

Vastgoedbedrijf Enschede een praktijkcase...

Spreker Jan Kappers
Datum 10-2-2012
Plaats Culemborg

Facts & organisatie

Aanleiding

Werkwijze

Ontwikkelingen

Toekomst

Enschede?

Gemeente  Enschede

- > Grootste stad in provincie Overijssel
- > Ca. 157.000 inwoners
- > Van oudsher **(texiel)industriestad**
- > Veel spin-off van Universiteit Twente dus nu **Kennisstad**
- > Onderdeel van **Netwerkstad Twente (5)** en **Regio Twente (14)**
- > www.enschede.nl



Vastgoedbedrijf Enschede

- > Verantwoordelijk voor 220 panden (geen scholen)
- > Nieuwbouw
- > Advisering
- > 10 jaar oud
- > 18 medewerkers

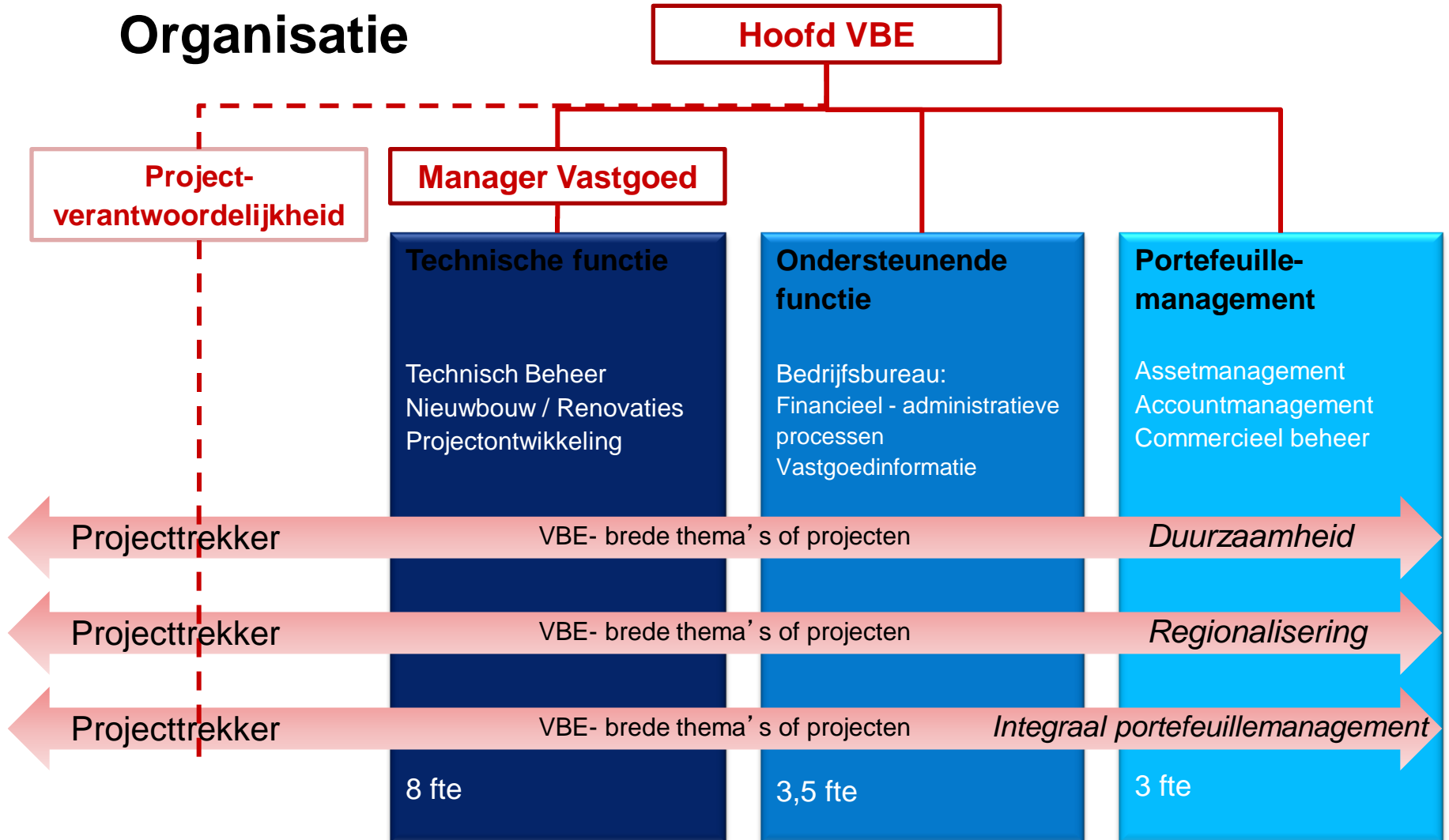


Vastgoedbedrijf Enschede

- > Uitgangspunt: transparantie in kosten en geen verkapte subsidie via vastgoed.
- > Opgezet als profitcenter (gesloten product):
 - > Verhuren maatschappelijk vastgoed tegen een kostendekkend (huur)tarief.
 - > Derden tegen marktconform tarief
- > Producten:
 - > Vastgoedmanagement
 - > Projectontwikkeling voor eigen portefeuille en in opdracht
 - > Advisering

“Bereiken van maatschappelijk rendement door middel van vastgoed”

Organisatie



Hoe is het zover gekomen?

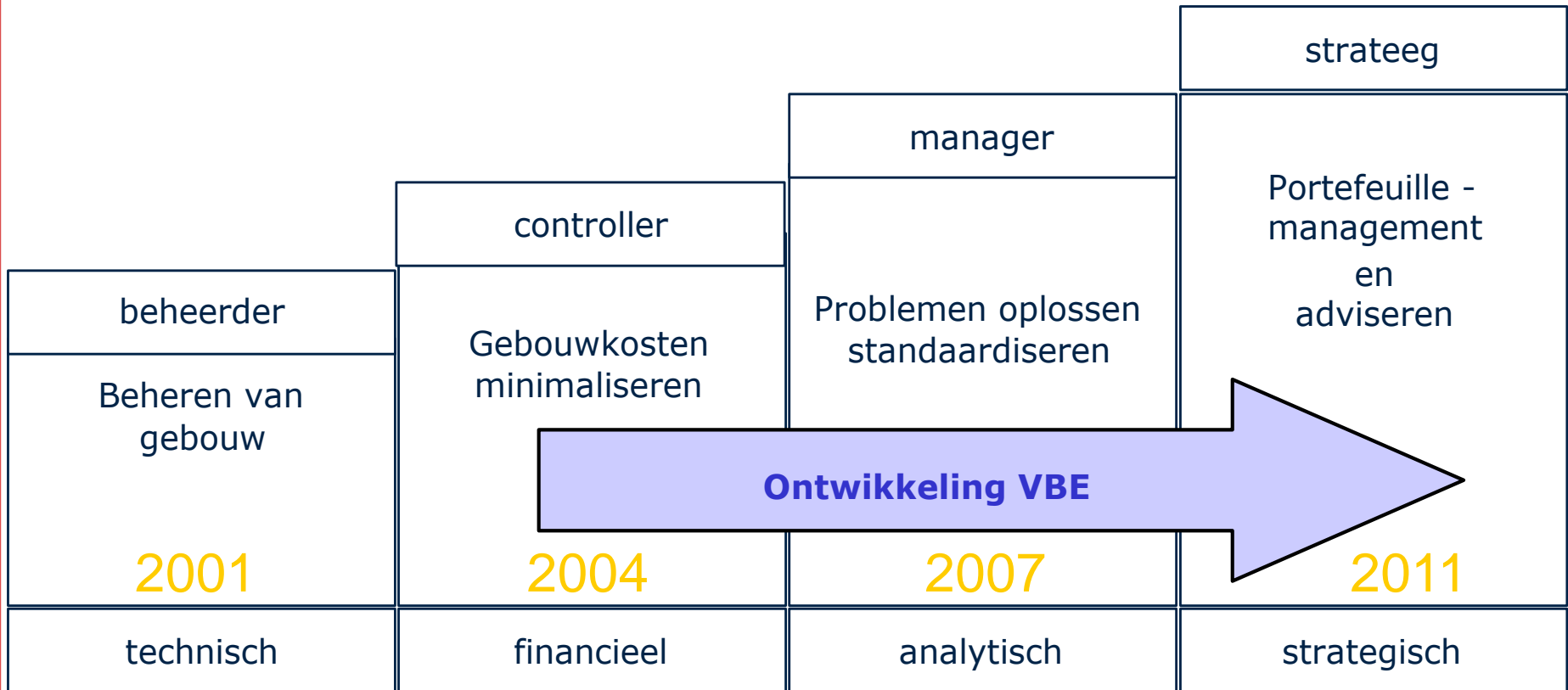
- > Onderzoek in 1999: er valt te bezuinigen op vastgoed
- > Vervolgonderzoeken, raadsbesluit (okt. 2000)
- > Start in 2001:
 - > Inventariseren
 - > Archieven, administratie & informatie op orde
 - > Achterstallig onderhoud wegwerken
 - > Contractvorming
 - > Beheersysteem
 - > Financieel overzicht / -beheer

Meerwaarde

- > Transparantie in kosten vastgoed
- > Geen discussie over onderhoudsstaat of budgetten
- > Tevredenheid bij gebruikers en gemeente
- > Hoogste direct rendement binnen benchmark IPD
- > Goed inzicht in totale vastgoedportefeuille
- > Exploitatie langjarig in beeld
- > Vastgoedprofessionaliteit ontwikkelt zich binnen gemeente

- > Maatschappelijk rendement!

Ontwikkeling VBE



Ontwikkelingen - algemeen

- > Bezuinigingen:
 - > “Vastgoed verkopen”
 - > “Efficiency vergroten” (op gebied van uitgaven en personeel)
- > Woningcorporaties zijn minder enthousiast over inzet van middelen voor maatschappelijk vastgoed.
- > Kleinere gemeenten zijn niet meer in staat om een eigen professionele vastgoedorganisatie op te zetten

Ontwikkelingen - Enschede

- > Rol VBE verandert
- > Duurzaamheid
- > Verbeteren financiële toekomst
- > Regionalisering
- > Ambities stad mogelijk maken => Integraal portefeuillemanagement

*“Bereiken van maatschappelijk rendement
door middel van vastgoed”*

Portefeuillemanagement

- > Afstemmen van gemeentelijke ambities op mogelijkheden vanuit vastgoedposities
- > Matchen van vraag en aanbod op integrale wijze
- > Gemeentelijke beleidsafdelingen betrokken

Regionalisering

- > Onderzoek naar samenwerking van 5 Twentse gemeenten op gebied van vastgoedmanagement
- > Enthousiasme vooral ook door wensen ten aanzien van:
 - > Professionaliteit / personele capaciteit
 - > Schaalgrootte
 - > Efficiency (kostenbesparing)
 - > Bestuurlijke wens om samen te werken

Almelo

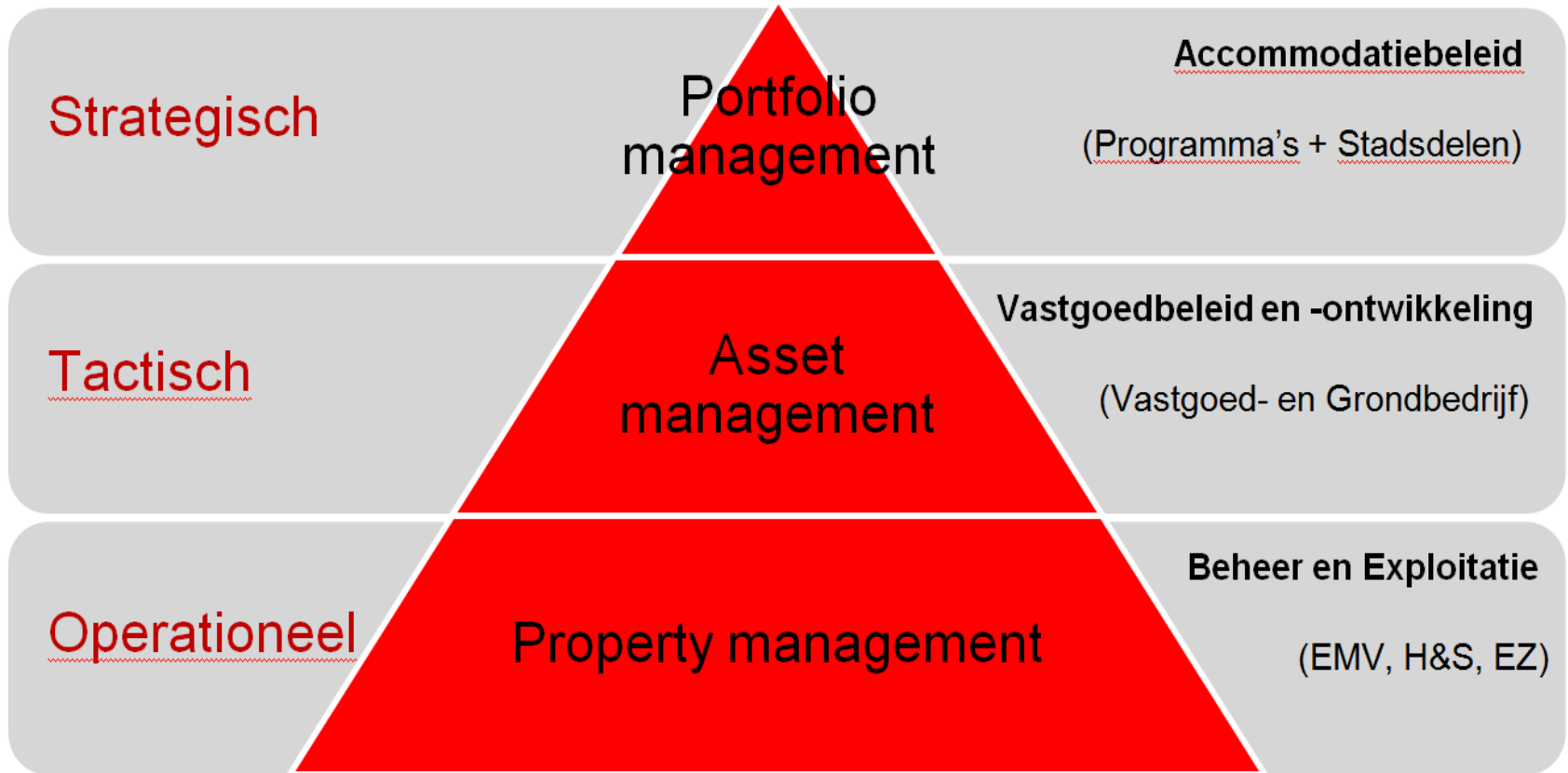
Borne

Losser

Haaksbergen

Enschede

Vastgoedmanagement



(Uit Vastgoednota 2.0)

Stand van zaken

- > Voor Borne onderzoek begeleid naar opzet nieuw vastgoedbeleid
- > Losser wil beter beeld van vastgoedinformatie
- > Regionale samenwerking: projectplan met einddoel 27 maart in bestuurlijke conferentie.
 - > Einddoel: start Twentse vastgoedmanagementorganisatie per 1-1-2013
 - > Op gebied van
 - > Vastgoedbeheer
 - > Commercieel beheer
 - > Bouwmanagement

Toekomst

- > Vastgoed goedkoper maken
- > Voorraad verduurzamen
- > Regionale samenwerking
- > Onderwijshuisvesting