



# KPI's en Portefeuillesturing

Financiële experts, 8 december 2016  
Erik Vlaming  
Wouter van den Wildenberg

# Programma

---

## **Programma**

09.45 uur	Ontvangst bij Bouwstenen voor Sociaal
10.00 uur	Inrichting portefeuillesturing: Welke knoppen om aan te draaien?
11.00 uur	Korte pauze
11.15 uur	Verdieping KPI's en waar loop je tegenaan bij de implementatie?
12.15 uur	Hoe gaan we verder in 2017?
12.30 uur	Afronding en lunch

# Welke knoppen om aan te draaien bij portefeuillesturing?

---

1. Assetplannen maken
2. Bezettingsgraad verbeteren
3. Verkoop - aankoop
4. Onderhoud efficiency / kosten verlagen
5. Verduurzamen
6. Outsourcing
7. Huurprijzen optimaliseren
8. Optimaliseren cashflow vastgoedbedrijf
9. ...

# Veelvoorkomende financiële KPI's

---

- Internal Rate of Return (IRR)
  - Paraplu-KPI: bevat alle parameters van de vastgoedexploitatie en is daarmee een mooie indicatie of er iets niet klopt aan het object of de data
- Bruto-netto verhouding (%)
  - Welk deel van huurinkomsten gaat verloren aan exploitatielasten?
- Verschil tussen contractuur en kostprijsdekkende huur (absoluut en %)
- Verschil boekwaarde en marktwaarde (absoluut en %)
- Verschil boekwaarde en WOZ-waarde (absoluut en %)
- Kengetallen per pand per m2 BVO (beheerkosten, onderhoud, WOZ-waarde, herbouwwaarde, etc.)
- Bruto aanvangsrendement (BAR)
- Netto aanvangsrendement (NAR)

# Veelvoorkomende overige KPI's

---

- Leegstand (%)
- Duurzaamheid (bijv. energielasten per m2 of % energielasten, energielabel, BREEAM-score, etc.)
- Klanttevredenheid
- Grootheden per inwoner:
  - m2 BVO
  - Huuromzet
  - Onderhoudskosten
  - Aantal objecten
  - Beheerkosten

# Actualiteiten

---

- [Waarstaatjegemeente.nl](http://Waarstaatjegemeente.nl)
- Benchmark gemeentelijk vastgoed TIAS NIMBAS
- Oud: IPD gemeentelijk vastgoed

# Vooruit kijken

---

## 1. Ambities bepalen

- a. Duurzaamheid
- b. Conditie objecten
- c. Bezettingsgraad
- d. Samenstelling portefeuille (alleen kernvoorraad?)
- e. Financieel resultaat vastgoedportefeuille
- f. Niveau vastgoedorganisatie en portefeuillesturing
- g. ...

## 2. Ingrepen voorbereiden ('knoppen')

## 3. Vooruitblik effecten in Meerjarenprognose Vastgoed:

- a. Ontwikkeling kosten
- b. Ontwikkeling opbrengsten
- c. Voorspelling ontwikkeling resultaten KPI's

# Voor- en nadelen KPI's

---

- Voordelen:
  - Meetbaar, transparant in openbare omgeving
  - Aan het stuur van vastgoedportefeuille
  - Inzicht in verbeterpotentieel (belastinggeld!)
  - Scherpere definities
  - Zuiverheid in data
  - Must-do t.b.v. verantwoording kapitaalintensief activum (verhoogde aandacht rekenkamers)
- Nadelen:
  - Kan tijd kosten
  - Transparantie in politieke omgeving? Weerstand



# Hindernissen implementatie?

---

- Onvoldoende scherpte in definities
- Men wil simpelweg geen transparantie
- Data zijn lastig bij elkaar te krijgen. Eigenaarschap op de dataverzameling

# Wat is nodig voor sturing aan de hand van KPI's?

---

- Informatie op orde → betrouwbare brondata
- Assetmanagement ingericht
- KPI's definiëren, afgeleid van portefeuilledoelstellingen
- KPI's opnemen in vastgoedmanagementsysteem
- ...

# Onderwerpen 2017

---

- Verduurzamen?
- Verkoop?