



SPANATA
€ 0,15

€ 3,80

GAMBA
€ 3,80

€ 3,80

TOTALE € 2,45

€ 3,80

SOLENNITÀ DI SAN LEONE
MUSIC & LIGHT

hemmm

voor maatschappelijk vastgoed



eenvoud | bevlogenheid | vakmanschap



optimaliseren
cultureel centrum
Leeuwarderadeel

inkoopbeleid
Amsterdam-West

beheer en exploitatie
Den Haag

accommodatiebeleid
Noordoostpolder

Begeleiding MFC en
architectenselectie
Renkum

demarcatie
Valkenswaard

accommodatiebeleid
Kampen

aankoopbegeleiding
Wapenveld

optimalisering
zwembad
Ermelo

bouwmanagement
en aannemersselectie
Ommen

haalbaarheidsstudie
kindcentrum
Ommen

kostprijsberekening
Doetinchem

Publiek vastgoed wacht miljardenverliezen

28-02-2013 | LAATST GEWIJZIGD: 20-03-2014

De voorraad publiek en maatschappelijk vastgoed in ons land, in totaal 85,5 miljoen vierkante meter, kampt met overaanbod, leegstand en kwaliteitsgebrek. Miljardenafschrijvingen lijken onvermijdelijk. Dat blijkt uit het februarinummer van Vastgoedmarkt, dat vandaag verschijnt.

Waar de pijn in de commerciële vastgoedmarkt voor een flink deel al is genomen, komen de problemen van publiek of maatschappelijk vastgoed nu pas bovendrijven. Vooral bij onderwijsvastgoed is een explosieve mix ontstaan van grootschalige nieuwbouw, onhoudbare financieringslasten, dalende leerlingaantallen en een olopende leegstand.

De problemen leiden volgens Bouwstenen voor Sociaal, het platform voor maatschappelijk vastgoed, tot steeds meer maatschappelijke schade. Daar komt bij dat veel (semi-)maatschappelijke instellingen niet of nauwelijks inzicht hebben in hun vastgoedportfolio en de verliezen daarop. Wel weet Bouwstenen voor Sociaal dat met maatschappelijk vastgoed een jaarlijks bedrag van 14,5 miljard euro is gemoeid. Ongeveer 60 procent van de publieke markt heeft een onderwijs- of zorgfunctie. Juist hier zijn de problemen urgent.

Zo stelde minister Jet Bussemaker van Onderwijs onlangs dat vastgoed het grootste financiële risico vormt voor MBO-instellingen. Momenteel staan zeven ROC's onder verscherpt financieel toezicht. Uit een voorlopig onderzoek van de Onderwijsinspectie blijkt al dat de vastgoedproblemen zich niet beperken tot de ROC's Leiden, Amarantis en Zadkine. De inspectie pleit voor een impairmenttest op het vastgoedbezit van alle MBO-instellingen om zo de waardedaling te bepalen. 'De gedaalde waarde van

10%

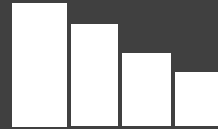
besparingspotentieel
maatschappelijk vastgoed

570.000 euro | gemeente Ermelo

920.000 euro | gemeente Valkenswaard

980.000 euro | gemeente Stadskanaal

strategische
maatregelen



tactische
maatregelen



operationele
maatregelen





Voorbeeldwijk

uitgangssituatie

onderwijs

- | | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| 1 CBS Emmaschool | 5 dep .CBS Dr. Bouwmanschool |
| 2 OBS Scala | 6 Prisma speciaal (basis)onderwijs |
| 3 CBS Dr. Bouwmanschool | 7 Almere College |
| 4 RBS Ds. J. Schinkelhoekschool | |

sport en recreatie

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| 1 gymzalen Almere College (2) | 5 sporthal Reflex |
| 2 gymzalen Prisma (2) | 6 gymzaal Noordweg |
| 3 kleedkamers sportpark Hagenbroek | 7 clubhuis watersportver. de Riette |
| 4 clubhuizen sportpark Hagenbroek | 8 clubhuis watersportver. Buitenhaven |

sociaal domein

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| 1 ontmoetingsruimte Baanzicht | 4 ruimte Anbo |
| 2 wijkcentrum Reyersdam | 5 kerk |
| 3 inloophuis Lemka | |

cultuur

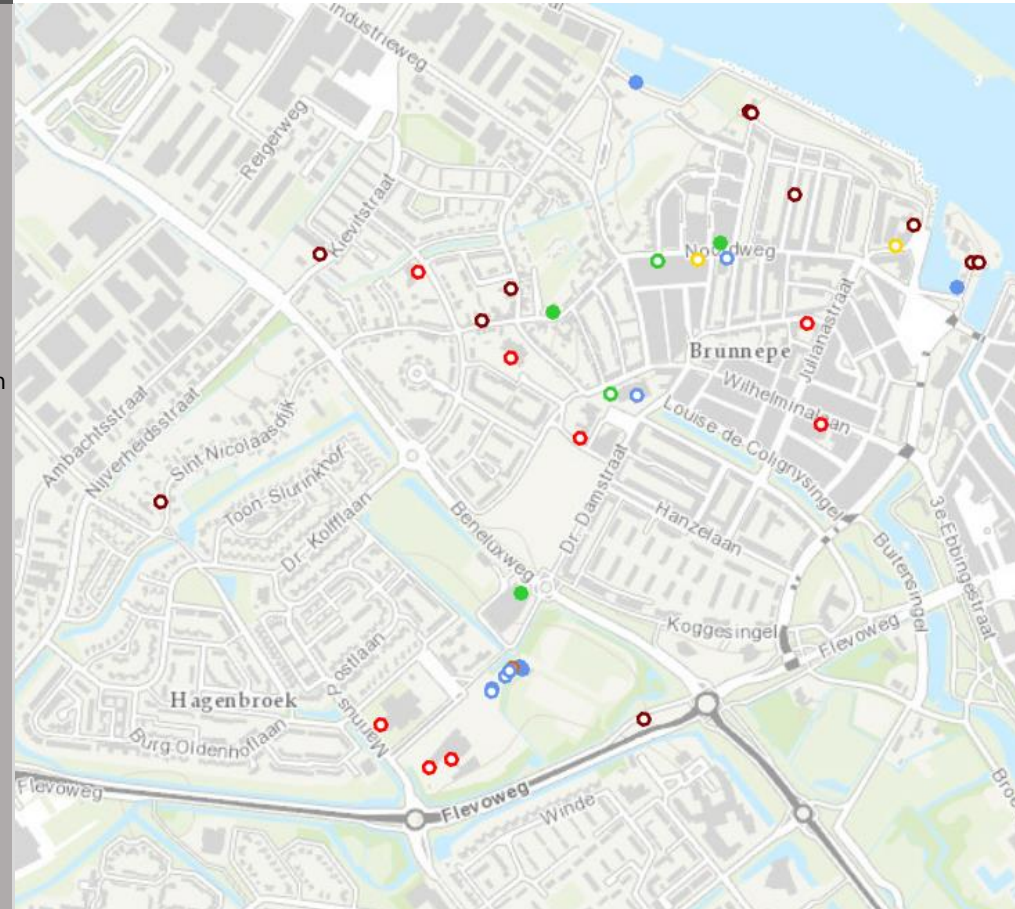
- Ventura / St. Ceacilia / de Kleine Komedie
- verzamelgebouw Veerweg 18

gemeente

- gemeentewerken opslag

overig

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 benzinestation | 7 twee-onder-een-kap-woning |
| 2 twee-onder-een-kap-woning | 8 twee-onder-een-kap-woning |
| 3 vrijstaande bungalow | 9 woningcomplex met garage |
| 4 hoekwoning | 10 vrijstaande woning |
| 5 vrijstaande woning | 11 vrijstaande woning |
| 6 tussenwoning | |



gebiedsanalyse

Brunnepe, Hagenbroek en de Hanzewijk zijn drie van oorsprong volkswijken. De Hanzewijk wordt momenteel grootschalig geherstructureerd.

aantal inwoners:	8.195	aantal huishoudens:	3.630
0-15 jaar	18 %	1-persoonshuishouden	32 %
15-25 jaar	11 %	gezin met kinderen	34 %
25-45 jaar	27 %	gezin zonder kinderen	34 %
45-65 jaar	26 %	gemiddelde huishoudensgrootte	2,3
65+	18 %		



2019-2029
Krachtpand Nieuwbouw
brede school

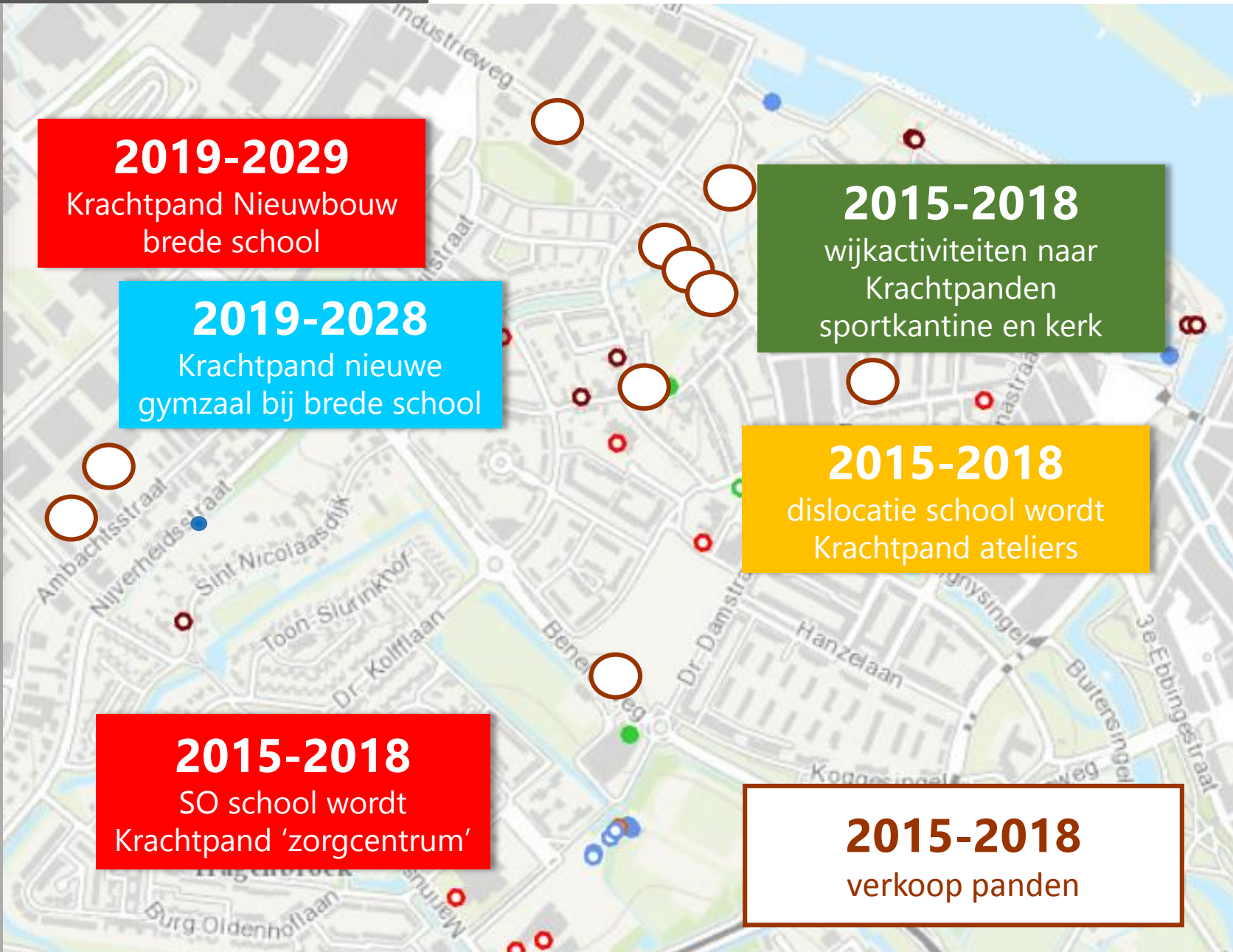
2019-2028
Krachtpand nieuwe
gymzaal bij brede school

2015-2018
SO school wordt
Krachtpand 'zorgcentrum'

2015-2018
wijkactiviteiten naar
Krachtpanden
sportkantine en kerk

2015-2018
dislocatie school wordt
Krachtpand ateliers

2015-2018
verkoop panden

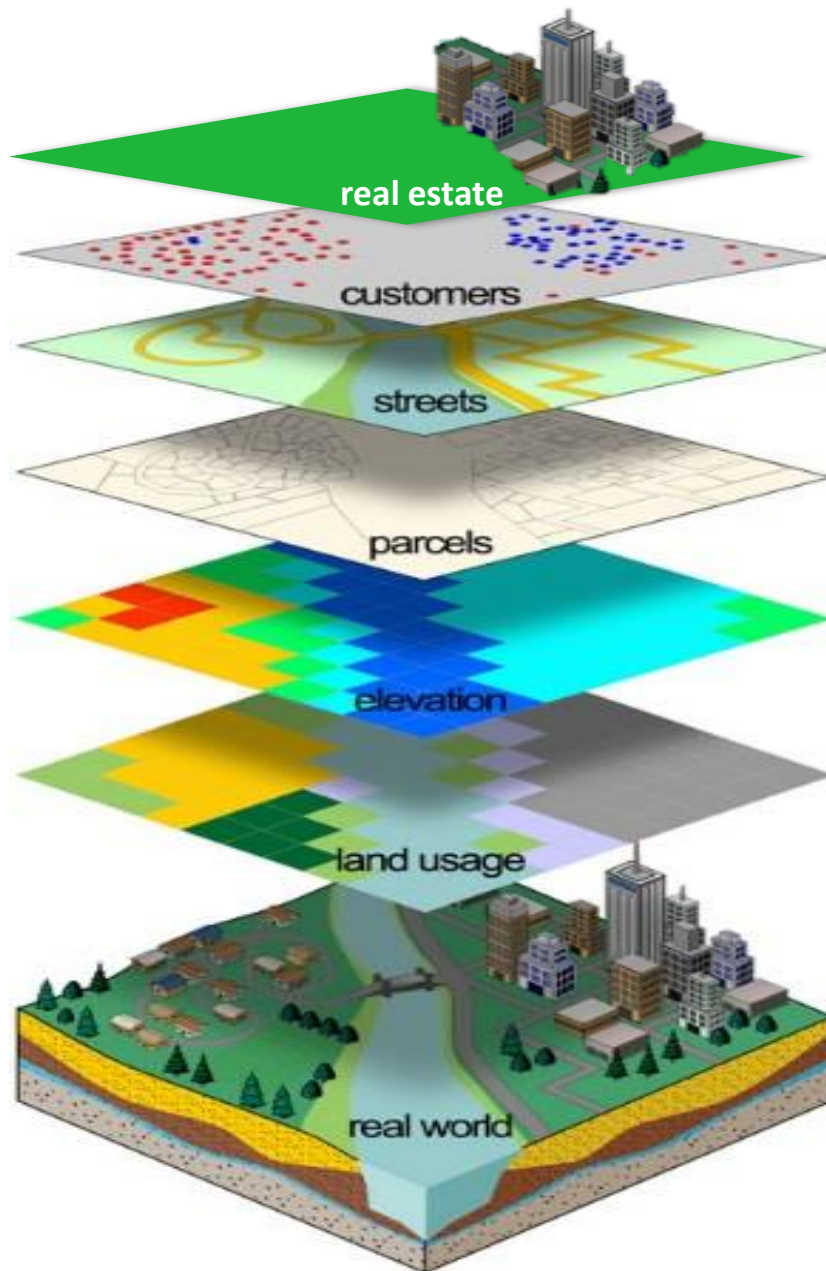


versnippering
van data

data is nog
geen informatie

gescheiden
werelden

foto is nog
geen film



citabelle

verleidt jou tot slimme vastgoedkeuzes

|hemm

citamooie
stadbelle

|hemm





meten is weten

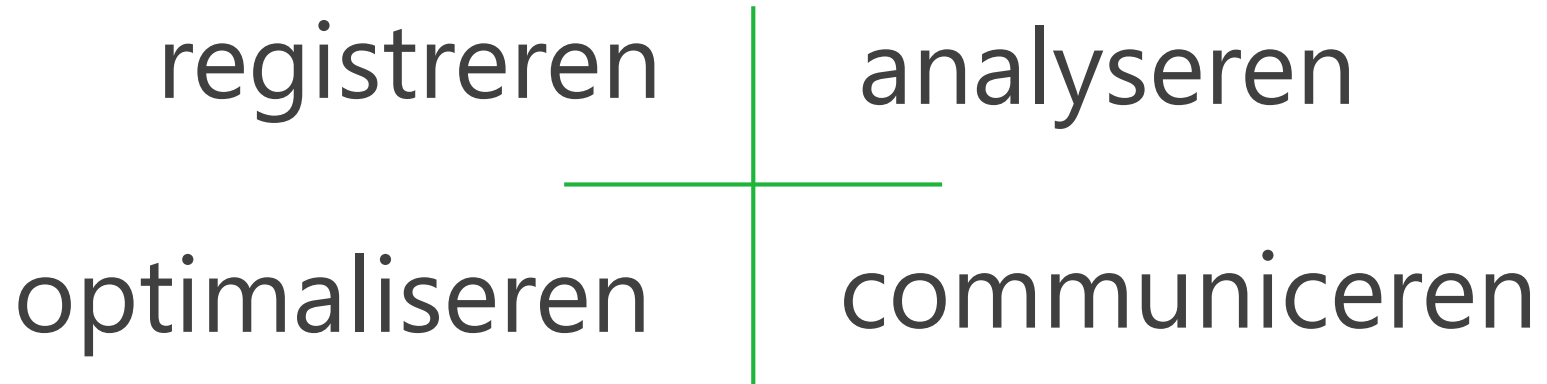


zien is begrijpen

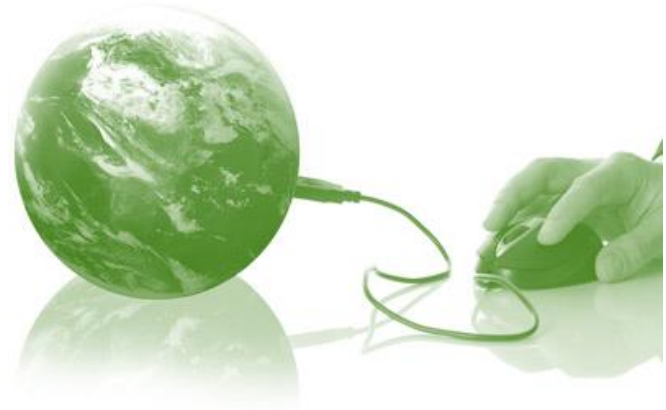
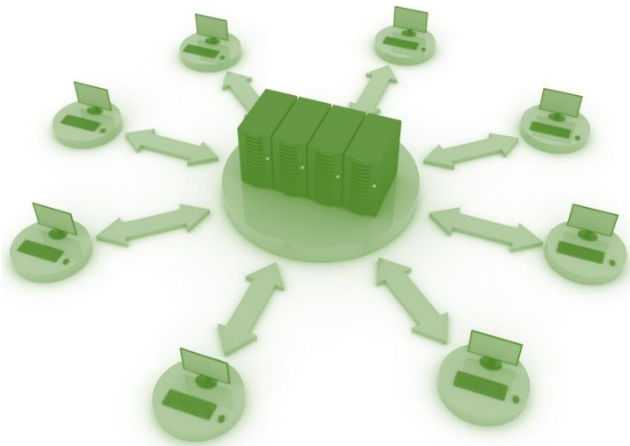


ervaren is verbeteren





serverbased & webbased



dashboard

database



verzamelsheet



bronbestand
bag

bronbestand
financieel

bronbestand
vastgoed

bronbestand
beleid

citabelle | flexibel

citabelle | organisch

citabelle | vraagzijde

Bedrijven kunnen profiteren van open data, maar weten nog niet goed hoe

Markt voor verwerken van vrij beschikbare data staat nog in de kinderschoenen.

Hanne Dijkster
Amsterdam

Door efficiënt gebruik te maken van open data, kan beleid efficiënter en duurzamer worden', zegt Laurens Ruster van Data Kitchen. Vanuit zijn in januari opgericht te start-up helpt hij bedrijven beter beleid te voeren door open data te combineren. Zo heeft hij op basis van vrij toegankelijke open data voor een levenswijzeanalyse verschillende debiteuren-profielen opgesteld. Bedrijven hebben vaak geen idee tot hoeveel informatie zij toegang hebben. Wij haken er meer uit door de hele pot data te gebruiken.

Het begrip 'open data' is de laatste jaren een hype, het wordt zelfs het nieuwe woord. In de praktijk vormt open data alle data die vrij toegankelijk zijn en zonder beperkingen gedeeld kunnen worden. Ook worden er in een computerbestanden datazaten aangeboden, zodat ze gemakkelijk met andere gegevens gecombineerd kunnen worden. In Nederland is 20% van de beschikbare data afkomstig van de overheid. Maar ook vanuit de werkschap en het bedrijfsleven groeit het aanbod. De meeste van een dataset kan variëren van een paar gegevens tot een paar miljoen.

Wereldwijd staat Nederland op de vijfde plaats in de Open Data Index. Deze index meet de open data die door de overheid beschikbaar worden gesteld. De Nederlandse database bevat op dit moment 3711 data-

sets. Ter verrijking: de Britse en Amerikaanse databases hebben op het moment respectievelijk 18.447 en 105.293 sets beschikbaar. Kind-dear maand stelt het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) 3.200 nieuwe datasets beschikbaar. Dat zijn de gegevens uit het statistiekprogramma Statline die als open data worden aangeboden. Het CBS heeft zo'n € 200 per dataset geïnvesteerd en de sets zijn gratis toegankelijk.

Doordat steeds meer beschikbare datasets gecombineerd kunnen worden, ontstaan er groot informatiepotentieel. Laurens Ruster en zijn collega's van Data Kitchen hebben bijvoorbeeld de gegevens van onder andere Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BRG), het CBS en de verkeersdata van de Rijksoverheid of ABN-Amro gecombineerd om per wijk het inkomen, energieverbruik en groei van parkeerlinen in kaart te brengen.

Op basis van die gegevens hebben zij debiteurenprofielen voor het inwonersbestaan vastgesteld, waarbij de aanpak per debiteur kan worden afgestemd. Ruster: 'Er is een groot verschil tussen iemand die niet kan betalen of niet wil betalen. Als de oorzaak onmacht door werkloosheid is, is het verantwoord een betalingsverplichting aan te bieden. Maar als wij kunnen zien dat iemand een groot huis bewoont en veel energie verbruikt, kan dat persoon harder aanpak worden.'

Hoevel steeds meer open data beschikbaar komen, blijven veel bedrijven er nog weinig mee te maken. Grote, ondermaatschappelijke 'big data'-bestanden zijn lastig te verwerken. Met de komst van open data ontdekt ook een nieuwe markt van data ontdekkers en verwerkers ontstaan. Zo het zijn in technische nieuwere markt open, zoals Data Kitchen, die in dit gebied opspringen.

Open data staan nog in de kinderschoenen en weinig bedrijven weten er al wat uit te halen. Toch zijn er bedrijven die wel de stap naar open data hebben gezet. KPN, Netbeheerder Enexis en TNO ontwikkelden in het project Toegankelijk Energie Informatie een ICT-infrastructuur die het voor bedrijven makkelijker moet maken datasets aan te bieden.

Erik Nedelard, expert in standaard Geografisch Informatie Systemen (GIS), heeft zich actief de schermen tot een belangrijke drijvende kracht ontwikkeld. Door technische ondersteuning en open data-modellen aan te bieden, greep het start-up platform om uit te groeien. 'Vooraf van data in te laten specialiseren er door de bouwende van de programma's openbaar te maken, kunnen app-ontwikkelaars er ook zelf meer aan de slag.'



3D-model van Valkenburg, gebaseerd op open data, gemaakt door het Kadaster en Ertl Nederland om de landschapsvervulling door windmolens te laten zien.

FOTO: KADASTER

Door datasets te combineren ontstaat informatiepotentieel

Ondanks een toename aan beschikbare data, is de markt voor open data nog beperkt. Gemeenten bijvoorbeeld vaak sporadisch datasets aan een onderwerp op een bepaald type. Maar de aandacht daarin vaak weer snel, waardoor soms maar kort nuttig zijn en moeilijk online staan.

Versillende start-up werkende gemeenten samen om het aanbod te maken, kunnen makkelijker en beter de markt te maken.

Bedrijven hebben vaak geen idee tot hoeveel informatie zij toegang hebben



Laurens Ruster van Data Kitchen

TOEGANKELIJK

De intermediair

Bedrijf: Chitry
Sinds: Juni 2013

Afgen Hof brengt met zijn bedrijf Chitry als intermediair tussen vraag en aanbod. In zijn 20 jaar bij de overheid heeft hij de opkomst van open data meelevend gevolgd en op dat gebied de moeilijkheden voor dataleveranciers gezien. Hij constateerde dat datasets, met name afkomstig van gemeenten, vaak slechts moeilijk online

Chitry helpt om de gegevens op te nemen en openbaar te maken. Door een platform te bieden voor een uniforme toegang tot de datasets, worden de data voor app-ontwikkelaars toegankelijk. Daarnaast helpt Chitry ook bij het veilig aanbieden van datasets. Omdat dataleveranciers bang zijn aansprakelijk te worden gesteld voor het vrijgeven van persoonsgegevens, helpt Chitry de leveranciers door toezicht te houden en door toegang geven voor bezoekers van de website op te zetten. Aan de vooravond van de zomer heeft Chitry open

OPTIMALE LOCATIES

De vastgoedadviseur

Bedrijf: Hemm
Sinds: september 2013

Ellen-Jane van Straten heeft met haar partner Martijn Kogelman ruim twintig jaar ervaring in de advieswereld. Nu adviseert ze gemeenten en andere maatschappelijke instellingen over hun vastgoedportfolio vanuit hun eigen bedrijf Hemm. Door het bestaande vastgoed te inventariseren en in een model te combineren met beschikbare open data, willen ze inme-

zelf. Volgens Van Straten weten bedrijven niet welke schat aan informatie in huis hebben. Als een gemeente nu een school wil bouwen, kan ze op basis van eigen gegevens en die van het Centraal Bureau voor de Statistiek in het model kijken waar de meeste kinderen wonen.

Het model wordt continu bijgewerkt, waardoor het niet nodig is elke vier jaar een nieuw plan te maken. Samen met de gemeenten optimaliseert Hemm het vastgoedportfolio en brengt advies uit over de beste toekomststrategie. De start-up wil

OPTIMALE LOCATIES

De vastgoedadviseur

Bedrijf: Hemm

Sinds: september 2013

Ellen-Jane van Straten heeft met haar partner Martijn Kogelman ruim twintig jaar ervaring in de advieswereld. Nu adviseert ze gemeenten en andere maatschappelijke instellingen over hun vastgoedportfolio vanuit hun eigen bedrijf Hemm. Door het bestaande vastgoed te inventariseren en in een model te combineren met beschikbare open data, willen ze instellingen helpen keuzes voor de toekomst te maken.

In het model Citable wordt alle vastgoed op een kaart weergegeven. Gebruikers kunnen zelf lagen met informatie toevoegen of verwijderen. Deze informatie is zowel afkomstig uit open data als uit gegevens van de gemeenten



zelf. Volgens Van Straten weten bedrijven niet welke schat aan informatie ze in huis hebben. Als een gemeente nu een school wil bouwen, kan ze op basis van eigen gegevens en die van het Centraal Bureau voor de Statistiek in het model kijken waar de meeste kinderen wonen.

Het model wordt continu bijgewerkt, waardoor het niet nodig is elke vier jaar een nieuw plan te maken. Samen met de gemeen-

ten optimaliseert Hemm het vastgoedportfolio en brengt advies uit over de beste toekomststrategie.

De start-up wil snel uitbreiden, want ook voor woningcorporaties of andere houders van

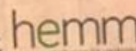
grootvastgoed biedt het model uitkomst. Zo kan op basis van filteren in een oogwenk de optimale locatie van een nieuw gebouw worden bepaald of naar alternatieven worden gezocht.

INZICHT G

De ontwil

Bedrijf: 2CoolMonkeys
Sinds: 2008, open data sinds 2011

De app-ontwikkelaars van 2Cool Monkeys hebben al veel apps gemaakt, maar met de komst van open data in 2011 begon het balletje volgens ontwikkelaar Arvid van Oort echt te rollen. De eerste app die met open data maakte, was voor de Rijksoverheid. De burger moest daarmee beter inzicht krijgen in de talen en middelen van de overheid. Maar uiteindelijk waren het juist de maatschappelijke werkers die de



leerlingen

demografie

lifestyle

verkeer

maatschappelijk
vastgoed

economie en
koopkracht

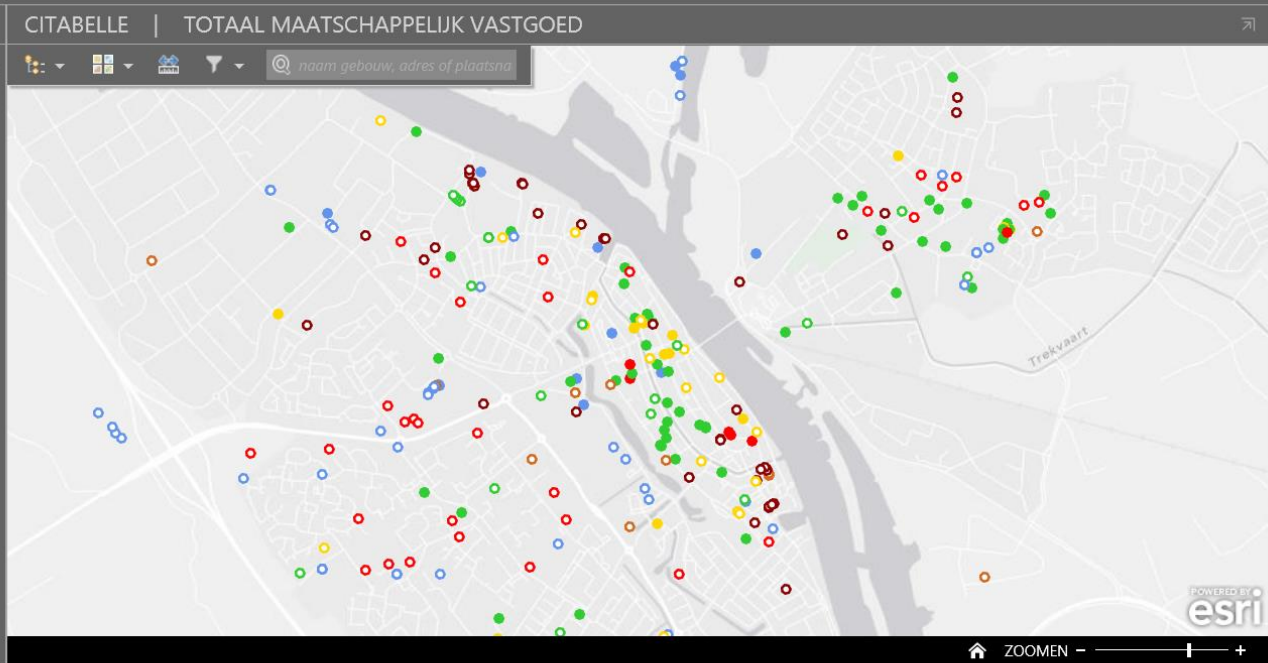
beroepsbevolking

commerciële
voorzieningen

afstanden

LEGENDA

- gemeentelijk eigendom
 - overig vastgoed
 - onderwijs
 - kinderopvang
 - onbekend
 - sport en recreatie
 - sociaal domein
 - cultuur
 - eigen organisatie
- particulier eigendom
 - overig vastgoed
 - onderwijs
 - kinderopvang
 - sport en recreatie
 - sociaal domein
 - cultuur
 - eigen organisatie



AANTAL GEBOUWEN

210

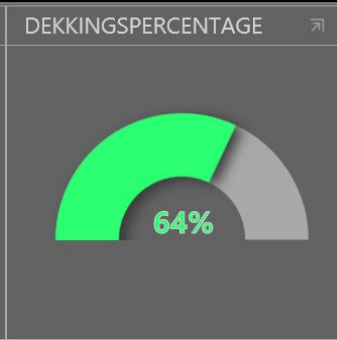
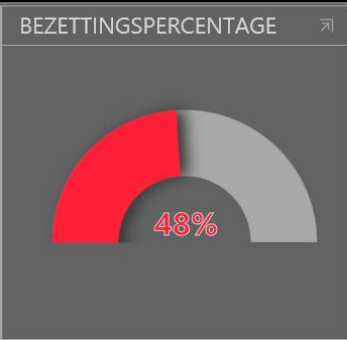
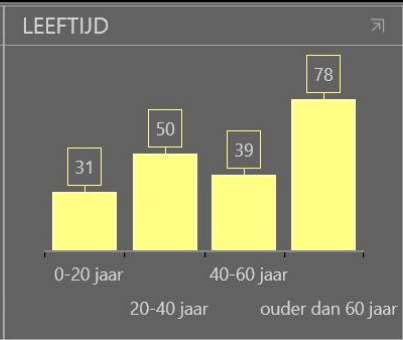
OMVANG

127.432 m²

PER INW...	BENCHM...
2,50 m ²	2,76 m ²

JAARLASTEN

€ 6.991.134



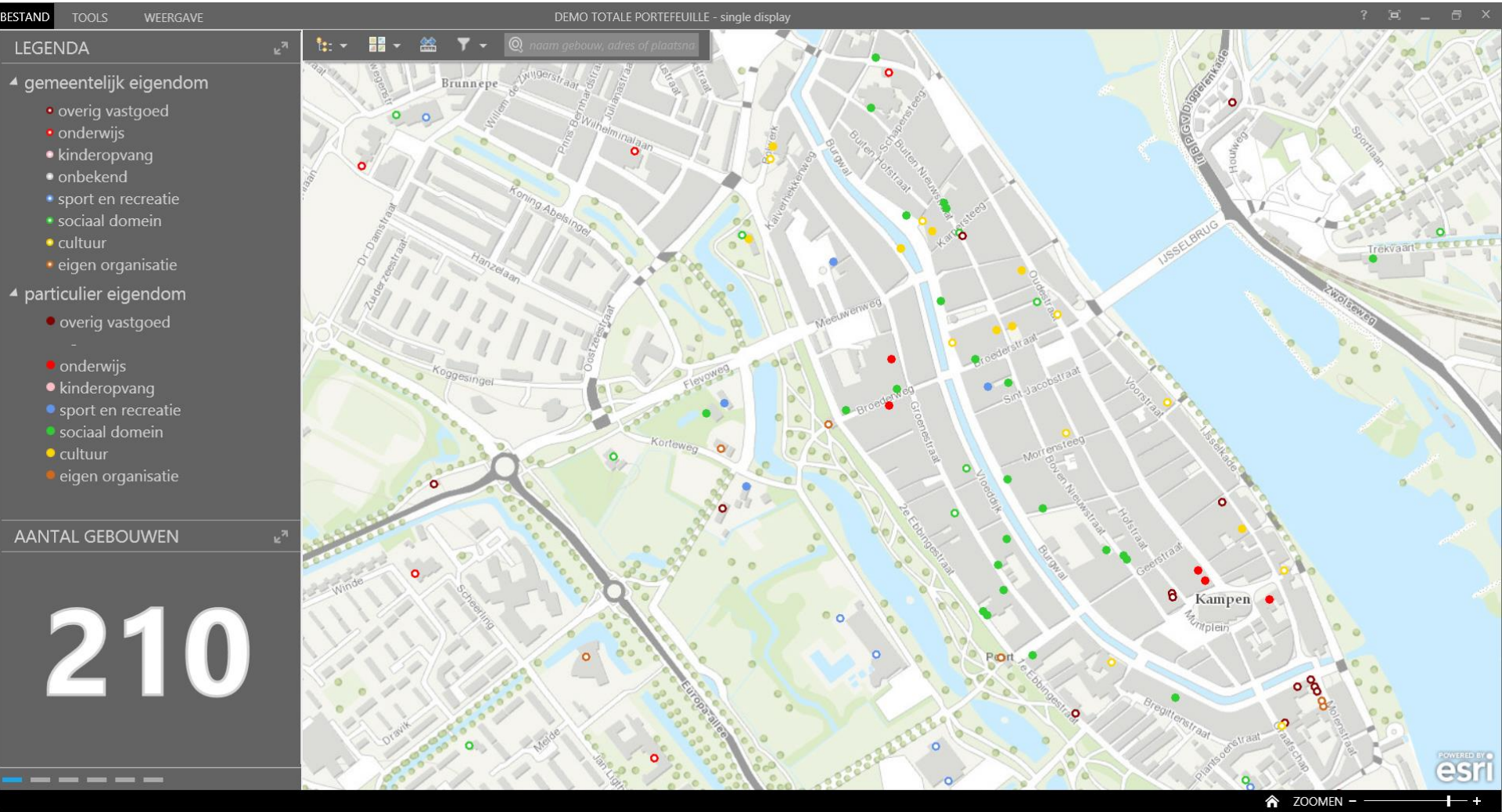
JAARLIJKE OPBRENGSTEN

€ 4.474.325

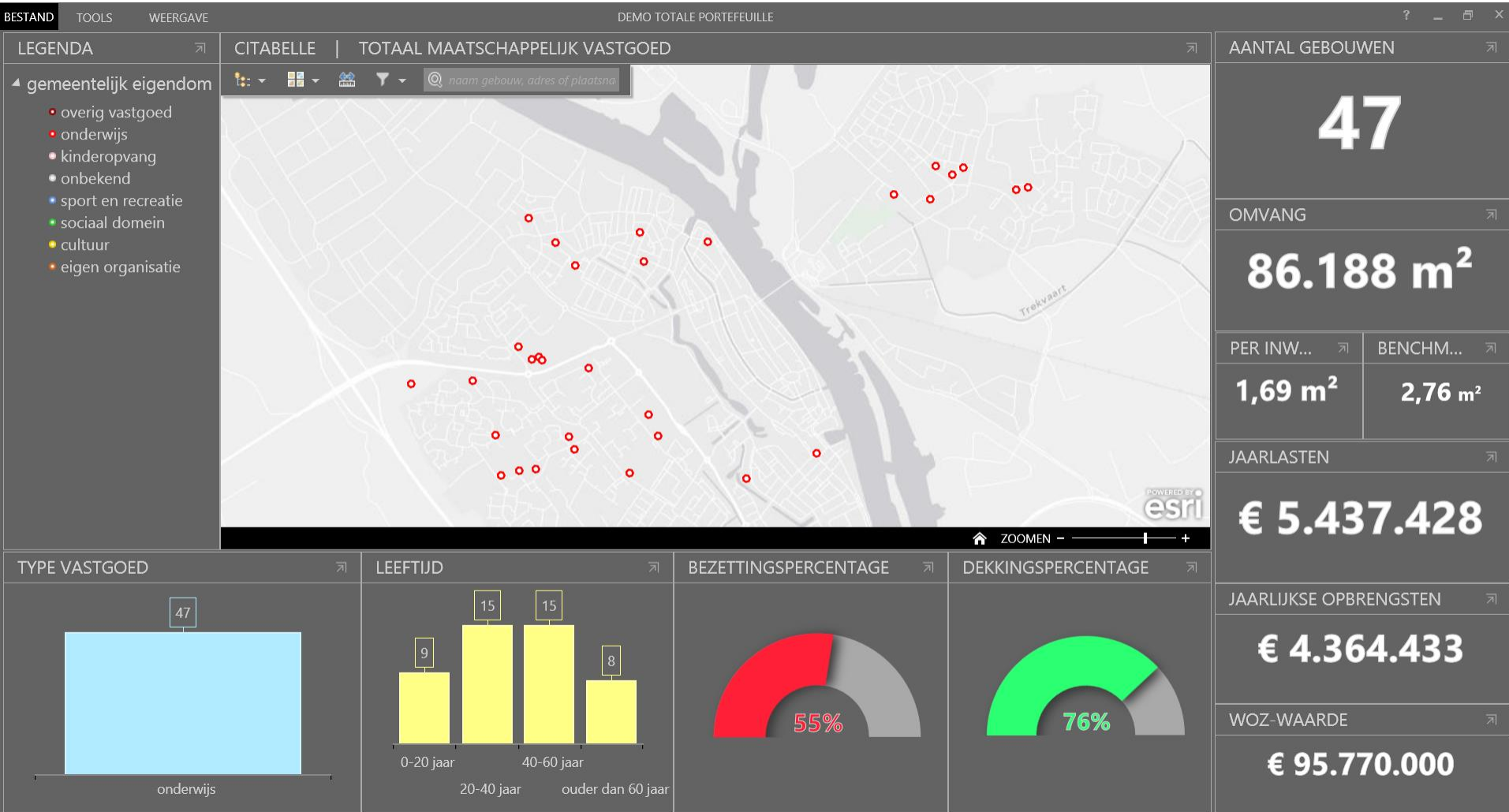
WOZ-WAARDE

€ 105.217.000

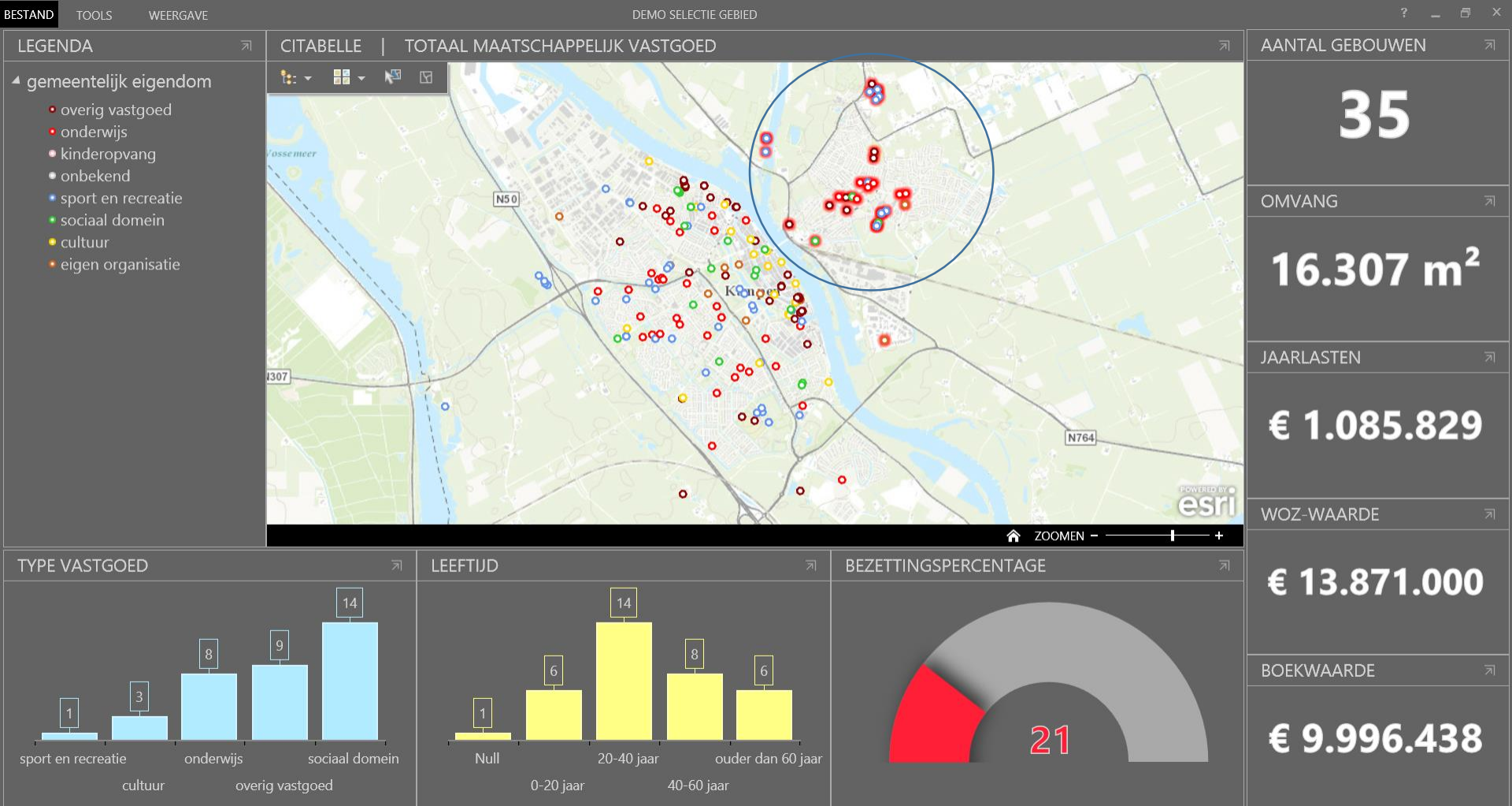
totale vastgoedportefeuille en particulier eigendom



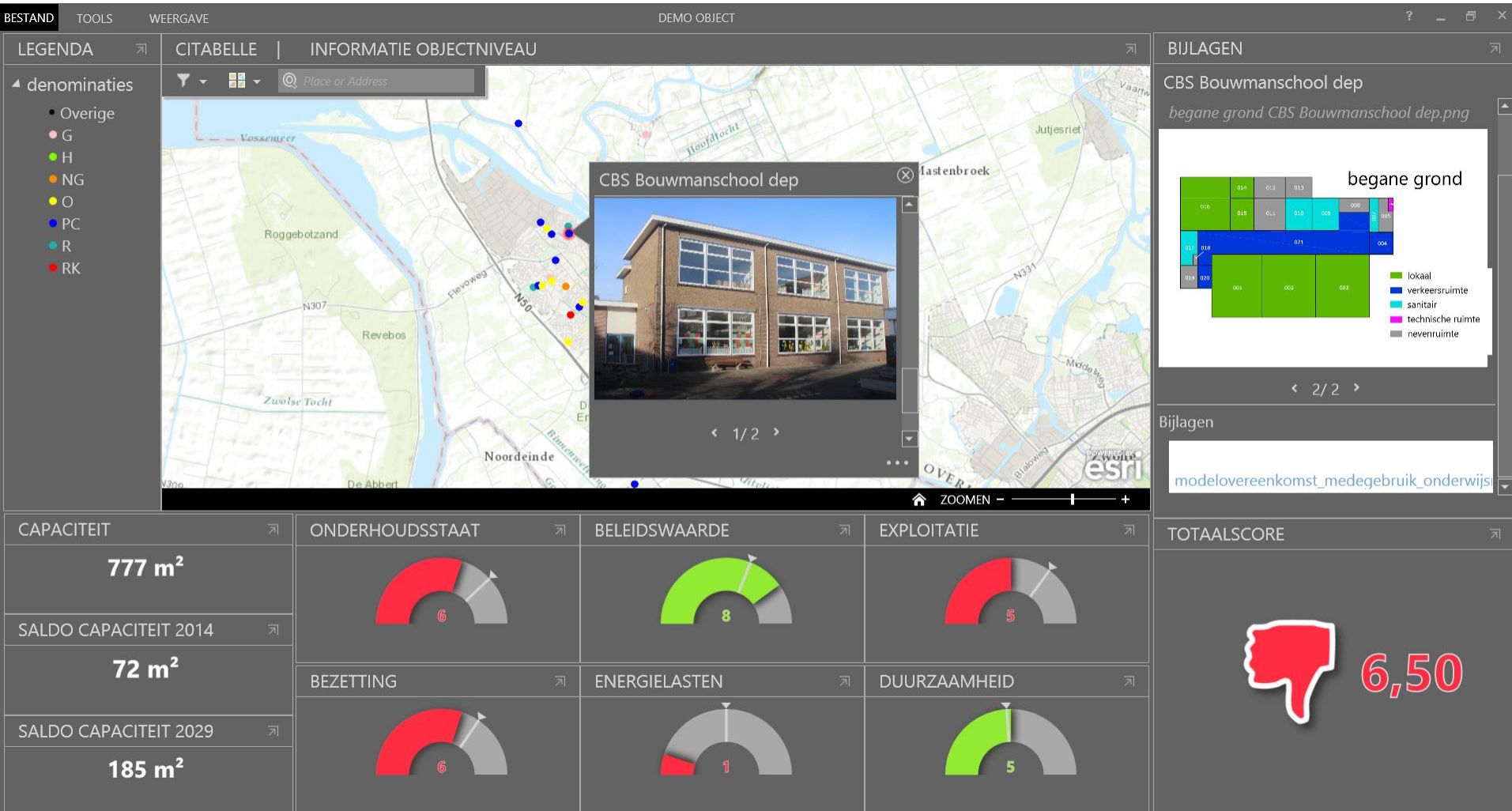
single display
weergave



selectie van een cluster

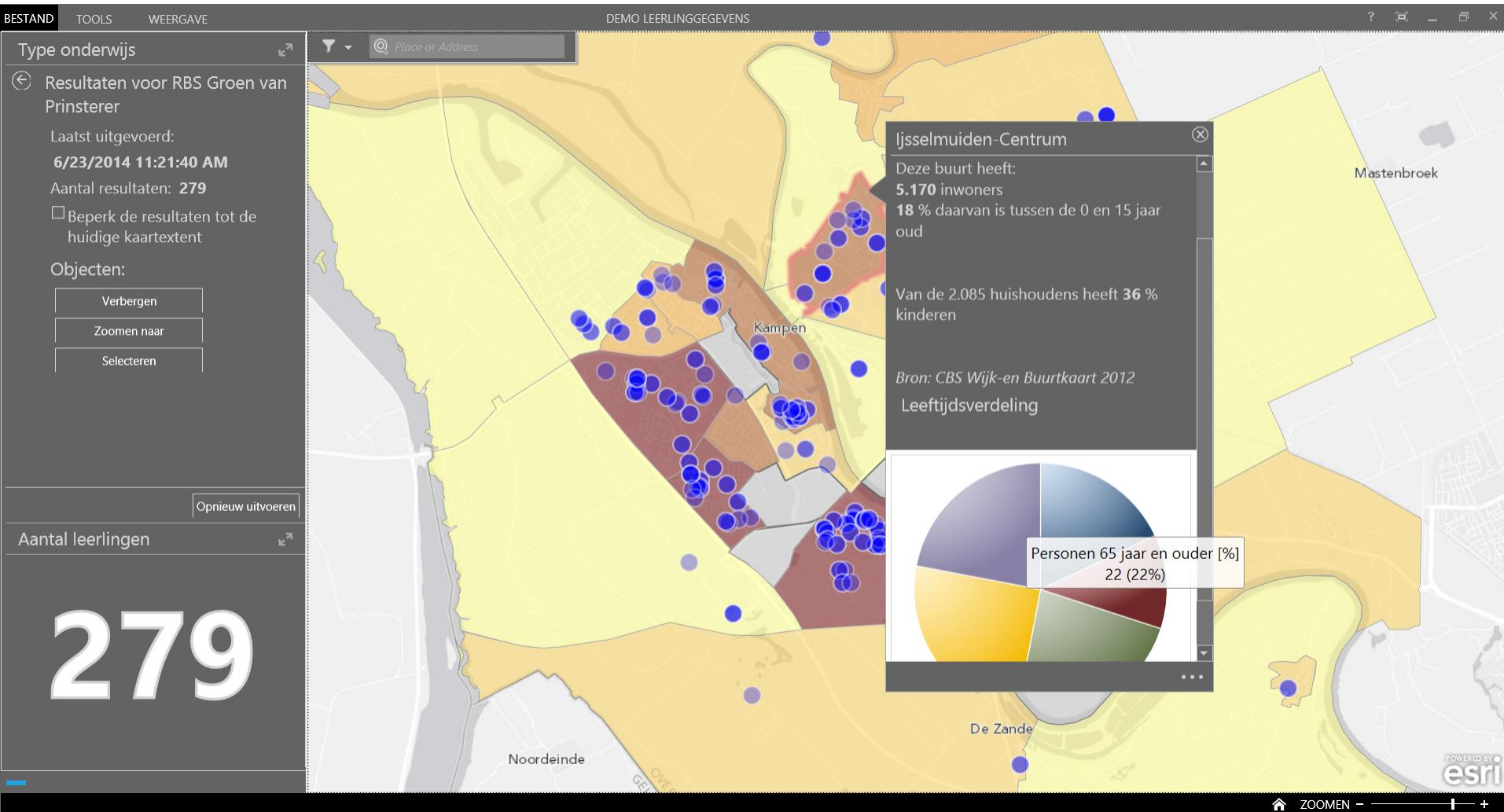


selectie van een geografisch gebied

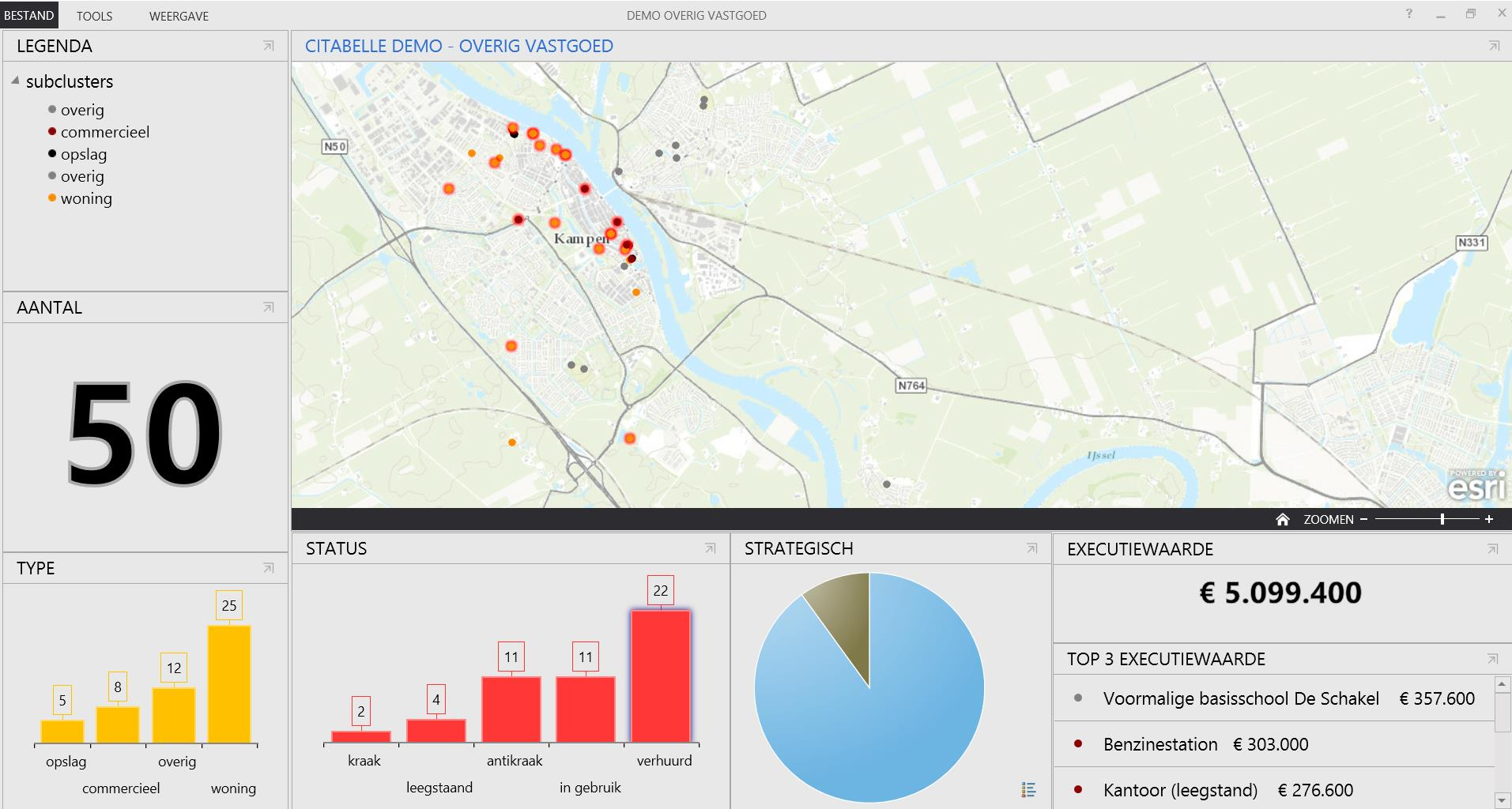


dashboard
objectniveau

hemm



voedingsgebied scholen bij locatiekeuze
wijk informatie CBS (open data)



opbouwen dashboard cluster overig vastgoed

KAMPEN QUICK-SCAN CITABELLE



data	aanwezig	niet aanwezig
stelsel	webbased	server
actualiseren	automatisch	handmatig
ambitie	strategisch	tactisch/operationeel
arcgis	ja	nee
gebruikers	1 tot 5	6 of meer
vullen	zelf	ondersteuning
toepassing	zelf	ondersteuning

quanta costa?



quickscan

nulmeting
kostenraming
incompany

1.000 euro

(tot 1 september 0 euro)

jaarlicentie

vijf gebruikers
hosting
gebruikssessie

9.000 euro

installeren

training
inrichten dashboards
hulptools

6.000 euro

coming soon..

..citabelle 3D!

..verhaalbeelding



muziekwijk

eindbeeld 2030

Het eindbeeld voor de Muziekwijk gaat uit van twee brede onderwijsvoorzieningen en instandhouding van de Mariaschool (2) Het speciaal onderwijs wordt geconcentreerd in het gebouw Het Palet (7). De basisscholen worden samen gehuisvest in een nieuwe brede school, eventueel met aanvullende voorzieningen. Alternatief is verplaatsen van de Oranjeschool naar het gebouw van Het Palet. In beide scenario's vallen de huidige locaties vrij voor herbestemming of verkoop (1, 3, 4, 5, 6)

overbrugging tot eindbeeld

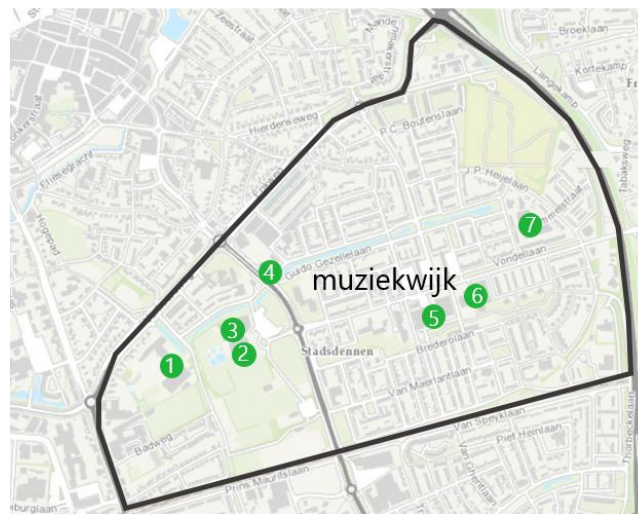
korte termijn

- Intrek Beatrixschool (nu in Schilderswijk) in gebouw Het Palet
- Instandhouding en beperkte functionele upgrading De Mariaschool inclusief KDV en PSZ
- Gezamenlijke nieuwbouw brede school voor De Toonladder en De Sleutel
- Vrijval huidige gebouwen De Toonladder (1), De Sleutel (3), De Triangel (4) en De Blokfluit (5).

middellange termijn

- Intrek De Triangel in a) de brede school waarbij de ruimte die ontstaat in het gebouw als gevolg van de verwachte terugloop van leerlingen in de wijk optimaal wordt benut of b) het gebouw van Het Palet waar ruimte ontstaat door de invoering van passend onderwijs.

onderwijs



De Toonladder



Mariaschool



De Sleutel



De 'Triangel



De Blokfluit

beleid en ontwikkelingen

- De gemeente zet in op de realisatie brede scholen en een efficiënte inzet van onderwijscapaciteit. Door scholen te clusteren op 1 locatie kunnen onderlinge groei en krimp tussen scholen beter opgevangen worden.
- De Blokfluit stopt per 1 september 2014.

citabelle

verleidt jou tot slimme vastgoedkeuzes

|hemm