

Corporate Real Estate Management

Ivo van Straten ABN AMRO 088 444 9 444

Thijs Poelman RealEffect 06 21 825 629

Optimaal maatschappelijk vastgoedmanagement



“ Gemeenten verspillen jaarlijks drie- tot vierhonderd miljoen euro doordat ze inefficiënt en amateuristisch omgaan met hun vastgoed.

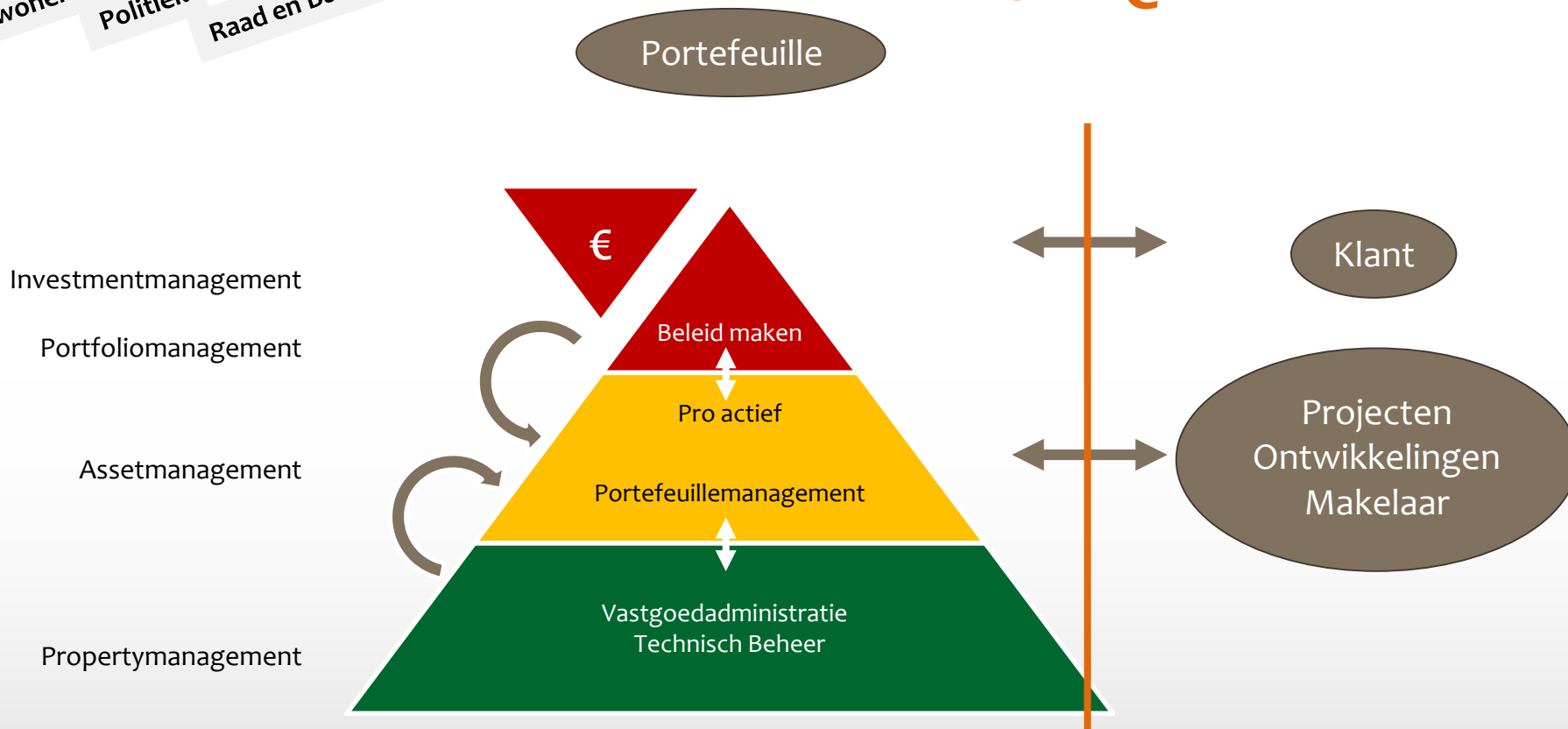


hoogleraar Hans de Jonge van de TU Delft
in Nieuwsuur - NOS

Waar hebben we het over

Bewoners
Politiek
Raad en B&W

€ € €



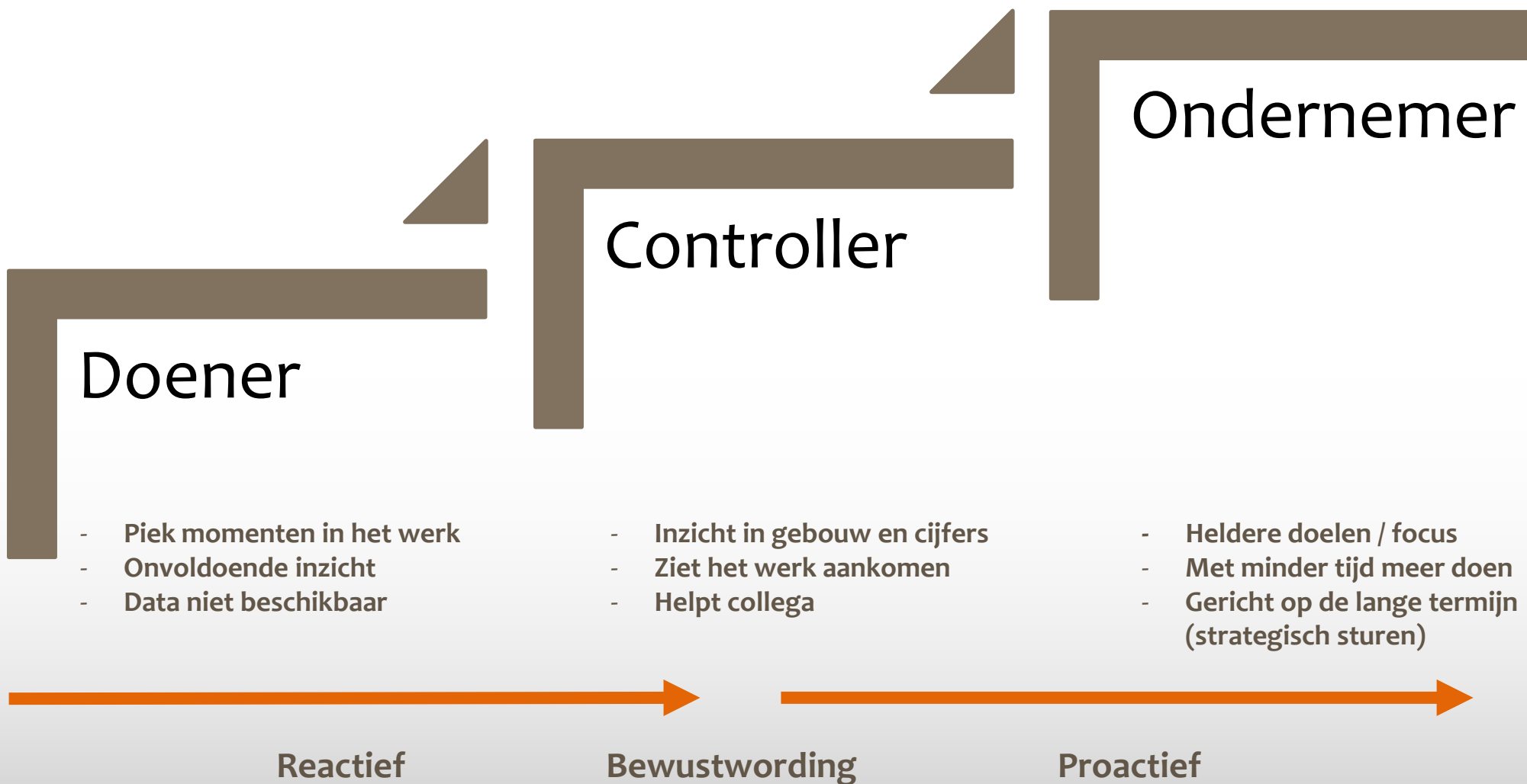
Overwachte risico's

Geen meetbare doelen

Ongewenste huurexpiratie's

Kosten zijn niet transparant

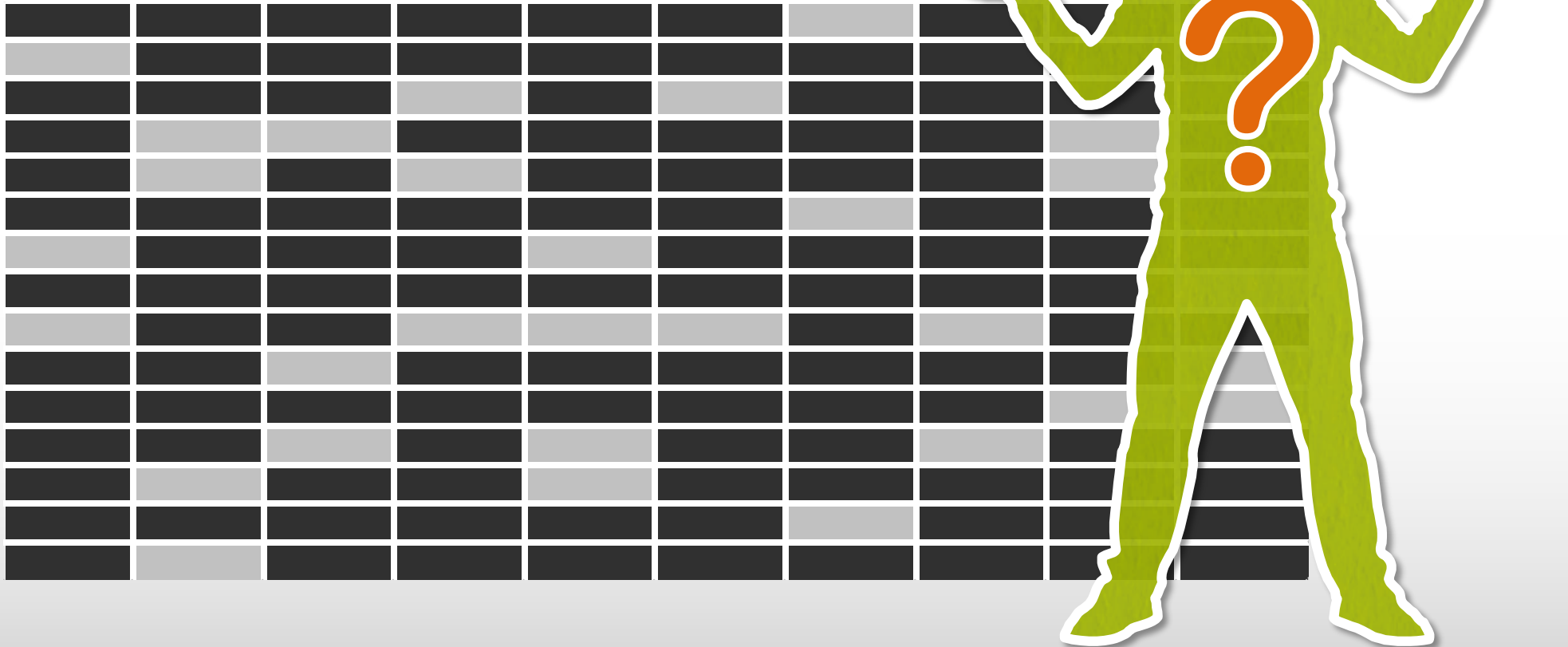
Bijsturing gedurende projecten



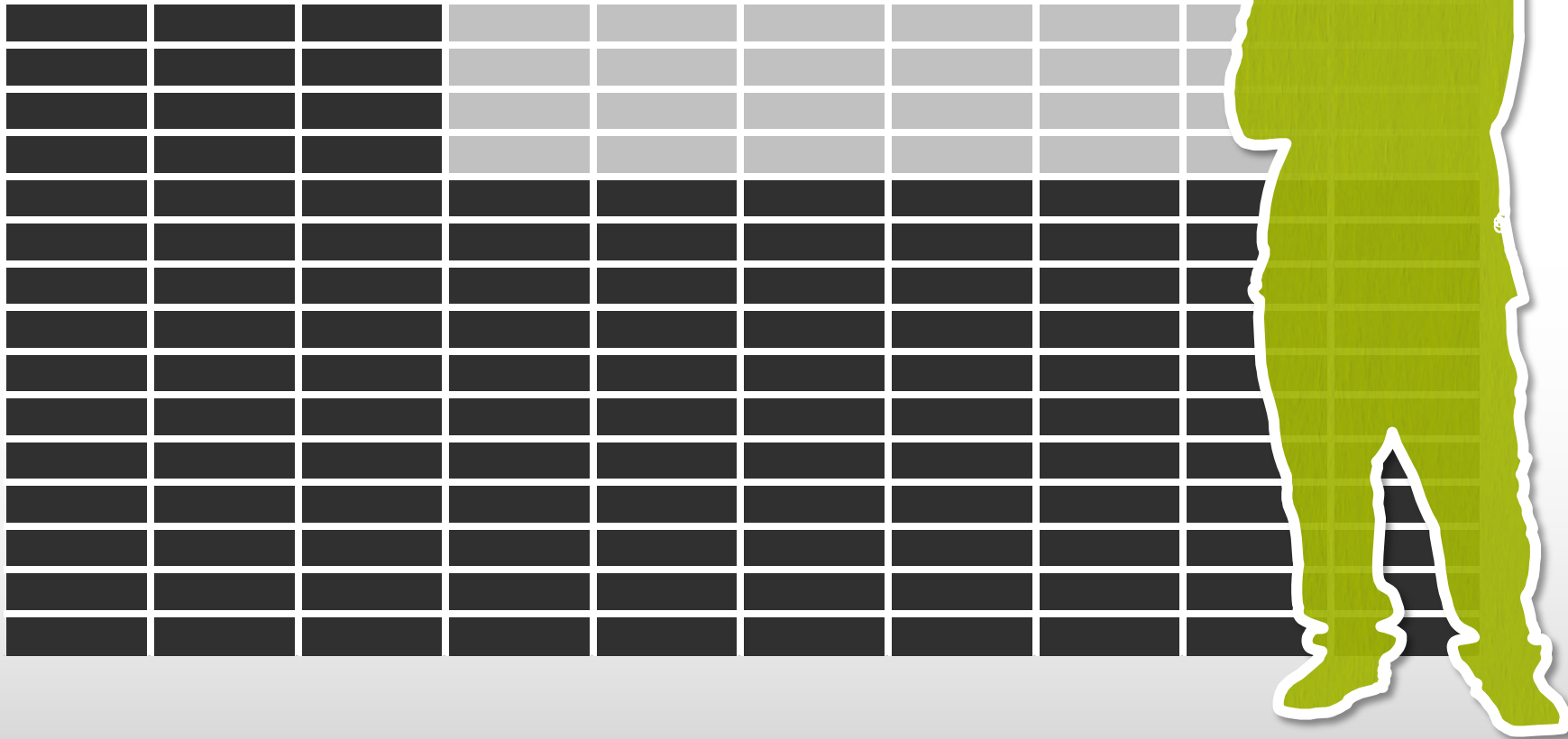
- 
- 
- 1) **Geld: Waarin investeren we en hoeveel?**
 - 2) **Geld: Hoeveel contracten (EUR) lopen er binnen 24 mnd af?**
 - 3) **Risico: Wat leveren gebouwen financieel op? -/-? +/-?**
 - 4) **Tijd: Hoeveel tijd wordt er aan 1 & 2 besteed?**

Waar staan we

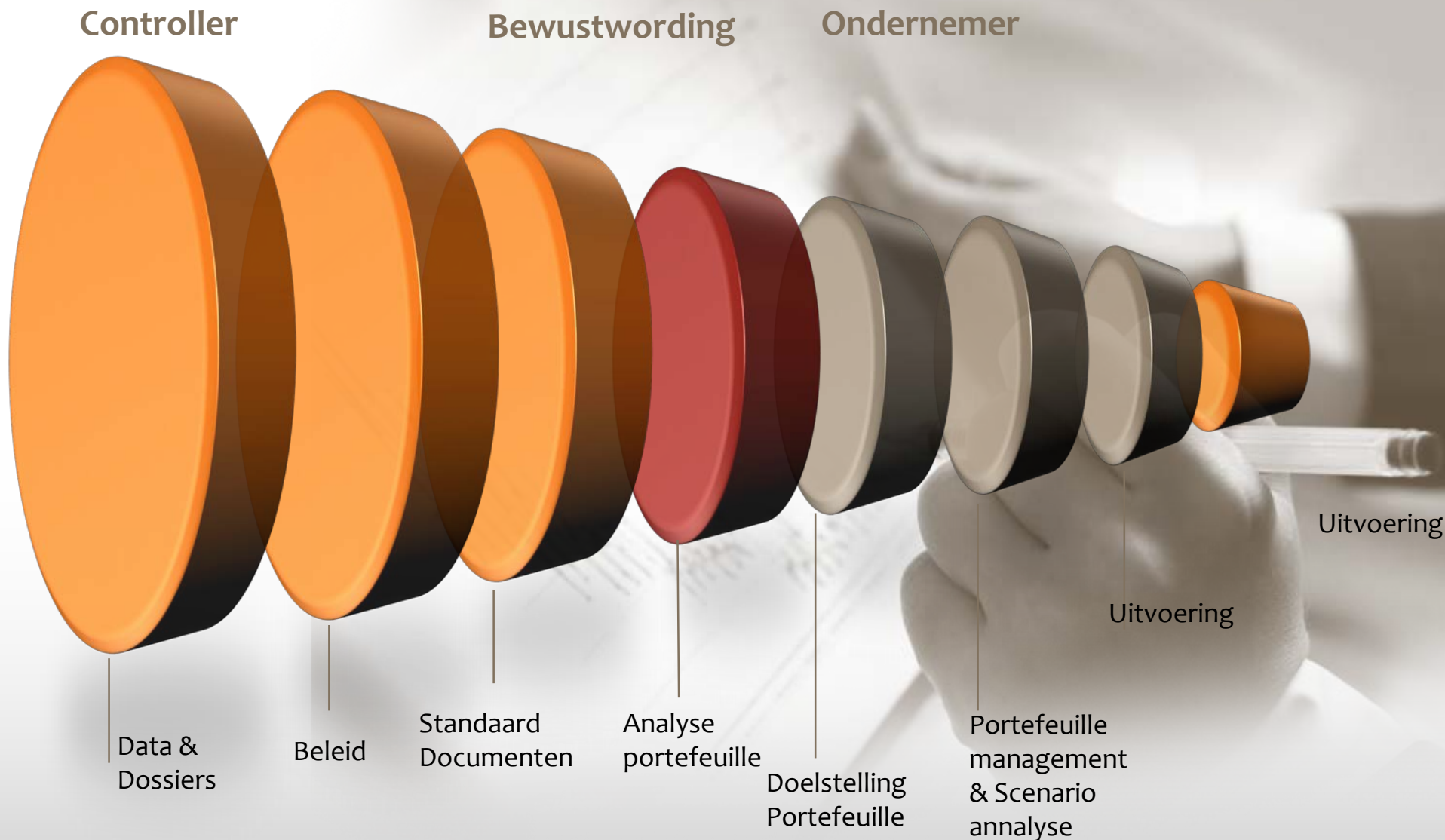
Van veel vragen
en weinig structuur



Naar veel vragen mèt structuur



Zo lossen we dit op



Dossiers

ndering hoofmap:				
Sletters plaats, 1e 5 ters straat, en mplex nummer. In ofdletters en scheiden door een nt.	1. Financiële informatie	1.1	OZB, riool, waterschap	Uitsluitend op verzoek van geïnteresseerde te verstrekken.
		1.2	Overige belastingen	Geen actie
		1.3	Opstalverzekering	Geen actie
		1.4	VVE	
		1.5		
	2. Huurders informatie	1.6		Status
		2.1	Huurcontract(en)	Status
		2.2	Laatste indexering	Status
		2.3	Bankgarantie	Status
		2.4	Voorschot SK	Status
		2.5	Eindafrekening SK	N.v.t.
		2.6	Correspondentie huurder	N.v.t.
	3. Juridische informatie	2.7		Compleet
		3.1	Kadastraal bericht	Status
		3.2	Eigendomsbewijs	Actie RealEffect
3.3		Kadastrale tekening	Geen actie	
3.4		Bestemmingsplan	Advies: geen directe actie	
3.5		Bouwvergunning	Actie RealEffect	
3.6		Beeldbepalend / monument	Status	
4. Technische informatie	3.7	Splitsingsakte	Status	
	4.1	Plattegronden	Status	
	4.2	Meetcertificaat (NEN 2580)	Status, eventueel toepassen code 3	
	4.3	Bodemonderzoek	Status, eventueel toepassen code 3	
	4.4	Asbestinventarisatie	Status, eventueel toepassen code 3	
	4.5	Bouwvergunning	Status	
	4.6	MJOP	Status	
	4.7	Keuringsrapporten	Status, eventueel toepassen code 3	
	4.8	Garantiebewijzen	N.v.t.	
	4.9	Diversen	N.v.t.	
5. Verkoop/verhuurproc	4.10		N.v.t.	
	5.1	Verkoopvoorwaarde	N.v.t.	
	5.2	Verkoopinformatie	N.v.t.	
	5.3	Verhuurinformatie	N.v.t.	
	5.4	Taxatierapport(en)	N.v.t.	
	5.5	Fiatten	N.v.t.	
	5.6	Opdracht Makelaar	N.v.t.	
	5.7	Objectanalyse	N.v.t.	
	5.8	Rapportage Makelaar	N.v.t.	
5.9				

Controller

Data opbouw is altijd maatwerk

Objectgegevens			Huurder		Soort object		Taxaties		
Financ. Complex	Adres	Gemeente	Naam huurder	Type VHE	Bedrijfswaarde	Waarde goedkeuring	Taxatiewaarde 2014	Lopende onderhandeling in / aanbieder huurder	

Adres	Soort object	Naam huurder	Type VHE	Bedrijfswaarde	Waarde goedkeuring	Taxatiewaarde 2014	Lopende onderhandeling in / aanbieder huurder
10 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
11 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
12 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
13 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
14 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
15 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
16 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
17 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
18 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
19 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
20 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
21 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
22 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
23 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
24 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
25 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
26 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
27 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
28 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
29 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	
30 B.Talens	Woning	Woning	Woning	100.000	100.000	100.000	

Standaard documenten

FORMULIER VERKOOPT

Datum 3-6-2014

Objectgegevens

Naam huurder :
Einddatum huurook :
Opgezegd ja / nee :
Huidige huurprijs :
Aanpassing op koopsom).

Kenmerken
Centraal Fonds
Taxatiewaarde 01/2013
Advies makelaar **
** uitgangspunt verkoop aan eigenaar/gebruiker

Koopsom
€ - €
€ - €
€ - €

Huurprijs
€ - €
€ - €
€ - €

Planning CF
- 2014

Gestelde scenario's

Scenario	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Scenario 0							
Scenario 1							
Scenario 2							
Scenario 3							

Totaal operationele kasstroom (V&W)

Scenario	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Scenario 0							
Scenario 1							
Scenario 2							
Scenario 3							

Investeringen (Mutatie koopsom / investeringen)

Scenario	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Scenario 0							
Scenario 1							
Scenario 2							
Scenario 3							

Resultaten (met vervolg scenario's bij het niet succesvol afsluiten van een actie)

Scenario	Afwijking Centraal Fonds	
	Koopsom	Jaar
Scenario 1	€ - €	
Scenario 2	€ - €	
Scenario 3	€ - €	

Anderszaken
Bijzonderheden

Verklaring van de afwijkingen

Verklaring van de afwijkingen

excl. BTW

d.d.

excl. BTW

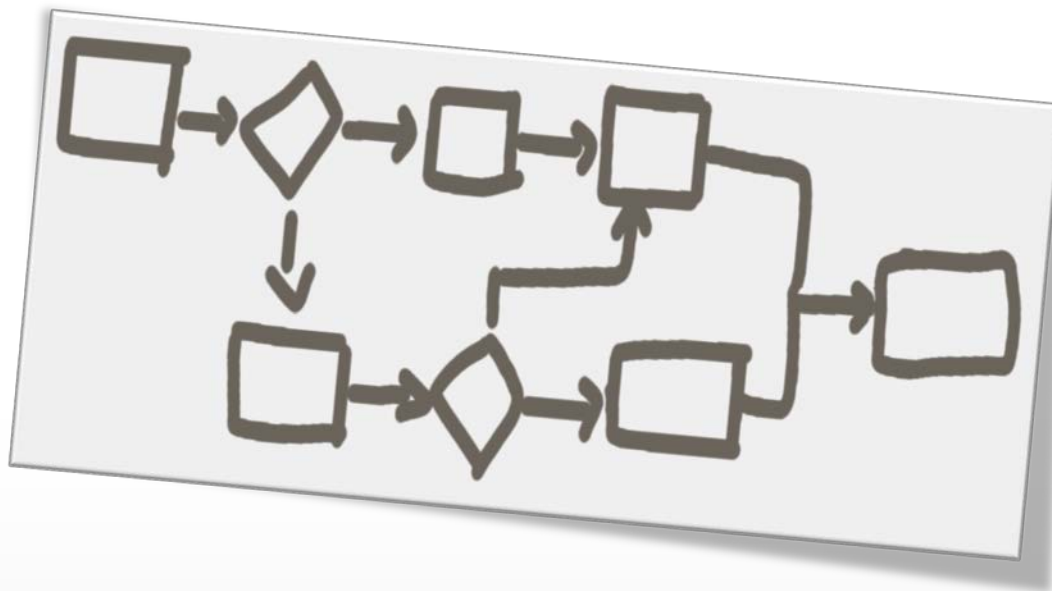
d.d.

processen

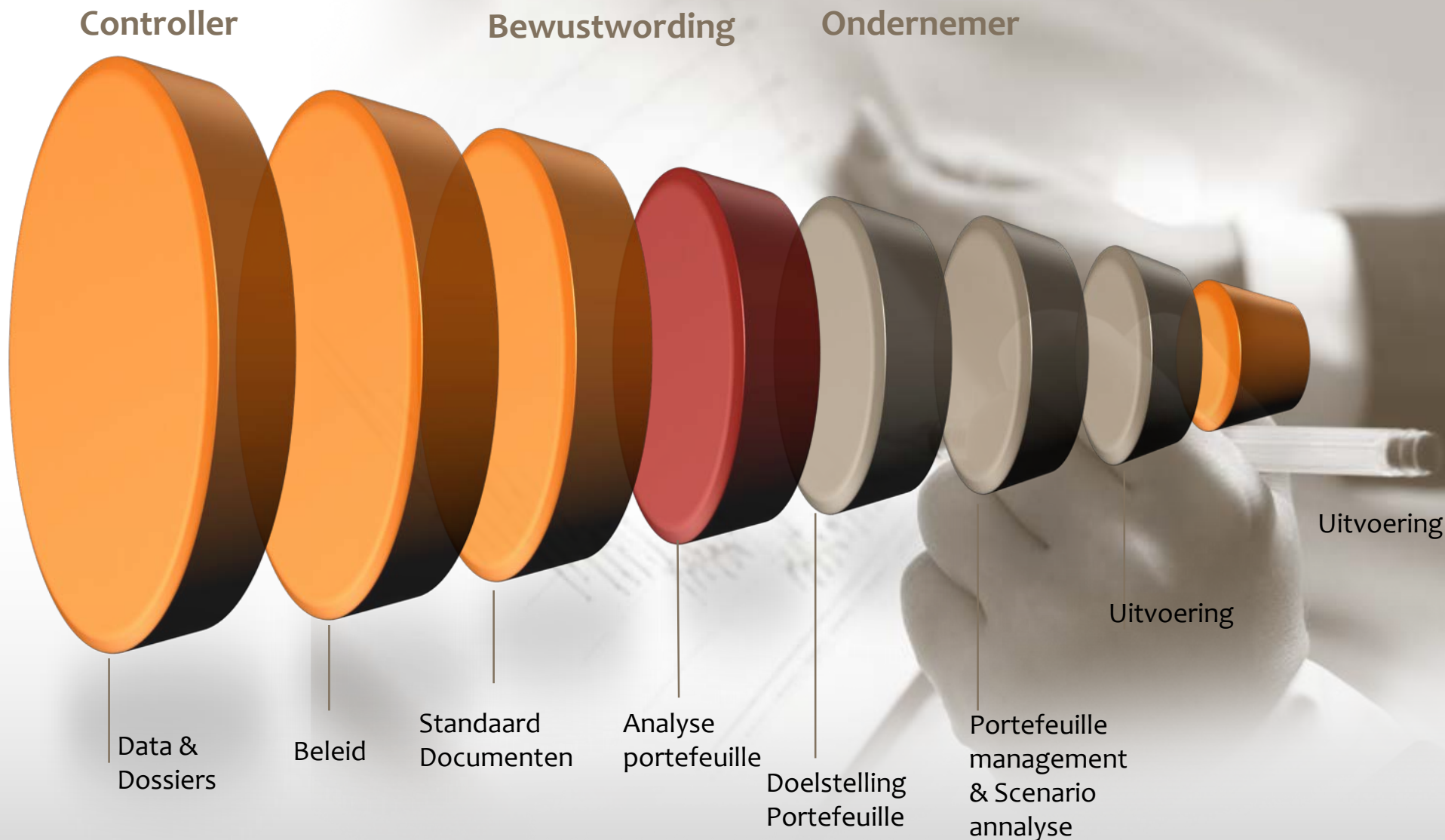
Verkoop

Verhuur

Fiat / goedkeuring

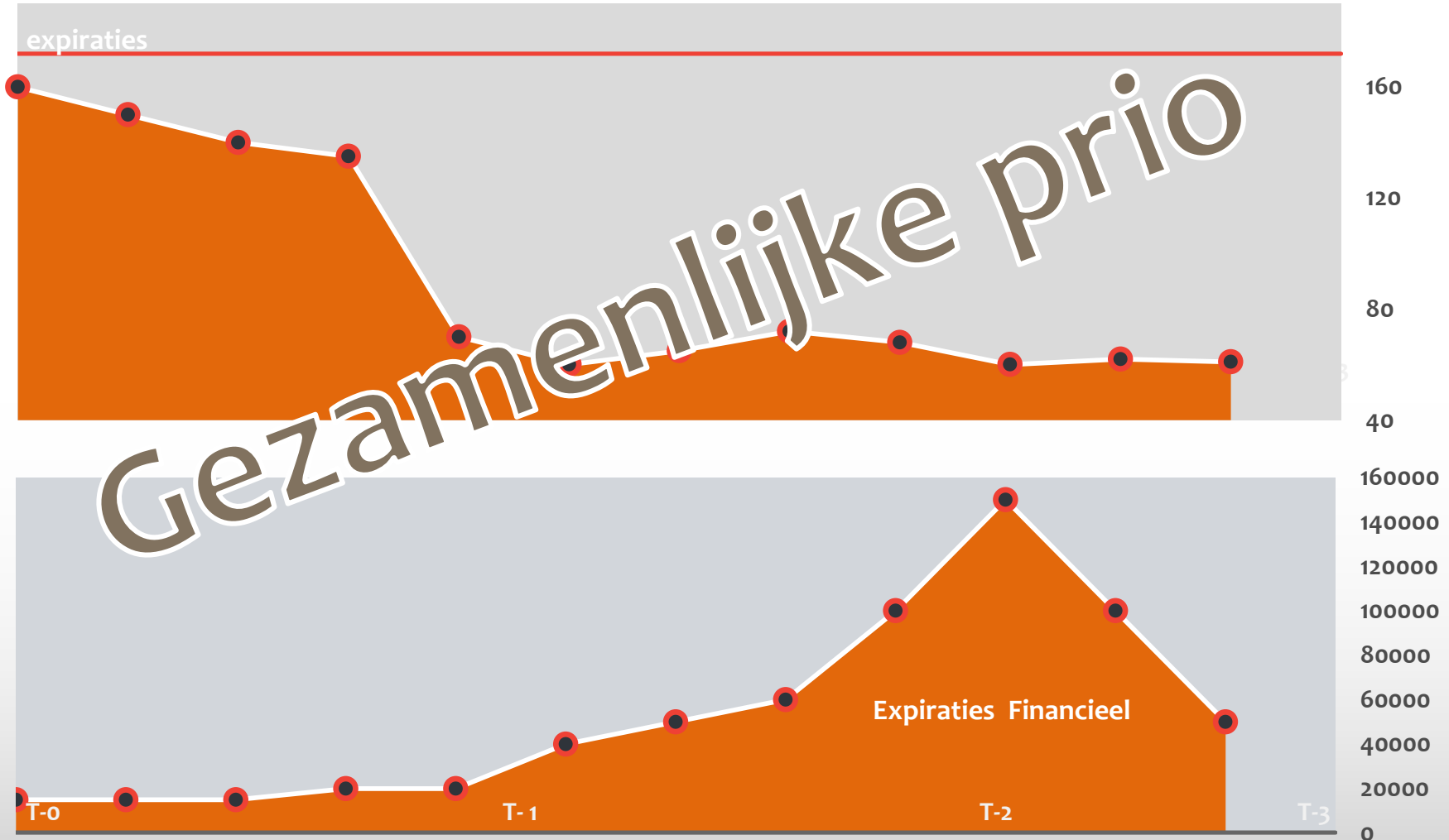


Zo lossen we dit op

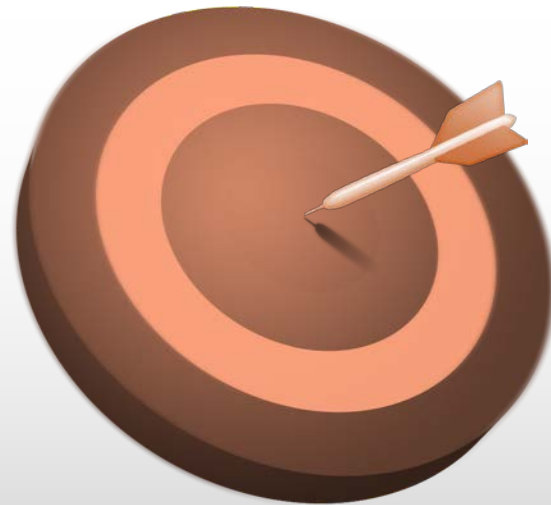


- **Stuurt op stabiele kasstromen en expiratie kalender**
- **Leegstandreductie (aansturen makelaar)**
- **Actieve aanpak huurachterstanden**
- **Interne keuze op scenario's alvorens extern in gesprek**
- **Optimaliseren huurovereenkomsten**
 - Standaardisering huurovereenkomst
 - Proactieve huurverlenging
 - Relatiebeheer huurders

Ondernemer 80/20 regel



Doel met marktkennis



Kwaliteit

Opbrengst

Dezelfde mensen

Sneller naar je doel = meer plezier

RealEffect
effectief vastgoed advies



- ✓ Inzicht in de portefeuille
- ✓ Eenduidigheid in dossiers
- ✓ Inzicht in risico's
- ✓ Een stabiele kasstroom
- ✓ Procesbeheersing



Klaar voor de volgende stap?

RealEffect
effectief vastgoed advies

Real Effect B.V.
Waterstraat 20
5211 JD 's-Hertogenbosch
088 444 9 444
www.realeffect.nl

Thijs Poelman
Thijs@realeffect.nl
06-21825629

ABN AMRO Bank
Ivo van Straten
06-13772220
ivo.van.straten@nl.abnamro.com

