

BAROMETER MAATSCHAPPELIJK VASTGOED 2009

Gemeenten vaak slecht zicht op omvang en samenstelling eigen vastgoedportefeuille

Vanuit de markt is er steeds meer aandacht voor het management van het maatschappelijk vastgoedbezit van gemeenten. Zo besloot Nijmegen vorig jaar beheer en onderhoud van al haar gebouwen uit te besteden aan DHV. Om gemeenten beter bewust te maken van de mogelijkheid om vastgoedbeheer uit te besteden, hebben de Hanzehogeschool Groningen, Corporate Real Estate Management, Draaijer en partners, gemeente Assen en Nevap (Nederlands Vastgoedmanagement Platform) per 1 september het Consortium Maatschappelijk Vastgoed opgericht. Met € 300.000 subsidie uit het RAAK-MKB budget - ter bevordering van kennisuitwisseling tussen bedrijven en onderwijs - wordt onderzoek uitgevoerd naar beheer en ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed in bezit van gemeenten. Voor de derde keer heeft de Hanzehogeschool de

Barometer Maatschappelijk Vastgoed opgesteld. Deze brengt trends en ontwikkelingen in deze markt aan het licht.

Uit de Barometer 2009 blijkt dat 30% van de 70 ondervraagde gemeenten de omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille niet goed in beeld heeft. Een derde van de gemeenten ziet beheer en exploitatie niet als haar kerntaak. Bij een vijfde deel van de ondervraagden blijkt juist dat meer dan 50% van de taken wordt uitbesteed, terwijl dit aandeel bij de helft van de gemeenten onder de 25% ligt. Slechts een kleine minderheid van de gemeenten (circa 7%) voert alle vastgoedtaken in eigen beheer uit. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit dat meer taken worden uitbesteed aan externe organisaties.

Beheer door de gemeente verloopt niet altijd vlekkeloos. Zo heeft Jan Veuger, directeur

van Corporate Real Estate Management en één van de deelnemers aan het Consortium, onderzoek gedaan naar een aantal gemeenten in Noord-Nederland, waaruit bleek dat ze op dit punt vaak middelmatig scoorden. Uitbesteden kan deze situatie verbeteren, maar dan moeten gemeenten wel goed weten wat ze in huis hebben, zegt Veuger. 'Dat is vaak niet het geval, maar deze kennislacune kan er ook toe leiden dat gemeenten een externe organisatie inhuren om hun bezit in kaart te brengen of eigen expertise ontwikkelen.' Met goed portefeuillemanagement valt geld te besparen. Dit kan verkoop van vastgoed betekenen, maar dat is zeker niet de enige oplossing. Volgens Veuger zijn sommige gemeenten nog huiverig om beheer en exploitatie uit te besteden omdat ze de regie willen houden of eerst hun eigen positie willen bepalen. [RdB](#)