

Maatschappelijk Vastgoeddag 2023

van MOP naar MIP



Teun van der Meulen
gemeente Rotterdam

Lucas Spijkerman
gemeente Rotterdam



Jan Kappers
gemeente Houten

Doel sessie:

Maatschappelijk vastgoed goed financieel inregelen:

- van 'instandhouding' naar 'duurzaam doorexploiteren'
- vertaling naar KPH en begroting

Programma

1. Waar staan we nu?
2. Waar naar toe en waarom?
3. Hoe daar te komen?

— — — —

Kennismaking 1. – wie zit in de zaal

Beschouw je jezelf als

- a. Beheerder
- b. Financieel expert
- c. Vastgoedontwikkelaar
- d. Adviseur
- e. ...

Inzicht portefeuille



De
Doelen



Stadhuis

Inzicht portefeuille



Inzicht portefeuille



< 1940
Monument - behoud
Investering 1x 40 jaar



> 1940 < 1980
Vervanging /
Behoud casco



> 1980 < 1993
Vervanging /
Behoud casco

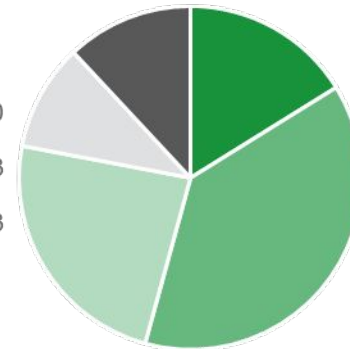


> 1993 < 2003
Verduurzaming /
DMJOP



> 2003
Exploitatie /
Geen ingreep

- voor 1940
- 1940-1980
- 1980-1993
- 1993-2003
- >2003



De opgave



Verouderde meerderheid

‘ Waar zetten we in op een voldoende en waar op een icoon’.



Ambitieuze nieuwe minderheid

De opgave



Melanchthon Kralingen: € 320,-/m²



Centrale Bibliotheek Rotterdam: € 38,-/m²

De hoogte van de huur is overeenkomstig de kwaliteit van het vastgoed.

Kennismaking 2. – scope vd afdeling

$$KDH = \sum(\text{beheerfee} + \text{vaste lasten}) + \sum(\text{onderhoud}) + \sum(\text{kapitaallast})$$



sturing 01:
bekostiging organisatie



sturing 02:
Uitgaven (D)MJOP
instandhouding



sturing 03:
Investerings
kwaliteit voorziening

Kennismaking 2. – scope vd afdeling

$$KDH = \sum(\text{beheerfee} + \text{vaste lasten}) + \sum(\text{onderhoud}) + \sum(\text{kapitaallast})$$



sturing 01:
bekostiging organisatie



sturing 02:
Uitgaven (D)MJOP
instandhouding



sturing 03:
Investerings
kwaliteit voorziening

Kennismaking 2. – scope vd afdeling

$$KDH = \sum(\text{beheerfee} + \text{vaste lasten}) + \sum(\text{onderhoud}) + \sum(\text{kapitaallast})$$



sturing 01:
bekostiging organisatie



sturing 02:
Uitgaven (D)MJOP
instandhouding



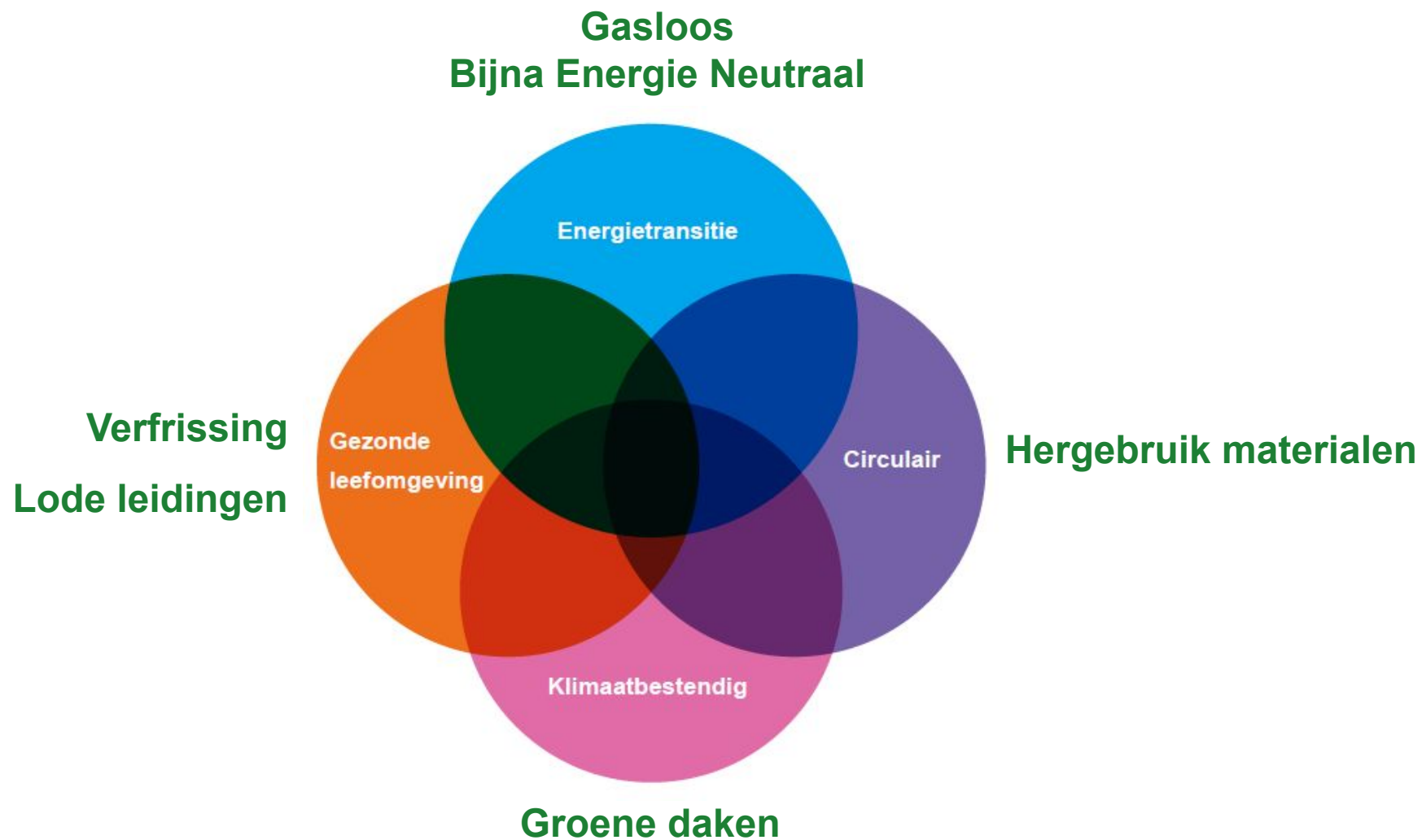
sturing 03:
Investerings
kwaliteit voorziening

Kennismaking 2. – scope vd afdeling

$$KDH = \sum(\text{beheerfee} + \text{vaste lasten}) + \sum(\text{onderhoud}) + \sum(\text{kapitaallast})$$

Waar ligt de focus van uw organisatie?

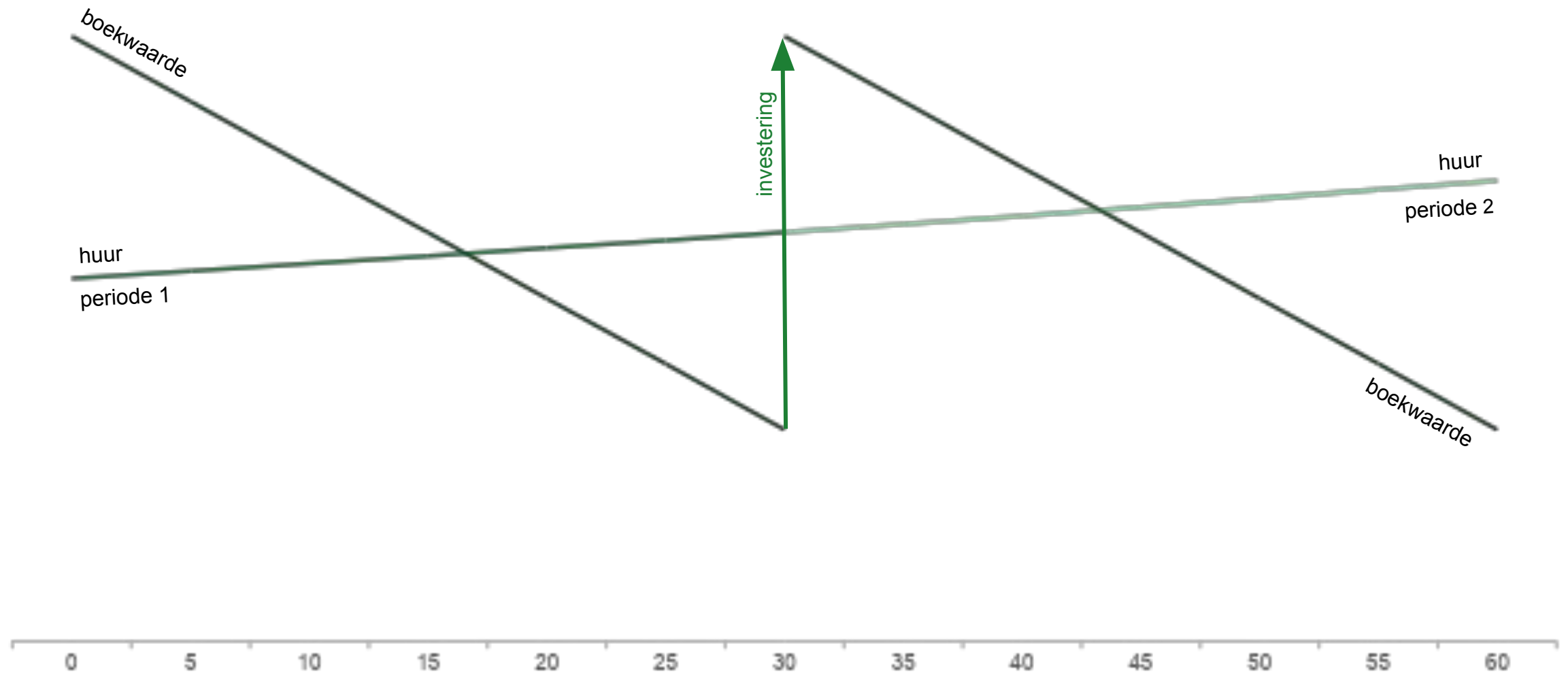
De opgave



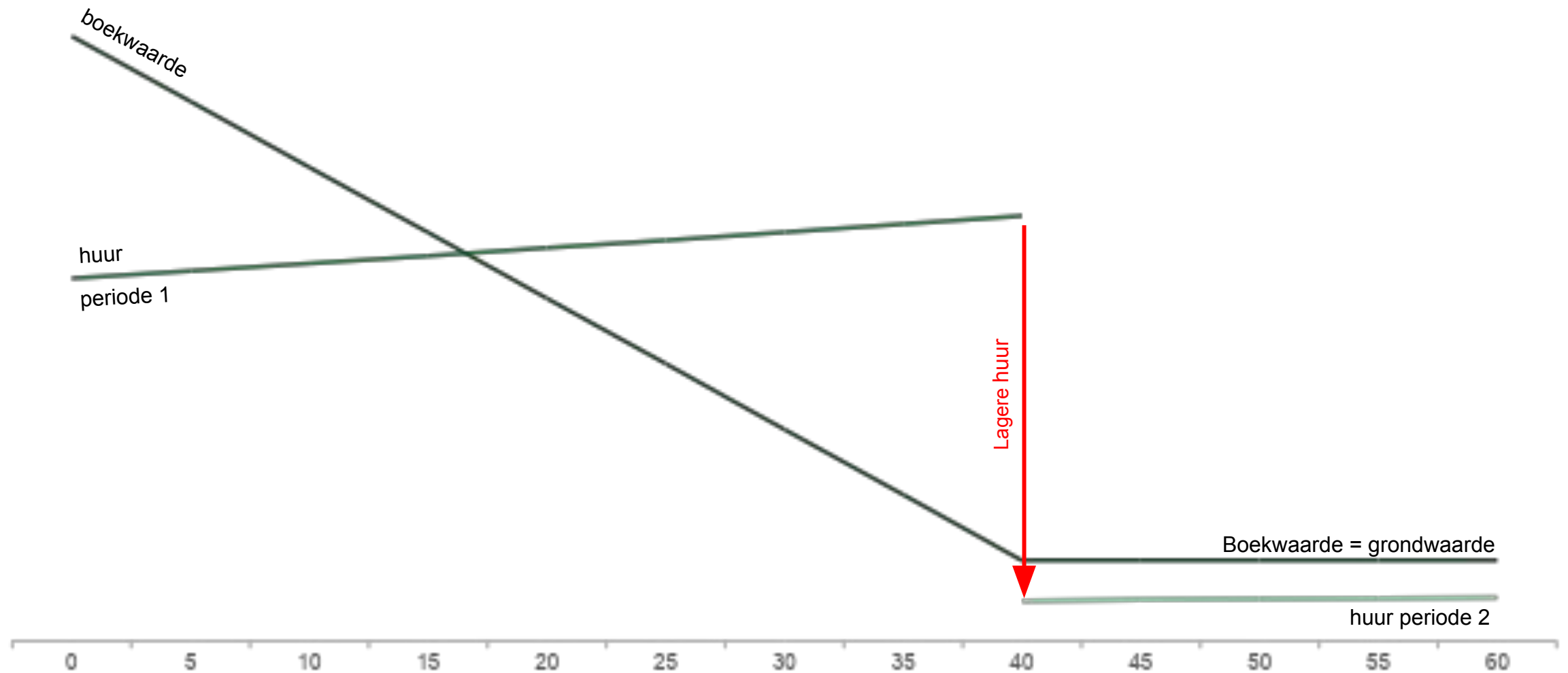
Evolution of the Mobile Phone



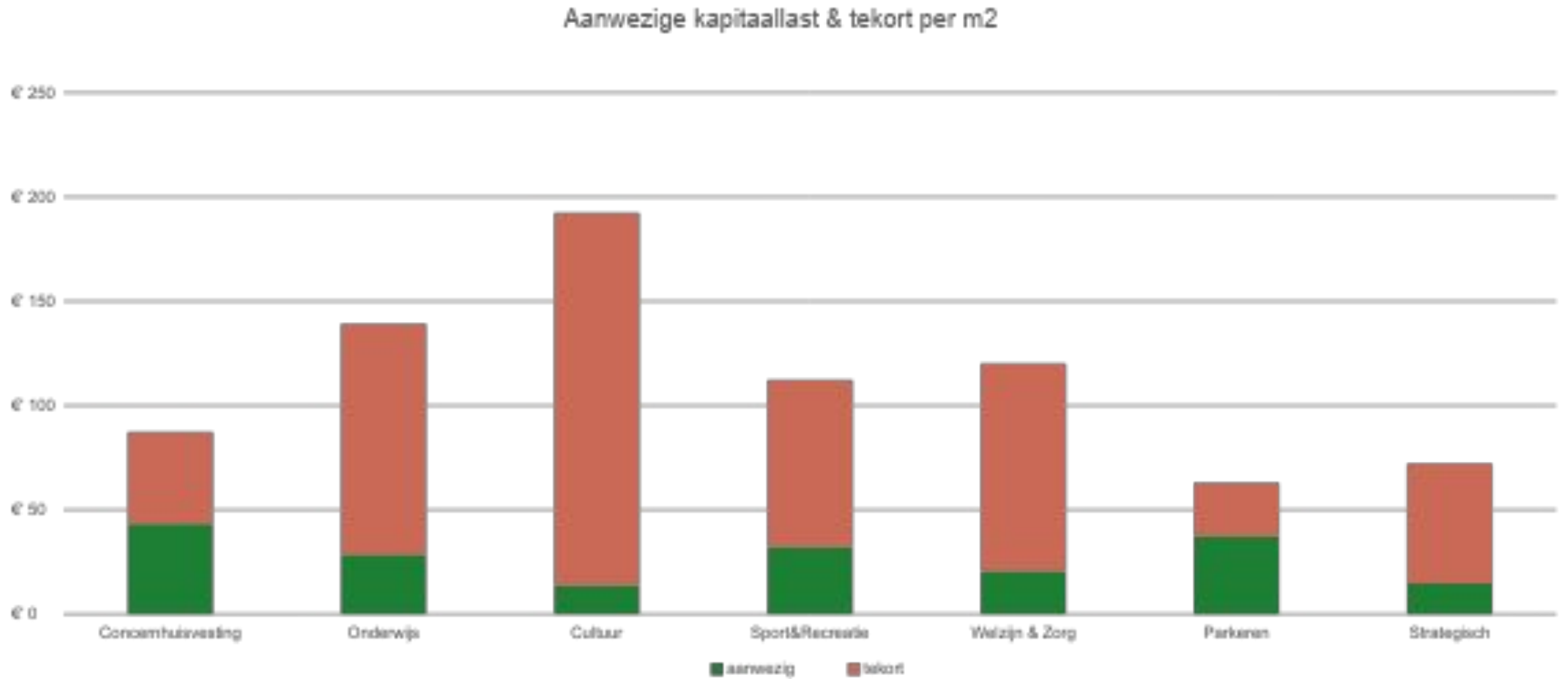
Financieel model - gewenst principe



Financieel model – huidig principe

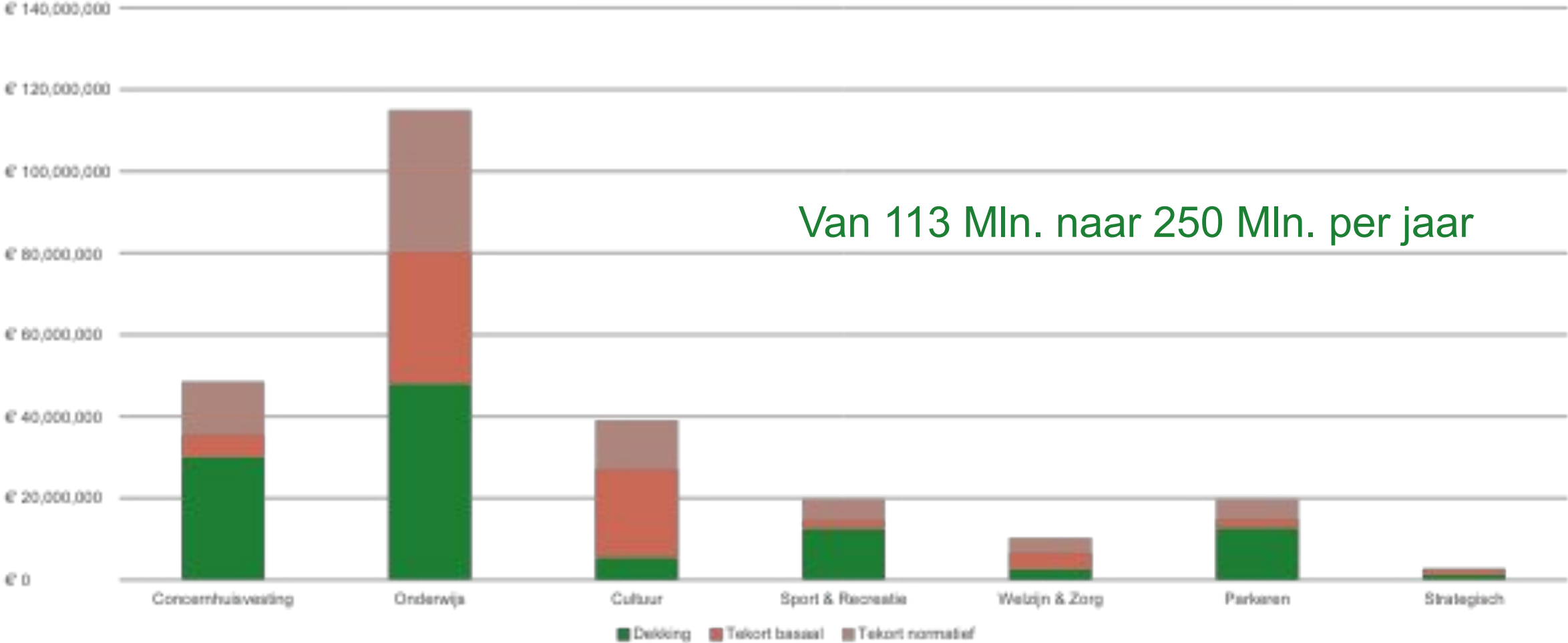


Financieel model – tekort per m2



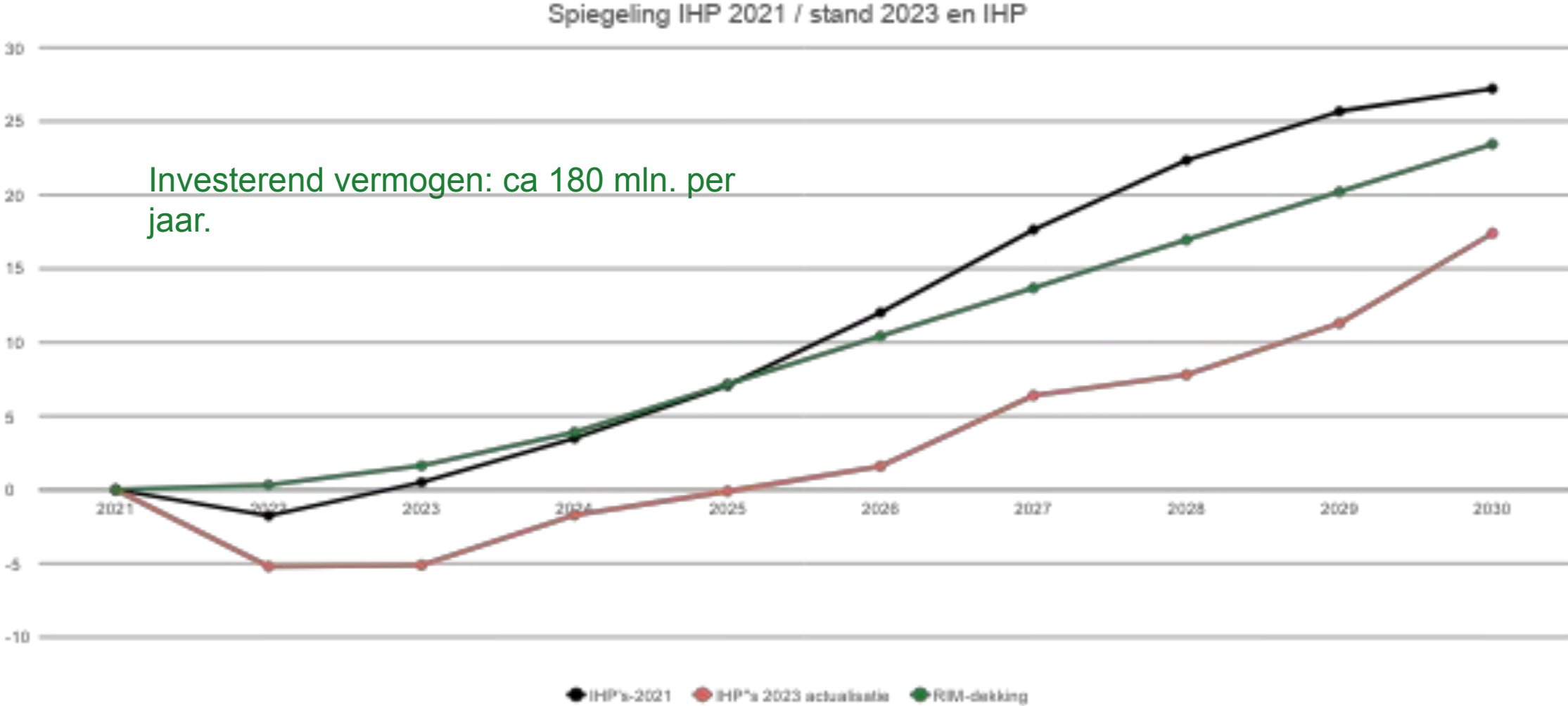
Financieel model - totaal tekort

Totaal kapitaallasten

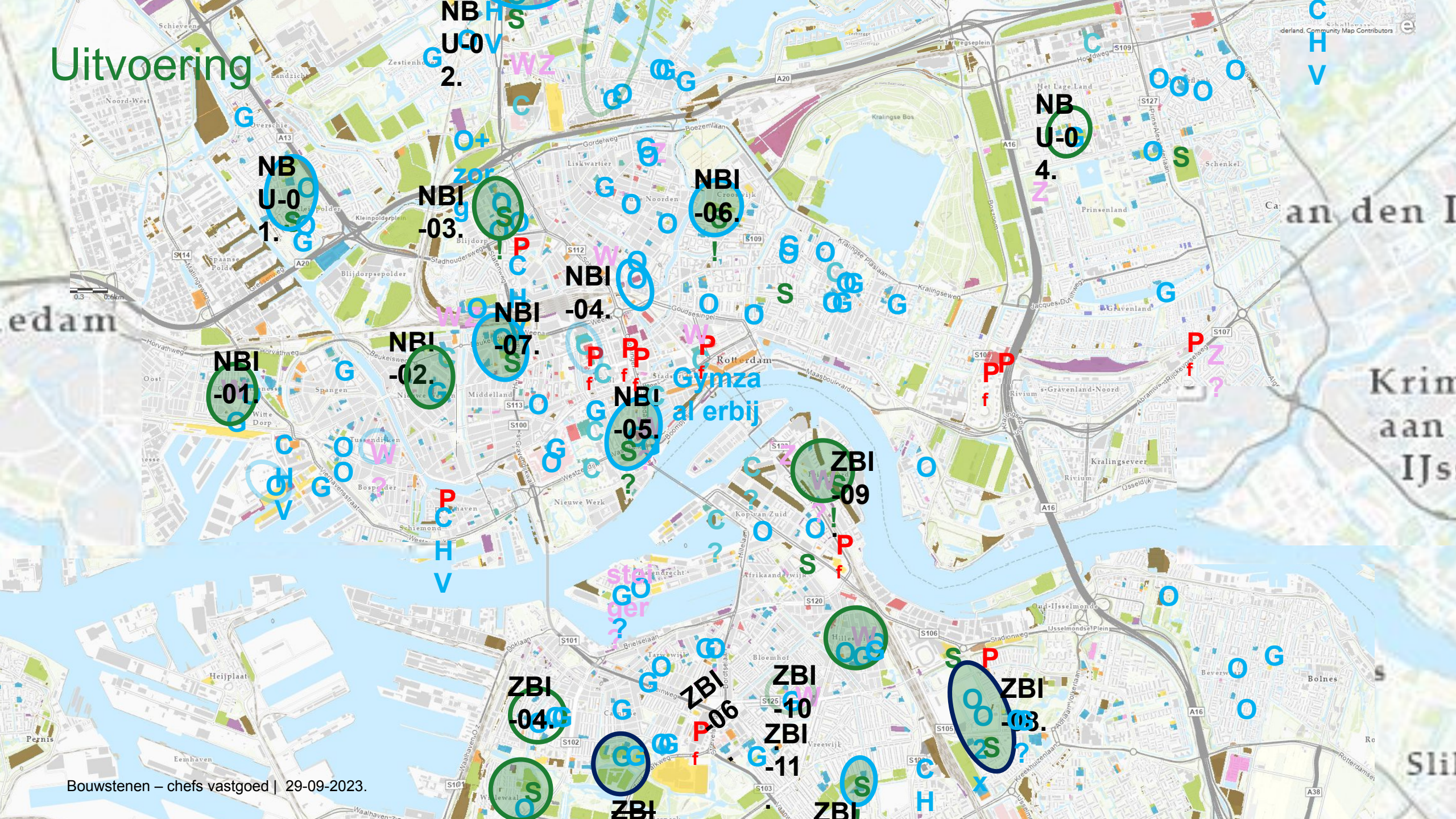


Van 113 Mln. naar 250 Mln. per jaar

Uitwerking - totaal



Uitvoering



Kennismaking 3. – vervangingstempo

Europa wenst 3% van opp. per jaar te vervangen om klimaatambities te behalen. Wat haalt u:

- a. Geen idee
- b. $\leq 1\%$
- c. $>1\% < 2\%$
- d. $>2\%$

Landelijke oefening door Bouwstenen



Meerwaarde



Vervolg

Wat kunnen we samen oppakken?

- punten voor de agenda 2024
- wat kunnen we zelf?
- wie nog meer nodig?



**Veel plezier met de rest
van het programma!**

Contact Bouwstenen
✉ nieuws@bouwstenen.nl

Belang van goede informatie over vastgoed

- Financieel belang/inzicht/positie gemeente zelf?
- Stakeholders (provincie, financiers zoals BNG)?
- Accountable en responsible
 - klimaat: vastgoed niet meer alleen middel om maatschappelijke doelen te bereiken door huisvesting (onderwijs) maar ook een doel op zich (lager energieverbruik, circulair vastgoed)
 - bijv. ESG doelstellingen (Environmental, social, governance reporting)

Hoe en met wie dit te bereiken?

Via bijvoorbeeld:

- Vanuit organisatie: Financiën of concerncontroller?
- Vanuit bestuur: Raad of college?
- Accountants?
- Wetgever of de BBV - toekomstige wet- en regelgeving, ontwikkelingen
- Bouwstenen?