheden' (Willem)
 - Samen sparren
 - Time management

Het grote chaospel

- 10 minuten
- Takenlijstje
- Zoveel mogelijk punten halen

○
○

Nabespreking

- Winnaar
- Strategie
- Groepsdynamiek
- Vertaling naar de praktijk

Takenvragen

- Wat is de taak die

-
-

Timemanagement

Kwadrant Covey

	URGENT	NIET URGENT
BELANGRIJK	BRANDJES BLUSSEN (stress)	INPLANNEN (focus)
NIET BELANGRIJK	AFLEIDING (nee zeggen)	TIJD- VERSPILLING (beperken)

Lunch & Ommetje



Rol en relaties

- **Invulling van de rol**

- Snelcursus 'Rollen, taken en verantwoordelijkheden' (Willem)
- Samen sparren
- Time management

Lunch & Ommetje

- **Omgaan met huurders**

- Kostprijsdekkende huur

10 jaar kostprijsdekkende huur

- Wat knelt?
- Wat zijn de moeilijke gesprekken?

○
○

Rol en relaties

- **Invulling van de rol**

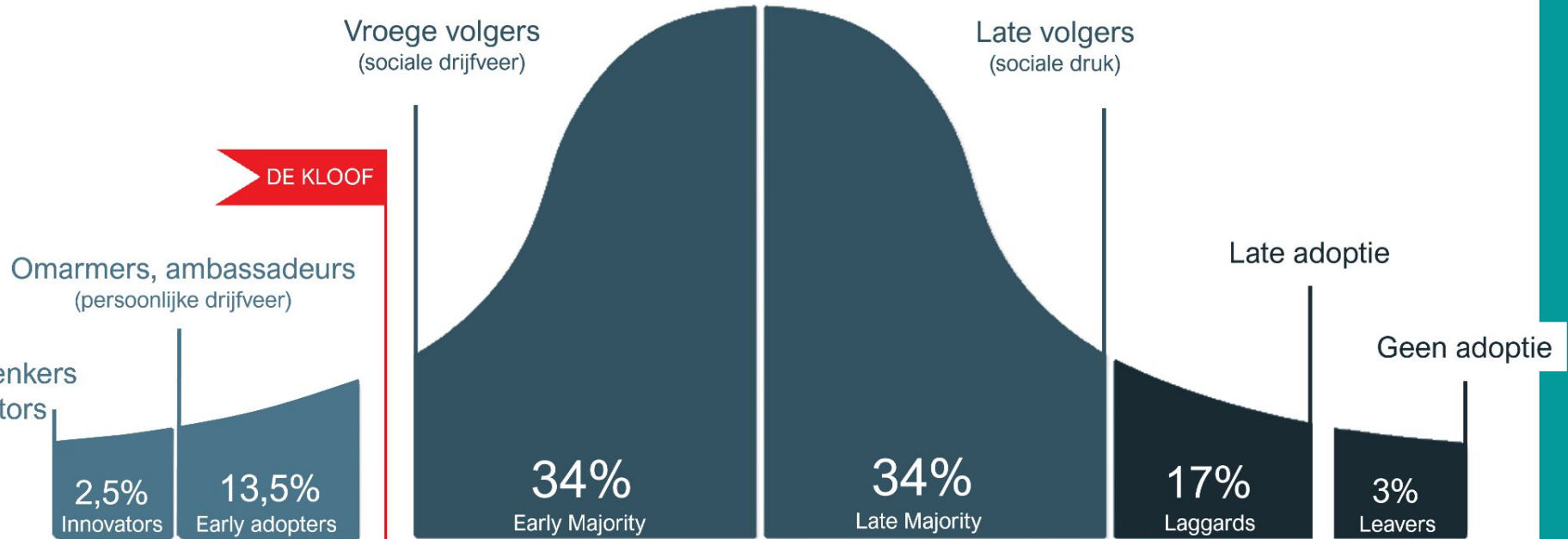
- Snelcursus 'Rollen, taken en verantwoordelijkheden' (Willem)
- Samen sparren
- Time management

Lunch & Ommetje

- **Omgaan met huurders**

- Kostprijsdekkende huur
- Energiebesparing

Innovatiecurve van Roger





Paragraaf Kapitaalgoederen

- begroten en verantwoorden
- handreiking aan BBV
- prijs beste begroting
- zicht op inkomsten en uitgaven
- zicht op vervangingsopgave
- wat anderen zeggen



Duurzaamheidsindicatoren

Mogelijke opties

- labels
- aantal of percentage panden van gas af
- percentage groene stroom
- feitelijk energiegebruik (WEii)
- CO2 (is de norm maar ook een berekening)
- MPG (ook nodig voor omgevingsvergunning)
- Klimaatadaptief
- Natuurinclusief
- Circulair
- Biobased

Paragraaf Kapitaalgoederen tabel 1

Tabel: Overzicht vastgoed in bezit van de gemeente in aantal en vierkante meter bruto vloeroppervlak

Categorie	Aantal objecten	Aantal m ² BVO	Programma
Eigen huisvesting			
Onderwijs (economisch)*			
Sport en recreatie			
Kunst en cultuur			
Welzijn en zorg			
Opvang vluchtelingen			
Multifunctioneel			
Parkeergarages			
Wonen			
Overig			
Totaal			

Paragraaf Kapitaalgoederen tabel 2

Tabel: Energiegebruik in KWh/m² gebruiksoppervlak/jaar in *(jaar invullen)*

	Streefwaarden kWh/m ² /jr	Huidig gebruik kWh/m ² /jr	Info (% van m ²)	Voortgang
Eigen huisvesting				
Onderwijs (economisch)				
Sport en recreatie				
Kunst en cultuur				
Welzijn en zorg				
Opvang vluchtelingen				
Multifunctioneel				
Parkeergarages				
Wonen				
Overig				

Paragraaf Kapitaalgoederen tabel 3

Tabel: Baten en lasten in €, - in (jaar)

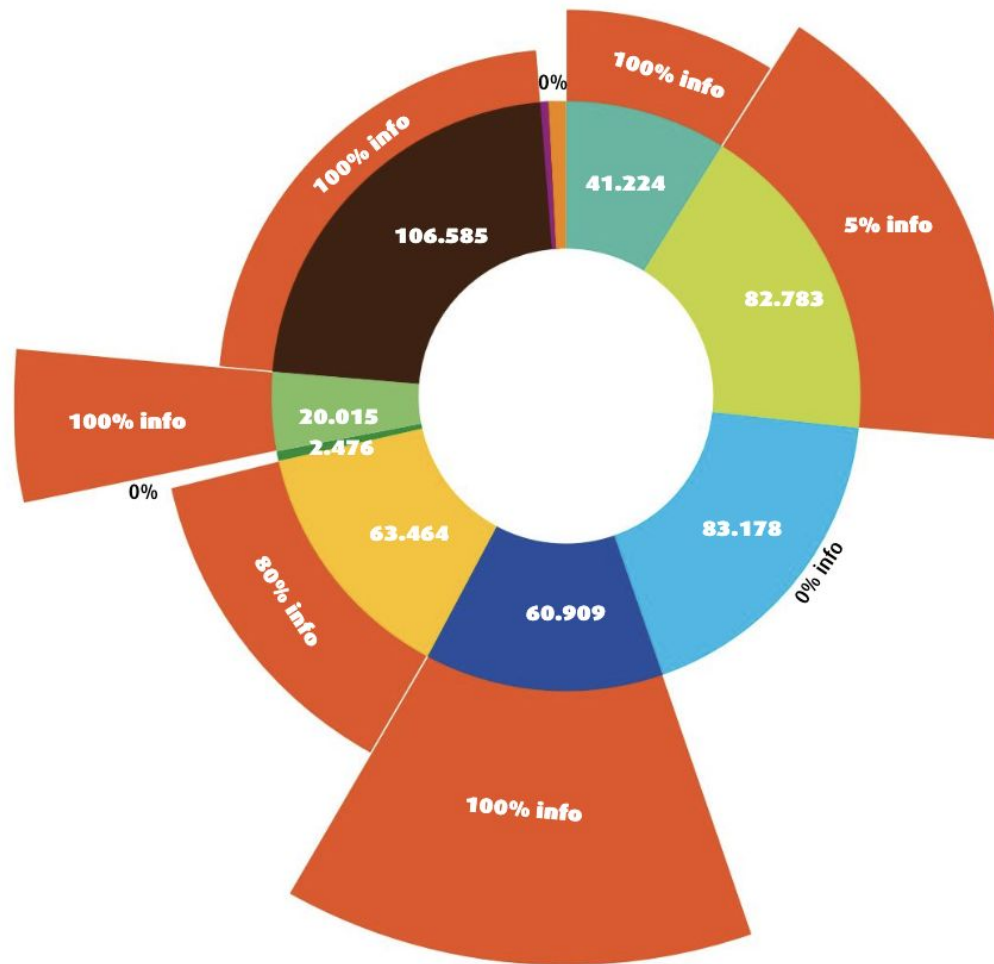
	Baten	Lasten	Resultaat	Referentie lasten
Eigen huisvesting				
Onderwijs (economisch)				
Sport en recreatie				
Kunst en cultuur				
Welzijn en zorg				
Opvang vluchtelingen				
Multifunctioneel				
Parkeergarages				
Wonen				
Overig				
Totaal dit boekjaar				
Totaal 1 jaar geleden				
Totaal 2 jaar geleden				

Weii protocol

Gebruiksfuncties Bouwbesluit	Gebruikstypen WEii	WENG	Paris Proof	Zeet Zuinig	Zuinig	Gemiddeld	Onzuinig	Zeet Onzuinig
Bijeenkomstfunctie	Restaurant	0	200	270	415	695	1075	-
Bijeenkomstfunctie	Café	0	70	90	140	250	450	-
Bijeenkomstfunctie	Kinderopvang	0	50	80	130	195	285	-
Bijeenkomstfunctie	Sauna	0	160	200	300	500	1330	-
Bijeenkomstfunctie	Overig	0	70	90	130	245	415	-
Celfunctie	Cellengebouw	0	100	130	200	340	590	-
Gezondheidszorgfunctie met bedgebed	Ziekenhuis	0	100	135	185	315	500	-
Gezondheidszorgfunctie met bedgebed	Tehuis met overnachting	0	80	115	160	285	455	-
Gezondheidszorgfunctie anders dan met bedgebed	Medische (groeps) praktijk	0	80	110	150	270	420	-
Gezondheidszorgfunctie anders dan met bedgebed	Opvang zonder overnachting	0	90	115	170	290	490	-
Industriefunctie	Bedrijfshal	0	-25	-10	20	70	115	-
Industriefunctie	Koel/vrieshuis	0	15	35	80	165	275	-
Industriefunctie	Garage/showroom	0	70	90	140	250	400	-
Kantoorfunctie	Kantoor	0	70	100	150	230	330	-
Logiesfunctie (in logiesgebouw)	Hotel	0	110	140	210	375	640	-
Logiesfunctie	Vakantiepark	0	70	90	140	250	425	-
Onderwijsfunctie	Basis/ Voorgezet onderwijs	0	60	85	120	165	290	-
Onderwijsfunctie	MBO/HBO/Universiteit	0	70	90	125	225	380	-
Sportfunctie	Sportaccommodatie binnen	0	70	90	140	245	435	-
Sportfunctie	Sportaccommodatie buiten	0	80	95	160	280	515	-
Sportfunctie	Zwembad	0	210	300	430	765	1365	-
Winkelfunctie	Winkel met warenkoeling	0	150	175	300	525	925	-
Winkelfunctie	Winkel zonder warenkoeling	0	80	100	165	290	520	-
Woonfunctie	Appartement	0	45	65	100	150	180	-
Woonfunctie	Grondgebonden woning	0	35	55	90	140	170	-

Figuur: Gebouwen in m² en energieverbruik boven Paris Proof
(op basis van x% informatie)

- eigen huisvesting
- onderwijs (economisch) PO en VO
- sport en recreatie binnen en buiten
- kunst en cultuur
- welzijn en zorg
- opvang vluchtelingen
- multifunctioneel divers
- parkeergarages
- wonen
- overig



Verge- lijken

Tabel: Energiegebruik in kWh/m² in (jaar) gebruiksoppervlak (GO)

	Referentie WEii- protocol	Streefwaarde kWh/m²/jr	Huidig gebruik kWh/m²/jr	Info (% van m²)
Eigen huisvesting	Kantoren	70	120	100
Werf	Bedrijfshal	-25	171	100
Onderwijs (economisch)	PO en VO-onderwijs	60	140	5
Sport en recreatie	Binnen- en buitensport, exclusief zwembaden	70-80		0
	Zwembaden	210		0
Kunst en cultuur	Showroom, winkel zonder warenkoeling	70-80	241	100
Welzijn en zorg	Bijeenkomst, gezondheidszorg	70-80	142	80
Opvang vluchtelingen	Tehuis met overnachting, vakantiepark	70-80		0
Multifunctioneel	Divers	70-80	225	100
Parkeergarages	Geen	5	35	100
Wonen	Wonen	35-45		0
Overig				

Video 'cursus' bij de handreiking

- Webinar 1: Professionaliseren van de vastgoedorganisatie
- Webinar 2: Begroten en verantwoorden
- Webinar 3: Sturen op energiegebruik
- Webinar 4: Sturen en verantwoorden op geld

Waar staat jouw gemeente?

>> van 0 naar duurzame huurders?



Extra vragen

- Welke competenties zijn er nodig voor jouw rol?
- Welke KPI's hanteer je?
- Welke risico's loop je als gemeente? Hoe verantwoord jij je daarover?
- Hoe ga je om met additionele stakeholders?
- 'Tot 8 (goede) accountmanagers heb je geen portefeuillemanagers nodig' Eens/oneens

Bouwstenen

- Vinden
- Verbinden
- Vooruitkomen

Bouwstenen - vinden

- Posts (LinkedIn)
- Nieuwsbrief
- Website

Bereiken we jou?
Tips en tops?





Accountmanagers
NIEUW



Beleidsmedewerkers
(beleid en vastgoed)



Bestuurders



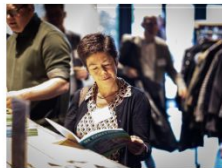
Chefs Vastgoed
G40-gemeenten



Facility managers
(samen onder één dak)



Financiële experts



Informatiemanagers
NIEUW



Makelaars
(makelen & schakelen)



Onderhoudsmanagers



Onderwijshuisvesters
PO- en VO-scholen



Onderwijshuisvesters
gemeenten



Portefeuillemanagers
(vastgoedsturing)



**Sportief
vastgoedmanagers**



Vastgoedjuristen
(juridische zaken)



Vastgoedmanagers
anders dan G40



Verduurzamers

Verbinden:

- 16 netwerken
- appgroep
- 13 november

Maatschappelijk Vastgoeddag 2025!

Vooruitkomen: Bouwstenen-agenda 2025



AGENDA MAATSCHAPPELIJK VASTGOED 2025

De Agenda Maatschappelijk Vastgoed bevat een aantal focus- en ontwikkelpunten waarmee Bouwstenen-partners in 2025 aan de slag willen. Ze trekken daarin samen op. Het is tevens het werkbriefje van Bouwstenen; de organisatie achter het netwerk.

De door partners genoemde onderwerpen voor 2025 zijn in onderstaande zes punten samengevat:

verduurzamen

goede en aantrekkelijke plekken

beheer en exploitatie

datamanagement

financiën op orde

organisatie op orde

We vertalen alle input naar ontwikkelprogramma's gericht op goede maatschappelijke ruimte, voor een maatschappelijk geaccepteerde prijs, professioneel uitgevoerd. Schoolgebouwen, sport en wijkaccommodaties krijgen extra aandacht als aanpakingspunt voor vernieuwing.

Wilt u meedoen, dan horen we dat graag.

Kijk voor meer informatie op www.bouwstenen.nl of bel (033) 258 4337

Bouwstenen voor Sociaal is een onafhankelijk platform voor kennisuitwisseling en -ontwikkeling in het maatschappelijk vastgoed. De activiteiten worden mogelijk gemaakt door 165 partners. Zij brengen kennis in, halen kennis op en maken samen nieuwe kennis. Ze houden elkaar scherp en bieden houvast. Zo hebben we de afgelopen 20 jaar een nieuwe vastgoedsector opgebouwd, die van het maatschappelijk vastgoed.

Partners van
Bouwstenen:



BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Ook meedoen?



Traineeship 2026

*“Trainees komen vaak met **creatieve, frisse ideeën**.*

*Ze **verjongen** onze organisatie en het kost me een stuk **minder tijd** aan begeleiding dan ik gewend ben.*

*Bovendien komen ze ook nog met veel **kennis van andere gemeenten aan tafel**.”*

[Meer informatie](#)



Volgende sessie

- Verdieping onderwerpen vandaag (welke?)
- Bij wie?
- Voorkeur voor dag/duur

verduurzamen

goede en aantrekkelijke plekken

beheer en exploitatie

datamanagement

financiën op orde

organisatie op orde



Links voor meer informatie

- [Website](#)
- [Netwerken](#)
- [Ontwikkelwerk](#)
- [Traineeprogramma](#)
- [Nieuwsbrief](#) en [LinkedIn](#)

Contact Bouwstenen



nieuws@bouwstenen.nl

Bedankt!!

En graag tot de volgende keer!

Remmende factoren

- Netcongestie
- Installateurs
- Gebrek aan regelgeving
- Huurders roeren zich niet
- Afhankelijk van politieke kleur
- Ravijnjaar
- Data niet op orde
-

