

Portefeuillemodel

Sturen op de vastgoedportefeuille

Den Haag

23 - 05 - 2025



TwynstraGudde
60 jaar impact op morgen.

Impact op morgen.

Vastgoedportefeuille

1.030 gebouwen

€ 1,1 miljard boekwaarde

2.000.000 m²

Cultuur:
180.000 m²

Onderwijs: 735.000 m²

Zorg & Welzijn:
250.000 m²

Sport:
140.000 m²

Economie:
75.000 m²

Mobiliteit:
100.000 m²

Stadsontw.:
120.000 m²

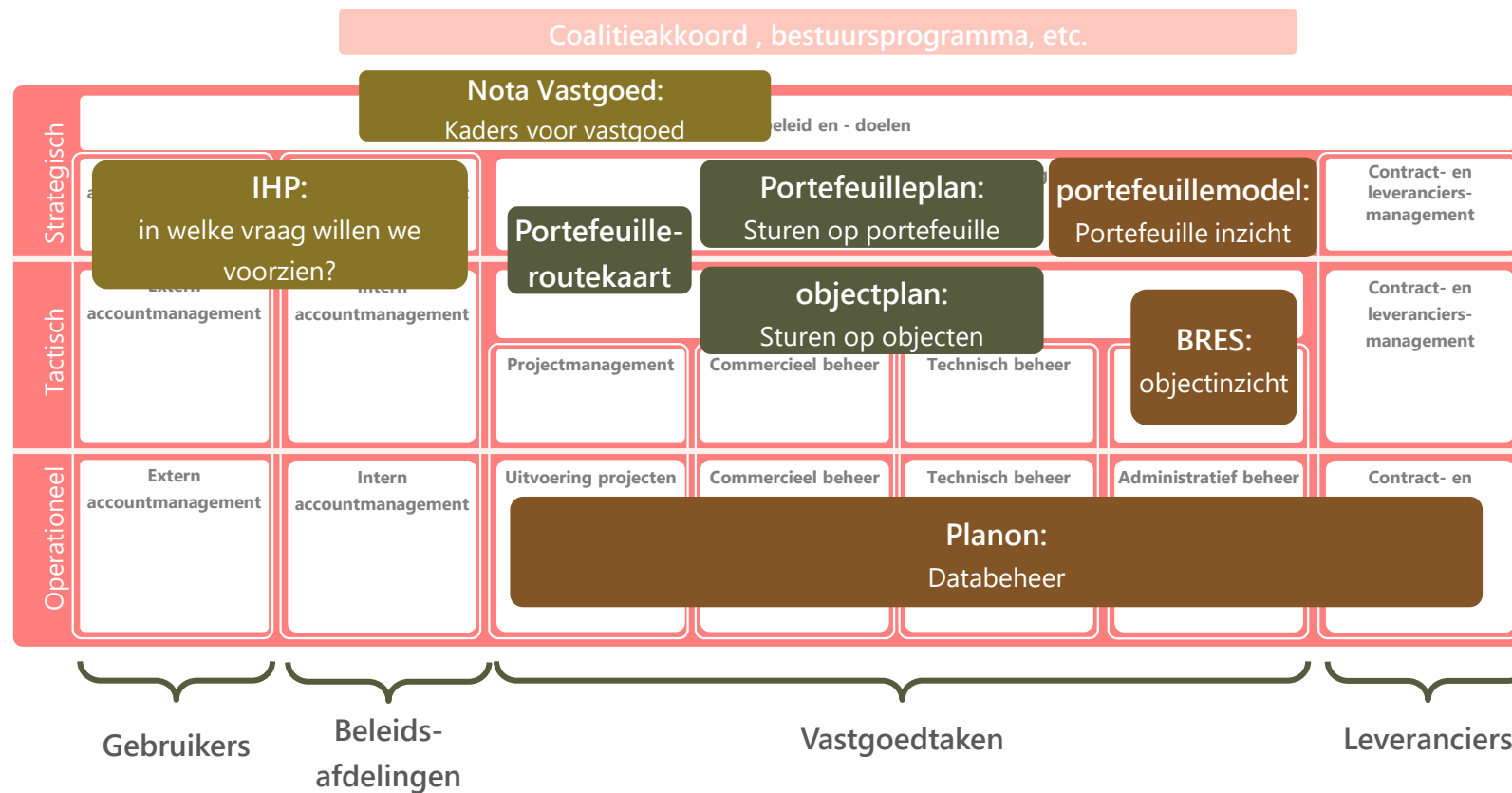
Overhead.:
300.000 m²

Overig.:
100.000 m²

Wat kost vastgoed?

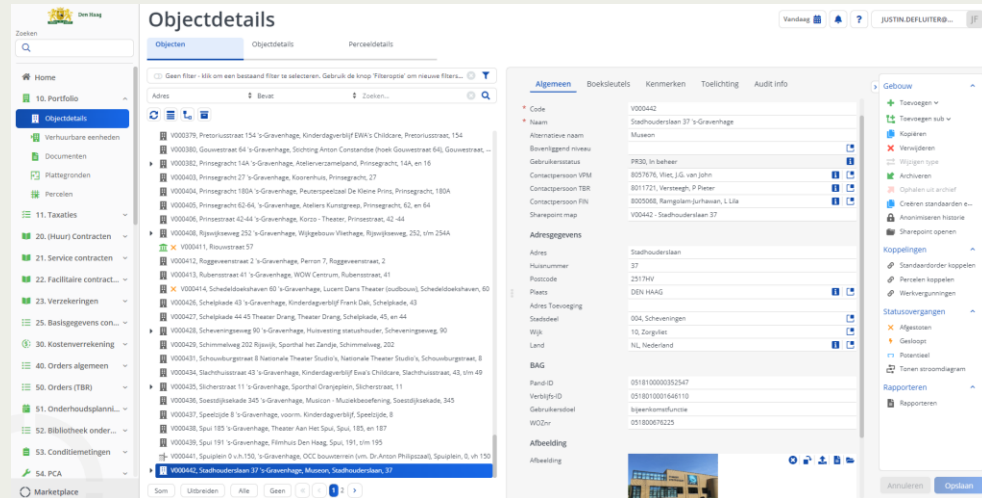
Wat levert vastgoed op?

Sturing op de portefeuille



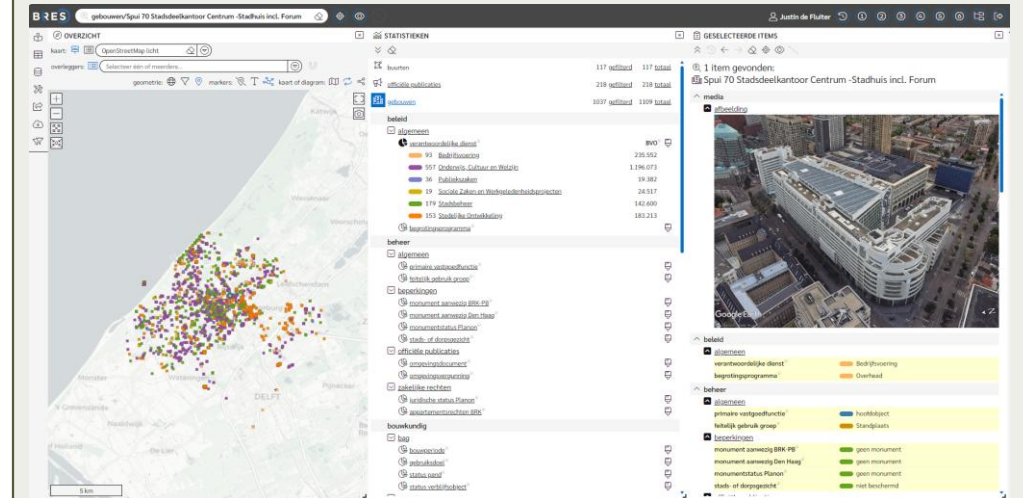
Inzicht in vastgoed

Planon



- Vastgoedsysteem waarin objectgegevens worden bijgehouden.
- Operationele data per object.

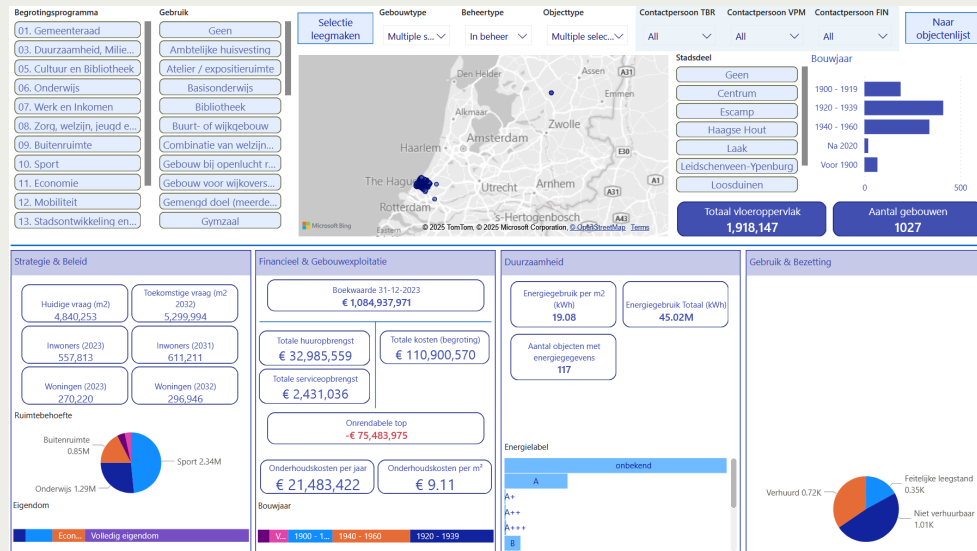
BRES



- Grafisch informatiesysteem met geautomatiseerde (open) data verrijking
- Operationele / tactische data, vooral objectgericht
- Statistieken over portefeuilles of deelportefeuilles
- Belangrijk Geo component

Sturing op vastgoed

Portefeuillemodel



- Inzicht in portefeuille en deelportefeuilles
- Data uit verschillende bronnen in één overzicht
- Mogelijkheid om door de portefeuille heen te filteren, en zo statistieken en prestaties te bekijken.

Portefeuilleplan

Vastgoedmonitor 2022

Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag



Voorzieningscluster Donker Curtiusstraat

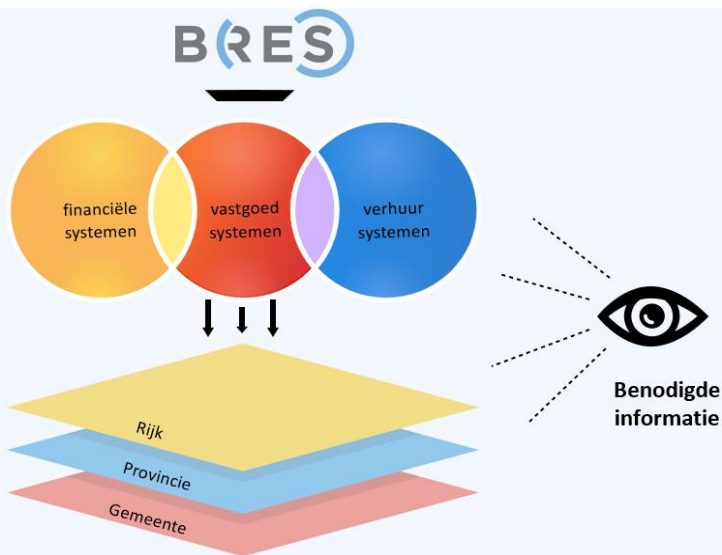
- Plan per (deel)portefeuille
- Bundeling van verschillende informatie (IHP, routekaart, onderhoudsplan, etc) in één plan.

Principe

Bronsystemen (intern)
Informatie in organisatie



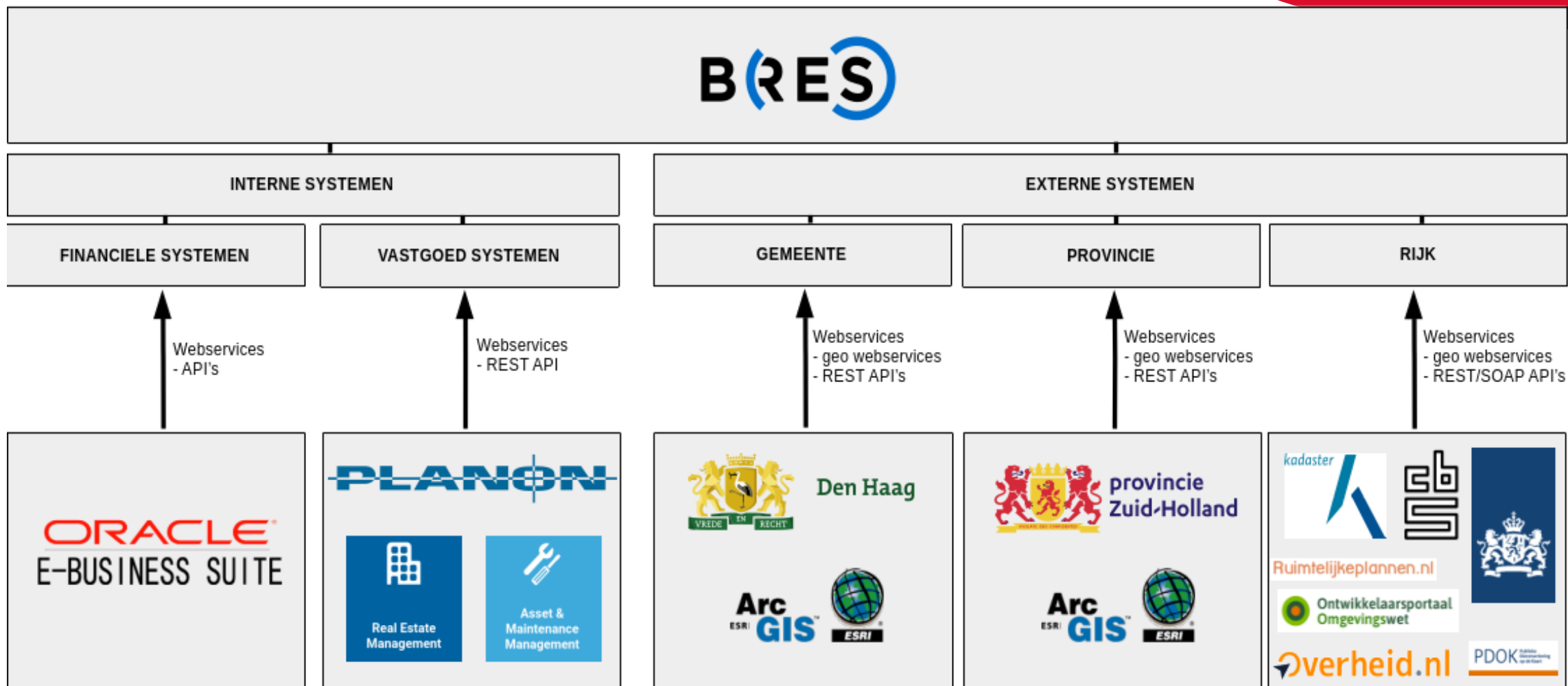
Bronsystemen (extern)
kaarten, gebiedsstatistieken &
basisadministraties

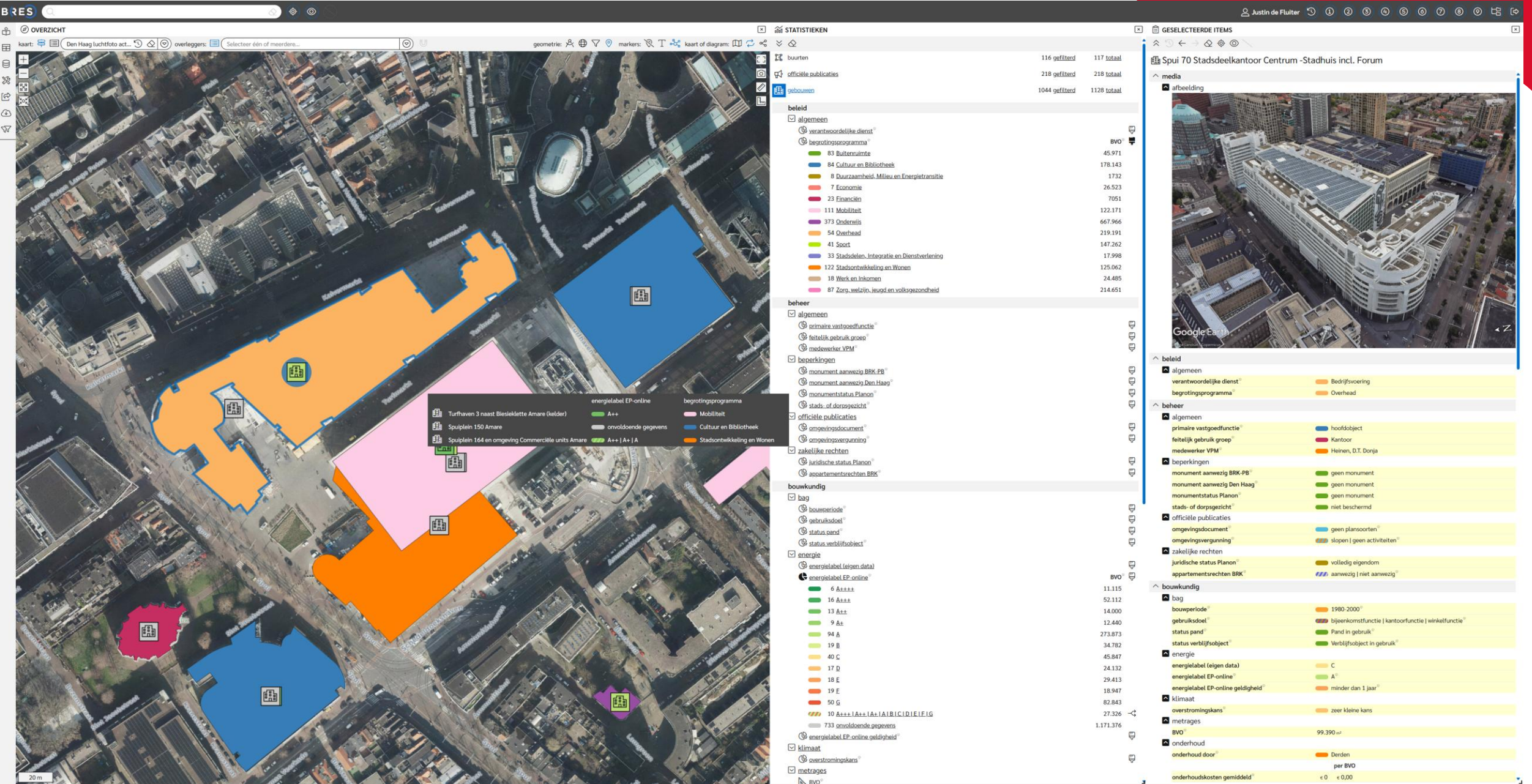


Integraties (extern)



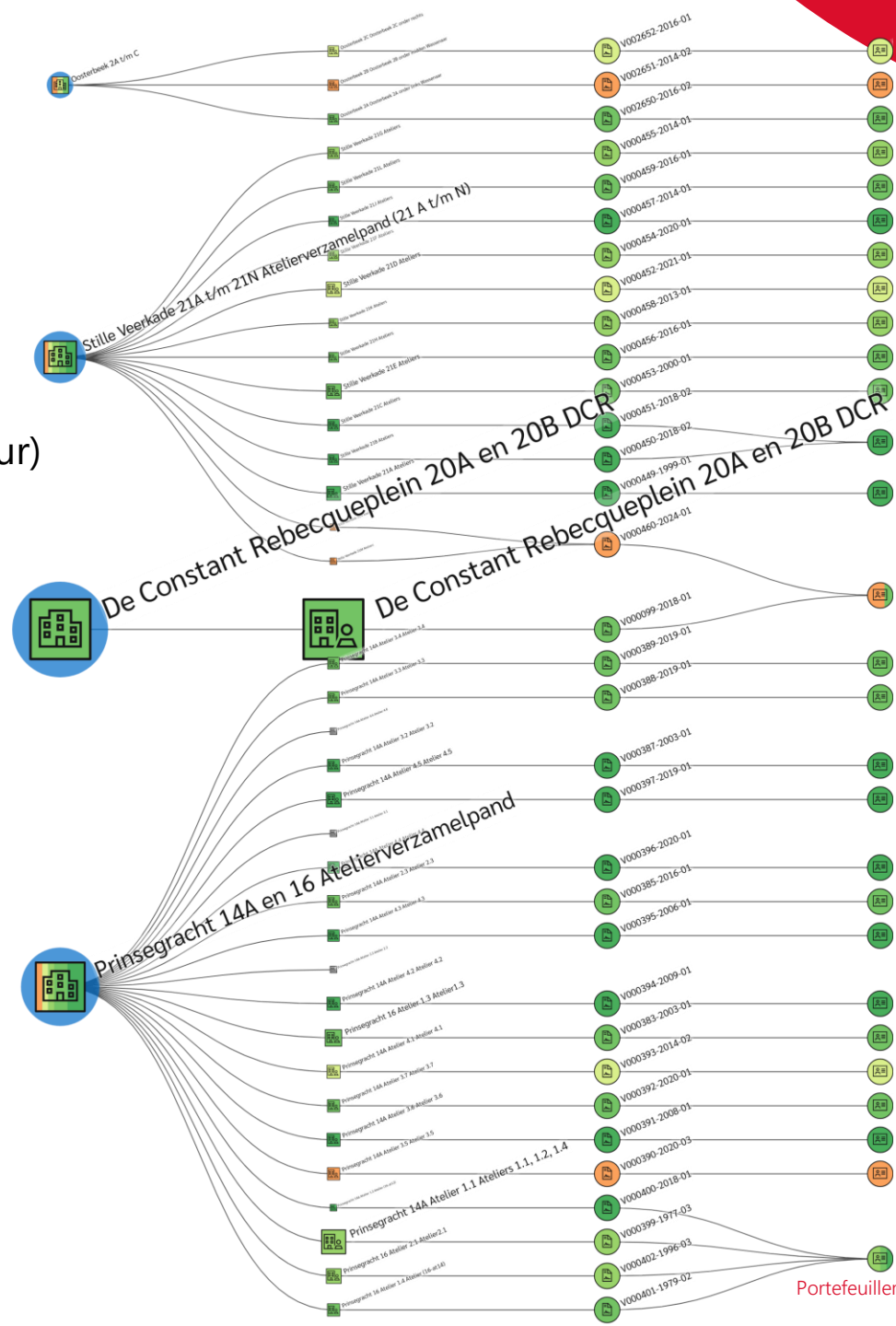
- Overzicht; maakt alle data (structuur) en relaties uit de bedrijfsvoering visueel, ook op de kaart (normaliseren).
- Verrijken; koppelt externe en open data
- Sturen; stuurvariabelen worden voor de klant uitgerekend





BRES diagram voorbeeld:

- Van ateliergebouwen (met verhuurstructuur)
- Kleuring op 'contract expiratie'
- Grootte op 'huuropbrengst'



Begrotingsprogramma

01. Gemeenteraad

03. Duurzaamheid, Milie...

05. Cultuur en Bibliotheek

06. Onderwijs

07. Werk en Inkomen

08. Zorg, welzijn, jeugd e...

09. Buitenruimte

10. Sport

11. Economie

12. Mobiliteit

13. Stadsontwikkeling en...

Gebruik

Geen

Ambtelijke huisvesting

Atelier / expositieruimte

Basisonderwijs

Bibliotheek

Buurt- of wijkgebouw

Combinatie van welzijn...

Gebouw bij openlucht r...

Gebouw voor wijkovers...

Gemengd doel (meerde...

Gymzaal

Selectie leegmaken

GebouwtypeMultiple s...

BeheertypeIn beheer

ObjecttypeMultiple selec...

Contactpersoon TBRAll

Contactpersoon VPMAll

Contactpersoon FINAll

Naar objectenlijst

Stadsdeel

Geen

Centrum

Escamp

Haagse Hout

Laak

Leidschenveen-Ypenburg

Loosduinen

Bouwjaar

1900 - 1919

1920 - 1939

1940 - 1960

Na 2020

Voor 1900

Totaal vloeroppervlak

1,918,147

Aantal gebouwen

1027

Microsoft Bing

© 2025 TomTom, © 2025 Microsoft Corporation, © OpenStreetMap

Terms

Strategie & Beleid

Huidige vraag (m2)

4,840,253

Toekomstige vraag (m2 2032)

5,299,994

Inwoners (2023)

557,813

Inwoners (2031)

611,211

Woningen (2023)

270,220

Woningen (2032)

296,946

Ruimtebehoefte

Buitenruimte 0.85M

Sport 2.34M

Onderwijs 1.29M

Eigendom

Econ...

Volledig eigendom

Financieel & Gebouwexploitatie

Boekwaarde 31-12-2023

€ 1,084,937,971

Totale huuropbrengst

€ 32,985,559

Totale kosten (begroting)

€ 110,900,570

Totale serviceopbrengst

€ 2,431,036

Onrendabele top

-€ 75,483,975

Onderhoudskosten per jaar

€ 21,483,422

Onderhoudskosten per m²

€ 9.11

Bouwjaar

V...

1900 - 1...

1940 - 1960

1920 - 1939

Duurzaamheid

Energiegebruik per m2 (kWh)

19.08

Energiegebruik Totaal (kWh)

45.02M

Aantal objecten met energiegegevens

117

Energielabel

onbekend

A

A+

A++

A+++

B

Gebruik & Bezetting

Verhuurd 0.72K

Feitelijke leegstand 0.35K

Niet verhuurbaar 1.01K

KPI's portefeuillemodel

(voorbeeld, niet limitatief)

Generiek

- Vloeroppervlak
- Eigendom
- Bouwjaar
- Objectstrategie
- Gebruikscategorie

Strategie & Gebruik

- Huidige ruimtevraag (m²)
- Toekomstige ruimtevraag (m²)
- Bezettingsgraad / leegstand
- Huurcontract looptijd
- Huurprijscategorie
- Huurprijsderving

Financieel

- Boekwaarde
- Exploitatiekosten
 - Onderhoud
 - Afschrijvingen
 - Kapitaallasten
 - Exploitatie
 - Etc.
- Opbrengsten
 - Huur
 - Servicekosten

Duurzaam

- Energiegebruik (kWh)
- CO₂-uitstoot (kg)
- Aantal objecten met energiegegevens

Projecten / onderhoud

- Onderhoud
 - Conditie score
 - Kosten per elementtype
- Projecten
 - Budget
 - Looptijd
 - Doelstellingen

Werken met TwynstraGudde betekent samen maatschappelijke transitie werkend krijgen. Met advies, management en opleidingen helpen we mensen en organisaties bij duurzame veranderingen. Denk aan energie en klimaat, wonen, veiligheid, landbouw, mobiliteit, zorg en onderwijs. Onze kracht ligt in daadkracht. In het creëren van oplossingen die werkbaar zijn én werkbaar blijven. Samen met onze opdrachtgevers - en alle belanghebbenden daaromheen - werken we aan een samenleving die schoon, veilig, gezond en weerbaar is. Zo maken we blijvend impact op morgen.

Alle intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot deze presentatie berusten bij TwynstraGudde. Niets uit deze presentatie mag worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt zonder schriftelijke toestemming van TwynstraGudde.