

Barometer Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed 2014

Gemeenten in beweging

Annette Tjeerdsma en Jan Veuger¹

Dit artikel bevat de resultaten van het onderzoek *Barometer Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed 2014*. Het onderzoek is uitgevoerd door het lectoraat Maatschappelijk Vastgoed van het Kenniscentrum NoorderRuimte, Hanzehogeschool Groningen.

Dit jaar heeft 21% van de 403 gemeenten gehoor gegeven aan het verzoek om de vragenlijst in te vullen. Omdat niet iedere respondent alle vragen heeft beantwoord is dit niet altijd de respons op vraagniveau. Later in het artikel is de respons per vraag aangegeven. De gemeenten hebben via e-mail een link ontvangen naar de vragenlijst en na twee weken zijn de gemeenten herinnerd aan het onderzoek. In aanvulling hierop zijn de gemeenten ook nog telefonisch benaderd. De vragenlijst heeft drie maanden opengestaan. In onderstaande tabel is een verdeling te vinden van de respons naar omvang van de gemeente.

	NL Absoluut ²			Absoluut		RESPONS
	NL in %			In %		
ALLE GEMEENTEN	138	34%	0 – 19.999 inwoners (kleine gemeenten)	30	35%	
	191	48%	20.000 – 49.999 inwoners (middelgrote gemeenten)	42	49%	
	74	18%	50.000 of meer inwoners (grote gemeenten)	14	16%	
	403	100%	Totaal	86	100%	

Tabel 1: Respons

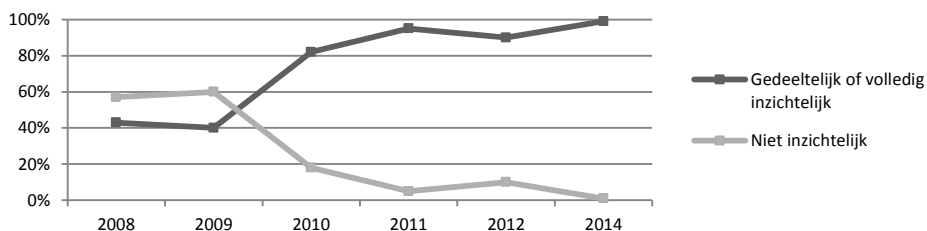
Inzicht in vastgoedportefeuilles

Aan alle gemeenten is ten eerste gevraagd of zij beschikken over een overzicht van hun gemeentelijk maatschappelijk vastgoed ($n=75$, $nr=11$). 99% van de respondenten heeft volledig (65%) of gedeeltelijk (34%) inzicht in haar portefeuille. Slechts 1% geeft aan *geen* inzicht te hebben in de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Gelet op de voorgaande jaren (zie figuur 1) is vooral de omslag tussen 2009 en 2010 opmerkelijk: het aantal gemeenten dat inzicht heeft in haar portefeuille is in dit jaar meer dan verdubbeld. Daarna – vanaf 2010 – schommelt het nog enigszins maar blijft het percentage hoog (tussen de 80% en 100%)³.

¹ Dank gaat uit naar Benno Jacobs die als onderzoeker van het Kenniscentrum NoorderRuimte een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de totstandkoming van de respons.

² Per 1 januari 2014

³ Vanaf 2010 is concreet gevraagd of gemeenten een overzicht hebben van hun portefeuille. In de jaren 2008 en 2009 is de vraag meer impliciet gesteld. De hier genoemde percentages zijn afgeleid uit de antwoorden van deze vragen.

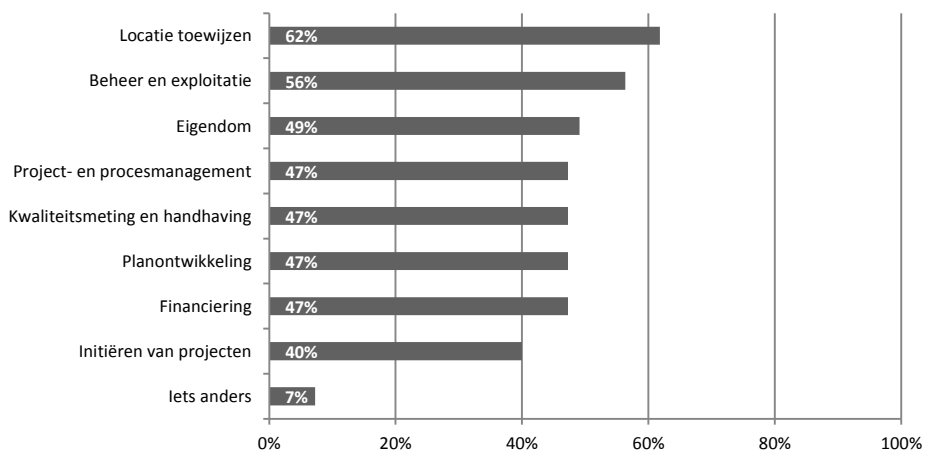


Figuur 1: Inzicht in gemeentelijke vastgoedportefeuille

Acht gemeenten (12%) doen mee aan de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed van de IPD/ROZ ($n=69$, $nr=17$).

Kerntaken

In figuur 2 kunt u zien welke taken er binnen de gemeenten worden beschouwd als gemeentelijke kerntaken met betrekking tot maatschappelijk vastgoed ($n=55$, $nr=31$). Locatie toewijzen en beheer en exploitatie zijn de twee taken die het meest vaak als kerntaak worden beschouwd. Bij 'iets anders' werd aangegeven dat de gemeentelijke rol per beleidsdoelstelling en/of project wordt beoordeeld en dat de rol verschillend en afhankelijk van de functie is: variërend van alle hieronder genoemde taken tot geen daarvan. Concreter gaven gemeenten ook aan dat zij de subsidiëring van maatschappelijke activiteiten, een regiefunctie, het stimuleren van multifunctioneel ruimtegebruik en het onderbrengen van voorzieningen in gemeentelijke panden (tegen kostprijs dekkende huur) als kerntaak beschouwen.



Figuur 2: Taken die beschouwd worden als gemeentelijke kerntaak

Als er wordt gekeken naar de omvang van de gemeenten en de taken die zij als kerntaak beschouwen, dan valt het op dat kwaliteitsmeting en handhaving door grote gemeenten vaker als kerntaak wordt geschouwd (78%) dan bij de kleine en middelgrote gemeenten (*resp.* 38% en 43%). Ook voor locatie toewijzen geldt dat hoe groter de gemeente is, des te vaker dit als kerntaak wordt aangemerkt. Een ander verschil is te zien bij planontwikkeling en financiering. Beiden worden vooral door de kleine gemeenten gezien als kerntaak.

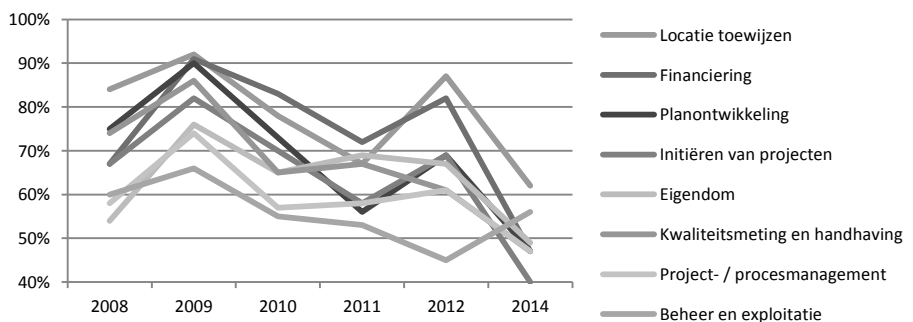
Kerntaken	Klein	Midden	Groot
Locatie toewijzen	56%	63%	67%
Financiering	56%	43%	44%
Eigendom	50%	47%	56%
Planontwikkeling	63%	40%	44%
Initiëren van projecten	38%	43%	33%
Kwaliteitsmeting en handhaving	38%	43%	78%
Project- en procesmanagement	44%	50%	44%
Beheer en exploitatie	56%	57%	56%
Anders	6%	7%	0%

Tabel 2: Taken beschouwd als gemeentelijke kerntaak

Alleen de kerntaak beheer en exploitatie wordt dit jaar meer dan vorig jaar gezien als kerntaak (+11%, zie tabel 3). De andere taken zijn dit jaar minder vaak aangewezen als kerntaken waarbij financiering (-35%) en het initiëren van projecten (-29%) de grootste dalers zijn.

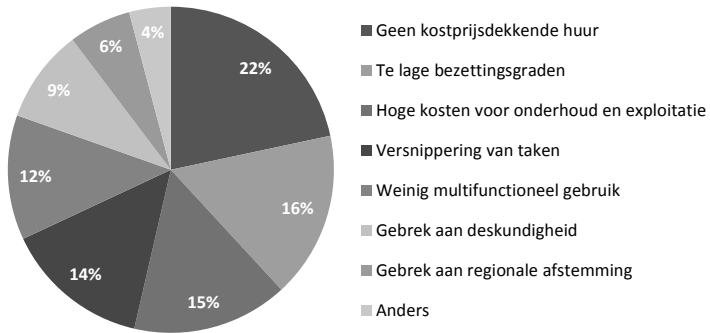
Kerntaken	2008	2009	2010	2011	2012	2014
Locatie toewijzen	84%	92%	78%	67%	87%	62%
Financiering	67%	91%	83%	72%	82%	47%
Planontwikkeling	75%	90%	73%	56%	69%	47%
Initiëren van projecten	67%	82%	70%	58%	69%	40%
Eigendom	54%	76%	65%	69%	67%	49%
Kwaliteitsmeting en handhaving	74%	86%	65%	67%	61%	47%
Project- / procesmanagement	58%	74%	57%	58%	61%	47%
Beheer en exploitatie	60%	66%	55%	53%	45%	56%

Tabel 3: Trends in visie op gemeentelijke kerntaken



Figuur 3: Trends in visie op gemeentelijke kerntaken

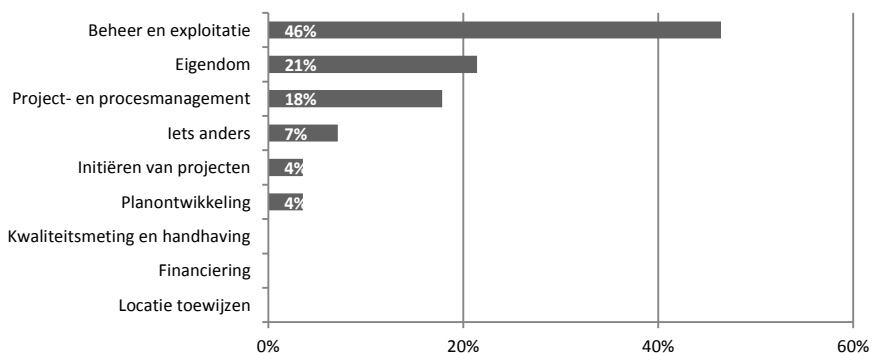
49% van de gemeenten ervaart momenteel knelpunten bij het uitvoeren van maatschappelijke vastgoedtaken ($n=49$, $nr=37$). De ervaren knelpunten staan in figuur 4 ($n=97$). Geen kostprijsdekkende huur wordt het meest aangemerkt als knelpunt bij de uitvoering van maatschappelijke vastgoedtaken.



Figuur 4: Knelpunten die gemeenten momenteel ervaren bij het uitvoeren van maatschappelijke vastgoedtaken

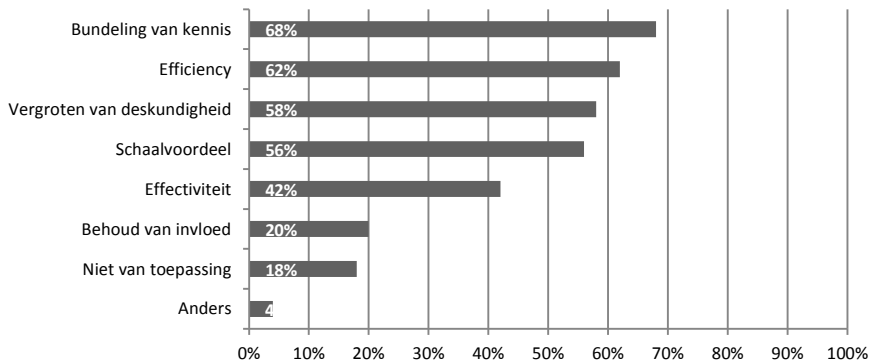
Kerntaken uitbesteden

Dit jaar is aan gemeenten gevraagd of zij overwegen (een deel van) de kerntaken uit te besteden. De meerderheid (63%) is daar nog niet aan toe ($n=54$, $nr=32$). Bij de 37% die wel overweegt taken uit te besteden gaat het vooral om beheer en exploitatie (zie figuur 5, $n=28$). Hierbij wordt er met name gedacht aan samenwerken met andere gemeenten (71%), gevolgd door verzelfstandiging (47%) en uitbesteden aan marktpartijen (41%) ($n=29$).



Figuur 5: Taken om uit te besteden

Argumenten om samenwerking met (een) andere gemeente(n) te overwegen zijn vooral het bundelen van kennis (68%), efficiency (62%), het vergroten van de deskundigheid (58%) en het behalen van schaalvoordeel (56%). De overige redenen ziet u in figuur 6 (n=164).



Figuur 6: Redenen om samen te werken met (een) andere gemeente(n)

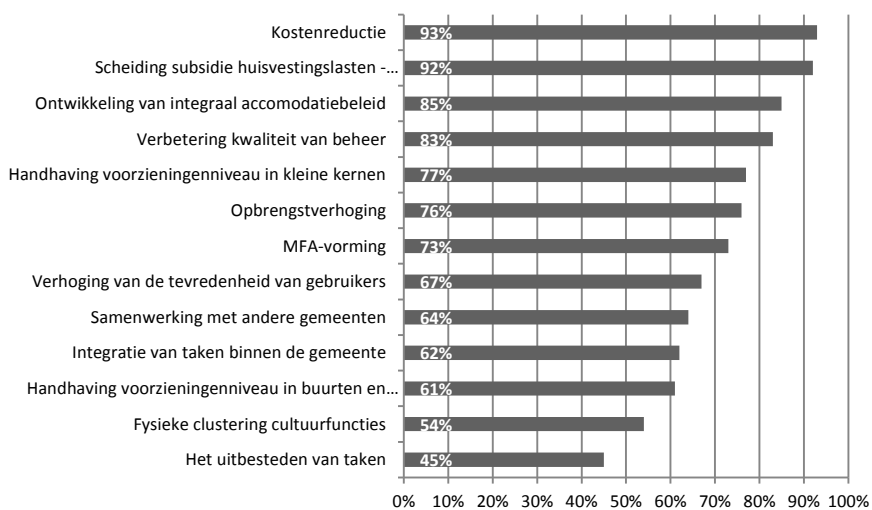
78% van de gemeenten (n=41) werkt op dit moment al samen met verenigingen, stichtingen, woningcorporaties en/of commerciële bedrijven op het gebied van maatschappelijk vastgoed. Een specificatie van samenwerkingspartners vindt u in tabel 4.

Samenwerkingspartners gemeenten	
Verenigingen en/of stichtingen	58%
Woningcorporaties	26%
Commerciële bedrijven	9%
Andere gemeenten	4%
Anders	2%

Tabel 4: Partijen waarmee gemeenten samenwerken met betrekking tot maatschappelijk vastgoed (n=53)

Actuele beleidsthema's

In figuur 7 is af te lezen in welke mate de genoemde beleidsthema's binnen de gemeenten actueel zijn. Kostenreductie is vanaf 2009 het meest actuele beleidsthema en ook dit jaar kan daar met 93% nog net aan toegevoegd worden. Een thema dat in 2012 de top 5 nog niet haalde en nu een stevige tweede plek inneemt, is *scheiding van subsidie huisvestingslasten - exploitatielasten*. Dit jaar geeft 92% van de gemeenten aan dat het een actueel thema is: dat is 32% meer dan de vorige barometer in 2012. De ontwikkeling van integraal accommodatiebeleid (85%), verbetering kwaliteit van beheer (83%) en handhaving voorzieningenniveau in kleine kernen (77%) maken de top 5 van dit jaar af.



Figuur 7: Actualiteit van beleidsthema's 2014 (n=33-43)

Vergeleken met 2012 (zie tabel 5) zijn er slechts twee thema's in actualiteit afgenomen: het ontwikkelen van integraal accommodatiebeleid (-2%) en het uitbesteden van taken (-16%). Deze laatste zakt daarmee van een plek in de top 5 naar het minst actuele thema.

De overige thema's zijn in actualiteit toegenomen. Het thema dat het meest in actualiteit is toegenomen, zoals hierboven ook al is aangegeven, is de scheiding van subsidie huisvestingslasten – exploitatielasten (+32%). Ook het handhaven van het voorzieningenniveau in kleine kernen (+27%) en de fysieke clustering van cultuurfuncties (+20%) zijn meer actueel geworden. De overige thema's namen met 10% of minder in actualiteit toe.

Actualiteit van beleidsthema's	2008	2009	2010	2011	2012	2014
Kostenreductie	72%	86%	88%	91%	90%	93%
Ontwikkeling van integraal accommodatiebeleid	65%	74%	72%	63%	87%	85%
Verbetering kwaliteit van beheer	-	-	-	68%	77%	83%
Opbrengstverhoging	44%	70%	75%	67%	73%	76%
Verhoging van de tevredenheid van gebruikers	-	-	65%	56%	63%	67%
Het uitbesteden van taken	79%	79%	67%	47%	63%	47%
MFA-vorming	70%	84%	72%	70%	63%	73%
Samenwerking met andere gemeenten	54%	62%	50%	60%	60%	64%
Scheiding subsidie huisvestingslasten - exploitatielasten	-	-	-	56%	60%	92%
Integratie van taken binnen de gemeente	60%	76%	67%	54%	57%	62%
Handhaving voorzieningenniveau in buurten en wijken	-	-	-	60%	55%	61%
Handhaving voorzieningenniveau in kleine kernen	53%	81%	75%	56%	50%	77%
Fysieke clustering cultuurfuncties	-	-	-	39%	34%	54%

Tabel 5: Actualiteit van beleidsthema's 2008-2014

18 gemeenten (44%) geven aan dat zij maatregelen hebben genomen ten aanzien van financiële risico's op het gebied van maatschappelijk vastgoed. De maatregelen hebben vooral betrekking op financiële monitoring (kwartaalverslagen/maandrapportages/etc.).

Wanneer we de actualiteit van de beleidsthema's naast de omvang van de gemeenten leggen, zien we het volgende beeld ontstaan (tabel 6).

	Klein (n=13)	Middelgroot (n=23)	Groot (n=8)
Kostenreductie	92%	91%	88%
Ontwikkeling van integraal accommodatiebeleid	62%	83%	88%
Verbetering kwaliteit van beheer	62%	78%	100%
Opbrengstverhoging	69%	74%	63%
Verhoging van de tevredenheid van gebruikers	38%	57%	75%
Het uitbesteden van taken	23%	43%	63%
MFA-vorming	46%	65%	38%
Samenwerking met andere gemeenten	69%	52%	50%
Scheiding subsidie huisvestingslasten - exploitatielasten	69%	78%	100%
Integratie van taken binnen de gemeente	38%	52%	75%
Handhaving voorzieningenniveau in buurten en wijken	54%	43%	38%
Handhaving voorzieningenniveau in kleine kernen	92%	57%	25%
Fysieke clustering cultuurfuncties	31%	57%	25%

Tabel 6: Actualiteit van beleidsthema's naar grootte gemeenten

Hieruit kan worden afgeleid dat de verbetering kwaliteit van beheer en de scheiding subsidie huisvestingslasten – exploitatielasten bij alle gemeenten, die deze vraag beantwoordden, actuele beleidsthema's zijn. De verhoging van de tevredenheid van de gebruikers lijkt bij grotere gemeenten een meer actueel beleidsthema dan bij kleinere gemeenten en hetzelfde geldt voor het uitbesteden van taken en de integratie van taken binnen de gemeente. De handhaving van voorzieningenniveaus in kleine kernen is bij kleinere gemeenten meer actueel dan bij de grote.

Visie, beleid en organisatie

63% van de gemeenten (n=43) heeft een ambtelijke visie op vastgoedmanagement vastgesteld en 19 gemeenten (44%) hebben een gemeentelijk vastgoedbeleid.

43 gemeenten hebben op beide vragen (ambtelijke visie en gemeentelijk beleid) antwoord gegeven. 40% van deze gemeenten heeft zowel een ambtelijke visie als een gemeentelijk vastgoedbeleid en 33% heeft ze beiden niet. 23% geeft aan wel een ambtelijke visie te hebben, maar geen gemeentelijk vastgoedbeleid. De overige 4% heeft geen ambtelijke visie en wel een gemeentelijk beleid.

De gemeenten die aangeven zowel een visie als beleid te hebben, zijn 29% kleine gemeenten, 41% middelgrote gemeenten en 29% grote gemeenten. De gemeenten die wel een ambtelijke visie maar geen gemeentelijk beleid hebben, zijn vooral middelgroot (80%). De kleine (43%) en middelgrote gemeenten (50%) zijn de gemeenten die geen ambtelijke visie en ook geen gemeentelijk beleid hebben.

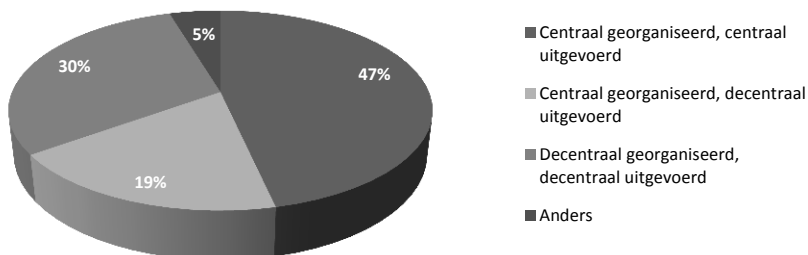
Dit jaar is voor het eerst aan de gemeenten gevraagd hoeveel fte's (fulltime-equivalenten) er binnen de gemeenten zijn toebedeeld aan vastgoedmanagementwerkzaamheden: dit varieert van 0 tot 30 met een gemiddelde van 4,4. In tabel 7 is er een onderscheid gemaakt naar omvang van de gemeenten. In deze tabel is te zien dat hoe groter de gemeente is des te meer fte's er zijn toebedeeld zijn aan vastgoedmanagementwerkzaamheden.

	<i>n</i>	Gem	Min	Max
Klein (0 - 19.999 inwoners)	13	2,0	0	10
Middelgroot (20.000 - 49.999 inwoners)	22	3,4	0	13
Groot (50.000 of meer inwoners)	8	11,2	0	30

Tabel 7: Aantal fte's toebedeeld aan vastgoedmanagementwerkzaamheden

76% van de gemeenten ($n=41$) geeft aan dat het verkopen van maatschappelijk vastgoed in hun gemeente een middel is om de kosten te beheersen. Het aantal objecten dat de gemeenten in 2013 te koop hadden staan varieert tussen de 0 en 10 met een gemiddelde van 2,7. Het aantal maatschappelijk vastgoedobjecten dat de gemeenten daadwerkelijk verkochten in 2013 varieert tussen de 0 en 6 met een gemiddelde van 1,2.

Het merendeel van de gemeenten heeft, net als in 2012, de taken op het gebied van maatschappelijk vastgoed centraal georganiseerd en voert dit eveneens centraal uit. Het aantal gemeenten dat centraal organiseert en decentraal uitvoert is met 5% afgenomen tot 19%. Opvallend is dat het percentage gemeenten die de maatschappelijk vastgoedtaken decentraal organiseren én uitvoeren is verdubbeld van 15% in 2012 naar 30% in 2014.



Figuur 8: Organisatie en uitvoering van de maatschappelijk vastgoedtaken ($n=43$)

Wanneer we de organisatie en uitvoering van de maatschappelijk vastgoedtaken naar omvang van de gemeenten bekijken (zie tabel 8), zien we ook hier dat de meeste gemeenten hun vastgoedtaken centraal organiseren en ook centraal uitvoeren. Het centraal organiseren en decentraal uitvoeren gebeurt met name bij de middelgrote (23%) en grote (25%) gemeenten en het zijn vooral de kleine en middelgrote gemeenten die dit decentraal organiseren en decentraal uitvoeren (resp. 38% en 32%).

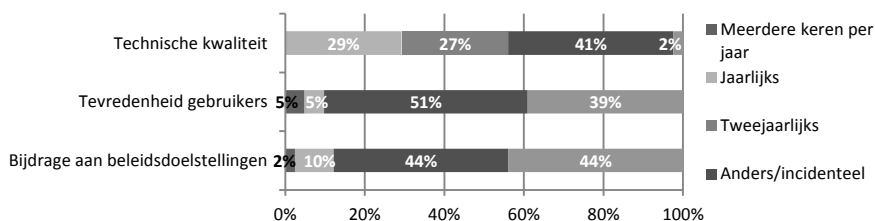
	Klein (n=13)	Middelgroot (n=22)	Groot (n=8)
Centraal georganiseerd, centraal uitgevoerd	46%	45%	50%
Centraal georganiseerd, decentraal uitgevoerd	8%	23%	25%
Decentraal georganiseerd, decentraal uitgevoerd	38%	32%	13%
Anders	8%	0%	13%

Tabel 8: Organisatie en uitvoering van de maatschappelijk vastgoedtaken naar grootte gemeenten (n=43)

42 (43%) gemeenten (waarvan 28% klein, 56% middelgroot en 17% groot) is voornemens de vastgoedtaken in de toekomst anders te organiseren dan nu het geval is. De gemeenten die een andere wijze van het intern organiseren van vastgoedtaken overwegen, zouden dat graag op korte termijn (67%, 1 à 2 jaar) willen realiseren en opteren vooral voor centraal organiseren én centraal uitvoeren (56%). 33% zou de taken graag centraal organiseren en decentraal uitvoeren.

Kwaliteit meten

Zoals alle voorgaande jaren, is ook dit jaar weer aan gemeenten gevraagd hoe vaak zij de technische kwaliteit, de tevredenheid van gebruikers en de bijdrage van het maatschappelijk vastgoed aan de beleidsdoelstellingen meten. De resultaten ziet u in figuur 9.

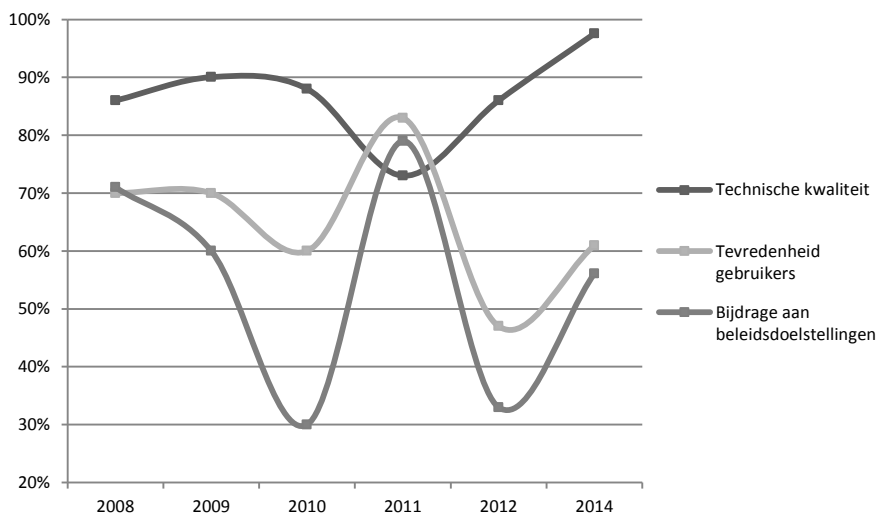


Figuur 9: Meten van de kwaliteit van het maatschappelijk vastgoed 2014 (n=41)

In tabel 9 en figuur 10 is inzichtelijk gemaakt hoeveel gemeenten (in %) de afgelopen jaren de technische kwaliteit, de tevredenheid van gebruikers en de bijdrage van het maatschappelijk vastgoed aan de beleidsdoelstellingen hebben gemeten. In deze overzichten zijn de antwoorden 'meerdere keren per jaar', 'jaarlijks', 'tweejaarlijks' en 'anders/incidenteel' samengevoegd omdat zij allen aangeven dat de genoemde elementen *wel* gemeten worden.

	2008	2009	2010	2011	2012	2014
Technische kwaliteit	86%	90%	88%	73%	86%	98%
Tevredenheid gebruikers	70%	70%	60%	83%	47%	61%
Bijdrage aan beleidsdoelstellingen	71%	60%	30%	79%	33%	56%

Tabel 9: Percentages gemeenten die de kwaliteit, tevredenheid en bijdrage beleidsdoelstellingen meten



Figuur 10: Percentages gemeenten die de kwaliteit, tevredenheid en bijdrage beleidsdoelstellingen meten

Ten opzichte van vorig jaar worden alle drie elementen meer gemeten: het aantal gemeenten dat de technische kwaliteit meet, stijgt met 12%, het aantal gemeenten dat de tevredenheid van gebruikers meet, stijgt met 14% en de grootste stijger is het aantal gemeenten dat de bijdrage van het maatschappelijk vastgoed aan beleidsdoelstellingen meet: in vergelijking met vorig jaar geeft 23% meer gemeenten aan dat zij dit meten. De percentages van 2014 komen dicht bij de percentages zoals die in 2009 uit de barometer naar voren zijn gekomen.

Duurzaamheid & Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO)

Op de vraag of gemeenten een expliciet duurzaamheidsbeleid hebben vastgelegd, antwoordt 56% positief ($n=41$). Deze gemeenten zijn voor het grootste deel (57%) van middelgrote omvang (en 22% klein, 22% groot). 24% geeft aan dat ze op dit moment geen expliciet duurzaamheidsbeleid hebben maar er wel mee bezig zijn. 20% heeft het niet vastgelegd.

61% ($n=33$) van de gemeenten heeft een "duurzaamheidsmanager", dan wel een persoon die expliciet verantwoordelijk wordt gesteld voor de uitvoering en/of coördinatie van het duurzaamheidsbeleid. In deze 61% zitten de gemeenten die het beleid al hebben vastgelegd (75%) en gemeenten die dat niet hebben maar er wel mee bezig zijn (25%). Ook hier zijn het vooral de middelgrote gemeenten (55%) die een manager cq. verantwoordelijke hebben aangesteld, gevolgd door de kleine (25%) en grote (20%) gemeenten.

De verantwoordelijkheid voor het MVO-stimuleringsbeleid ligt het meest vaak bij de afdeling Economische Zaken (39%, $n=36$) gevolgd door 'anders' (33%) en de afdeling Milieu (19%). Bij 'anders' worden diverse andere afdelingen van de gemeenten genoemd. Op de vraag of

afdelingen meer integraal samenwerken doordat er meer aandacht aan duurzaamheid wordt besteed, antwoordt het merendeel (56%, n=39) negatief.

Bij 38% van de gemeenten is er binnen de gemeentelijke begroting budget vrijgemaakt voor de uitvoering van het MVO-stimuleringsbeleid en eenzelfde percentage monitort de resultaten van dit beleid (beiden n=32).

Het is eveneens 38% (n=40) van de gemeenten die aangeeft dat zij een expliciet beleid hebben vastgelegd voor het verduurzamen van de eigen bedrijfsvoering. De meest voorkomende motieven voor het verduurzamen van de bedrijfsvoering van de gemeenten (n=80) zijn dat de gemeente een voorbeeldfunctie richting burgers en bedrijven heeft (30%), dat het een speerpunt is van het college van B&W en gemeenteraad (29%) en vanwege kostenbesparing (21%). Één gemeente geeft aan dat zij landelijk een koploper willen zijn. Een grote meerderheid (92%) geeft aan dat de ISO26000 (internationale richtlijn voor MVO) geen rol speelt in de verduurzaming van de bedrijfsvoering.

Gelet op dat duurzaamheid gaat over het balanceren van economische, milieu en sociale aspecten, is de vraag gesteld of de milieu en sociale onderwerpen evenredig veel aandacht krijgen in het verduurzamen van de bedrijfsvoering van de gemeenten (n=39). In tabel 10 ziet u dat dat in de meeste gevallen (44%) het geval is. Daarna lijkt de nadruk meer op het milieu te liggen. 18% geeft aan de beide aspecten onvoldoende aan bod komen.

Aandacht voor milieu en sociale aspecten	
44%	Ja, beide aspecten komen evenredig aan bod
26%	Nee, er ligt een sterke nadruk op milieuaspecten
13%	Nee, er ligt een sterke nadruk op sociale aspecten
18%	Beide aspecten komen onvoldoende aan bod

Tabel 10: Aandacht voor economische, milieu- en sociale aspecten in verduurzaming bedrijfsvoering

Koplopers

In de 'WordCloud' in figuur 11 ziet u welke gemeente(n) gezien worden als koploper (of goed voorbeeld) op het gebied van Maatschappelijk Vastgoed. Het idee van de WordCloud is dat hoe vaker de gemeente is genoemd, hoe groter het is weergegeven. Enschede wordt wederom het meest vaak genoemd.

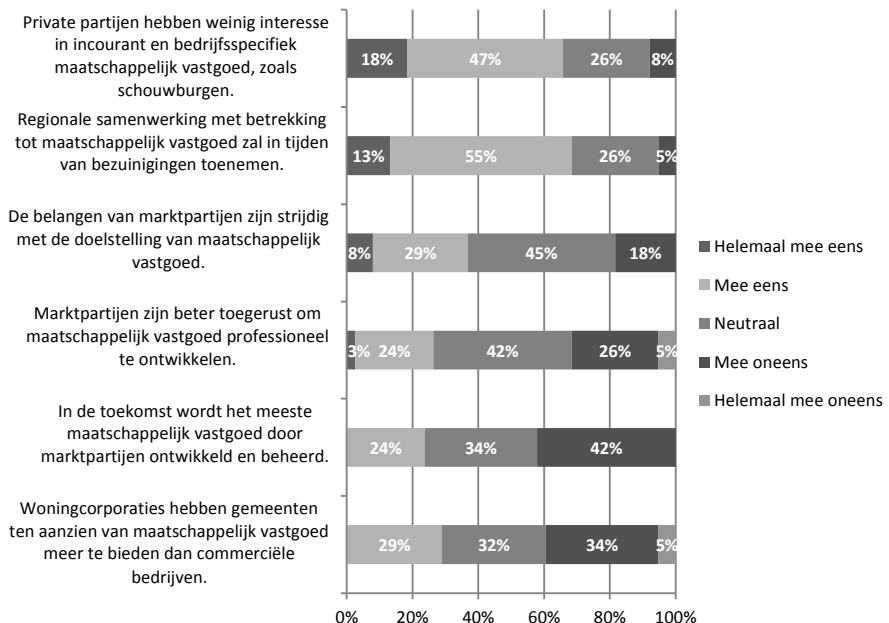
De wijze van organiseren (33%) en kennis (24%) van deze koplopers zijn de aspecten van het beleid die het meest vaak als inspirerend worden gezien voor het eigen beleid voor maatschappelijk vastgoed. Dit wordt gevolgd door de inhoud (13%) en de 'Do's & Don'ts' (12%).



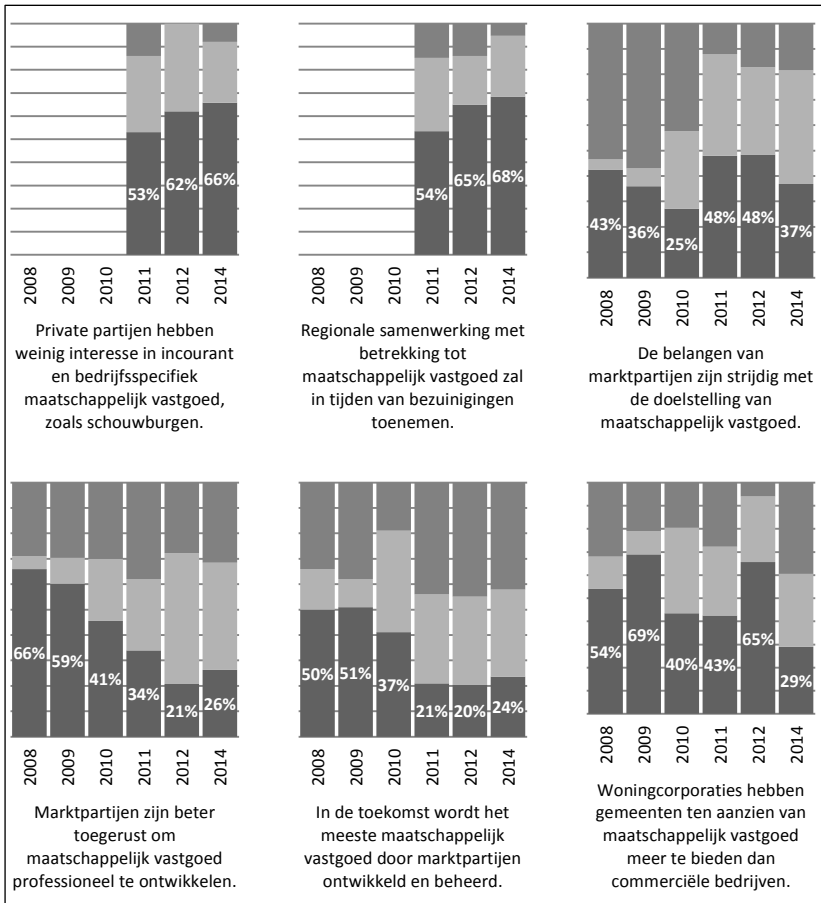
Figuur 11: Gemeente die gezien worden als koploper op het gebied van Maatschappelijk Vastgoed

Stellingen

Het merendeel van de gemeenten is het eens met de stellingen dat regionale samenwerking met betrekking tot maatschappelijk vastgoed in tijden van bezuinigen zal toenemen (68%) en dat private partijen weinig interesse hebben in incurant en bedrijfsspecifiek maatschappelijk vastgoed, zoals schouwburgen (66%). In 2012 werden deze stellingen nog vergezeld door de stelling dat woningcorporaties gemeenten ten aanzien van maatschappelijk vastgoed meer te bieden hebben dan commerciële partijen. Toen was een meerderheid van 65% het met deze stelling eens, dit jaar is dat nog maar 29%. In figuur 13 ziet u hoe de afgelopen jaren op alle stellingen is geantwoord.



Figuur 12: Resultaat stellingen (n=38)



Figuur 13: Resultaten stellingen 2008-2014

Conclusies

In 2014 is de Barometer Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed voor de zesde keer bij gemeenten in Nederland afgenomen. Dit jaar heeft 21% van de 403 gemeenten meegewerkt aan het verzoek om de vragenlijst in te vullen. De verhouding van kleine, middelgrote en grote gemeenten in de responsgroep is representatief voor de verhouding van alle gemeenten in Nederland. Uit de vragenlijsten kunnen de volgende conclusies getrokken worden.

99% van de respondenten heeft volledig of gedeeltelijk inzicht in haar maatschappelijk vastgoed portefeuille.

Knelpunten bij uitvoeren van maatschappelijke vastgoedtaken

Alleen de kerntaak beheer en exploitatie wordt dit jaar meer dan vorig jaar gezien als kerntaak. Als er wordt gekeken naar verschillen tussen de grootten van de gemeenten dan valt het op dat kwaliteitsmeting en handhaving door grote gemeenten vaker als kerntaak wordt geschouwd dan bij de kleine en middelgrote gemeenten. Ook voor locatie toewijzen geldt dat hoe groter de gemeente is, des te vaker dit als kerntaak wordt aangemerkt. Een ander verschil is te zien bij planontwikkeling en financiering die vooral door de kleine gemeenten worden gezien als kerntaak. 49% van de gemeenten ervaart momenteel knelpunten bij het uitvoeren van maatschappelijke vastgoedtaken. Het meest genoemde knelpunt is het ontbreken van een kostprijsdekkende huur.

Merendeel gemeenten is nog niet toe aan uitbesteden

Dit jaar is aan gemeenten gevraagd of zij overwegen (een deel van) de kerntaken uit te besteden. De meerderheid van gemeenten is nog niet toe aan het uitbesteden van kerntaken. Dat gemeenten niet of weinig met uitbesteden bezig lijken te zijn, blijkt ook uit de actualiteit van de beleidsthema's waar het thema 'uitbesteden van taken' door 16% minder gemeenten wordt aangemerkt als actueel beleidsthema. In 2012 stond deze kerntaak nog in de top 5 van meest actuele beleidsthema's, maar met de daling is het dit jaar het minst actueel.

Daar waar gemeenten wel uitbesteding overwegen, gaat het vooral om beheer en exploitatie. Argumenten om samenwerking met (een) andere gemeente(n) te overwegen zijn vooral het bundelen van kennis, efficiency, het vergroten van de deskundigheid en het behalen van schaalvoordeel.

Minder taken beschouwd als gemeentelijke kerntaak, meer actuele beleidsthema's

De kerntaak beheer en exploitatie wordt dit jaar door meer gemeenten dan vorig jaar aangewezen als kerntaak, maar alle overige kerntaken worden minder aangewezen. De vraag kan hierbij gesteld worden of de juiste kerntaken zijn opgenomen in de vragenlijst, maar dit zou (in ieder geval deels) ondervangen moeten zijn door de antwoordmogelijkheid 'anders, namelijk...', waar slechts drie gemeenten andere kerntaken hebben genoemd: subsidie van maatschappelijke activiteiten, regiefunctie, voorzieningen onderbrengen in gemeentelijke

panden (tegen kostprijsdekkende huren), het stimuleren van multifunctioneel ruimtegebruik en als laatste de gemeentelijk rol(len) beoordelen per beleidsdoelstelling en/of project. In tegenstelling tot het minder aanwijzen van kerntaken, zijn de meeste beleidsthema's (11 van de 13) dit jaar actueler.

Scheiding huisvestings- en exploitatielasten actueel

Een thema dat in 2012 de top 5 nog niet haalde en nu een stevige tweede plek inneemt, is scheiding van subsidie huisvestings- en exploitatielasten. Dit jaar geeft 92% van de gemeenten aan dat het een actueel thema is. Dat is 32% meer dan de vorige barometer in 2012. De ontwikkeling van integraal accommodatiebeleid, verbetering kwaliteit van beheer en handhaving voorzieningenniveau in kleine kernen maken de top 5 van dit jaar af. Ook het handhaven van het voorzieningenniveau in kleine kernen en de fysieke clustering van cultuurfuncties zijn aanzienlijk meer actueel geworden.

Veel gemeenten nog geen maatregelen voor financiële risico's

44% van de gemeenten geeft aan dat zij maatregelen hebben genomen ten aanzien van financiële risico's op het gebied van maatschappelijk vastgoed. De maatregelen hebben vooral betrekking op financiële monitoring.

Beleid vastgesteld en eerste benchmark capaciteit

40% van deze gemeenten heeft zowel een ambtelijke visie als een gemeentelijk vastgoedbeleid en 33% heeft ze beiden niet. 23% geeft aan wel een ambtelijke visie te hebben, maar geen gemeentelijk vastgoedbeleid. De overige 4% heeft geen ambtelijke visie en wel een gemeentelijk beleid. Het aantal fte's (fulltime-equivalenten) dat binnen de gemeenten is toebedeeld aan vastgoedmanagementwerkzaamheden varieert van 0 tot 30 met een gemiddelde van 4,4.

Daadwerkelijke verkoop portefeuille beperkt

76% van de gemeenten geeft aan dat het verkopen van maatschappelijk vastgoed in hun gemeente een middel is om de kosten te beheersen. Gemiddeld stonden er in 2013 2,7 objecten per gemeente te koop. Daadwerkelijk hebben zijn gemiddeld 1,2 verkocht.

Zoeken naar juiste organisatievorm

Het is opvallend dat het percentage gemeenten dat de maatschappelijk vastgoedtaken decentraal organiseert én uitvoert is verdubbeld van 15% in 2012 naar 30% in 2014. Daarentegen geven gemeenten ook aan dat zij op korte termijn een andere wijze van intern organiseren van vastgoedtaken overwegen en dat zij dit graag centraal willen organiseren én centraal willen uitvoeren. Wanneer we nog eens afzetten tegen de omvang van de gemeenten dan zijn het vooral de kleine en middelgrote gemeenten die decentraal organiseren en uitvoeren. Tevens zijn dit de gemeenten die aangeven binnenkort een andere organisatievorm te overwegen.

Wat we hier in ieder geval uit lijken te kunnen concluderen is dat de optimale vorm voor het organiseren en uitvoeren van de maatschappelijk vastgoedtaken nog niet is gevonden.

Meer aandacht voor de technische kwaliteit, tevredenheid gebruikers en bijdrage aan beleidsdoelstellingen

Het aantal gemeenten dat de technische kwaliteit, de tevredenheid van de gebruikers en de bijdrage van het maatschappelijk vastgoed aan de beleidsdoelstellingen meet is toegenomen. De grootste toename is er voor het meten van de bijdrage van het vastgoed aan de beleidsdoelstellingen. Hiermee is het aantal gemeenten dat dit meet ongeveer op hetzelfde niveau als in 2009. Ten opzichte van elkaar, wordt de technische kwaliteit nog altijd het meest gemeten, gevolgd door de tevredenheid van gebruikers en de bijdrage aan beleidsdoelstellingen.

Vooraf middelgrote gemeenten pakken duurzaamheid op

Vooraf de middelgrote gemeenten hebben een "duurzaamheidsmanager", dan wel een persoon die expliciet verantwoordelijk wordt gesteld voor de uitvoering en/of coördinatie van het duurzaamheidsbeleid. Hetzelfde geldt voor het vastleggen van een expliciet duurzaamheidsbeleid: de meerderheid van de gemeenten die dit hebben vastgelegd is van middelgrote omvang.

Wel aandacht voor MVO, maar geen kwaliteitsmodel (ISO26000)

Gemeenten hebben over het algemeen expliciet een duurzaamheidsbeleid vastgelegd of werken daaraan. Bij 38% van de gemeenten is er binnen de gemeentelijke begroting budget vrijgemaakt voor de uitvoering van het MVO-stimuleringsbeleid en eenzelfde percentage monitort de resultaten van dit beleid. Eveneens 38% van de gemeenten geeft aan dat zij een expliciet beleid hebben vastgelegd voor het verduurzamen van de eigen bedrijfsvoering. Bij een grote meerderheid van de gemeenten speelt de ISO26000 (internationale richtlijn voor MVO) geen rol in de verduurzaming van de bedrijfsvoering.

Woningcorporaties minder in beeld

Het merendeel van de gemeenten is het eens met de stellingen dat regionale samenwerking met betrekking tot maatschappelijk vastgoed in tijden van bezuinigen zal toenemen en dat private partijen weinig interesse hebben in incourant en bedrijfsspecifiek maatschappelijk vastgoed. In 2012 werden deze stellingen nog vergezeld door de stelling dat woningcorporaties gemeenten ten aanzien van maatschappelijk vastgoed meer te bieden hebben dan commerciële partijen. Toen was een meerderheid van 65% het met deze stelling eens, dit jaar is dat nog maar 29%.

Enschede nog steeds goed voorbeeld

De gemeente Enschede wordt wederom als koploper of als goed voorbeeld gezien op het gebied van maatschappelijk vastgoed. Als tweede volgt Utrecht.