

ACHTERGROND PUBLIEK VASTGOED

PUBLIEK VASTGOED / GEMEENTEN / HANZEHOGESCHOOL

Resultaten Barometer Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed 2014

Gemeenten verkopen nog zeer beperkt hun vastgoed

Het Kenniscentrum NoorderRuimte van de Hanzehogeschool Groningen presenteert op 8 oktober 2014 de resultaten van het onderzoek Barometer Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed 2014. Het onderzoek vindt jaarlijks plaats onder alle Nederlandse gemeenten in opdracht van het lectoraat Maatschappelijk Vastgoed. Uit het onderzoek blijkt dat veel gemeenten hun vastgoedtaken anders willen organiseren en ook op korte termijn. Daarbij wordt gedacht aan centraal organiseren en centraal uitvoeren.

Annette Tjeerdsma MSc en Jan Veuger MRE FRICS

Het Kenniscentrum NoorderRuimte van de Hanzehogeschool Groningen vraagt gemeenten elk jaar of ze inzicht hebben in het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Dat doet de Hanzehogeschool nu al voor de zesde keer. Dit jaar heeft 21 procent van de 403 gemeenten meegedaan aan het onderzoek. Bijna alle respondenten zeggen volledig of gedeeltelijk inzicht te hebben in hun vastgoedportefeuille. Gelet op de voorgaande jaren is vooral de omslag tussen 2009 en 2010 opmerkelijk: het aantal gemeenten dat inzicht heeft in hun portefeuille is in 2014 meer dan verdubbeld (van 40 procent naar 99 procent).

Kerntaken
De gemeenten noemen locaties toewijzen en beheer en exploitatie het meest als kerntaak. Bij 'iets anders' gaven zij aan dat de gemeentelijke rol per beleidsdoelstelling en/of project wordt beoordeeld en dat de rol verschillend is variërend van alle in figuur 1 genoemde taken tot geen daarvan. Zij zien concreet als hun kerntaak: het subsidiëren van maatschappelijke activiteiten, de regiefunctie, het stimuleren van multifunctioneel ruimtegebruik en functies zoeken voor gemeentelijke panden (tegen kostprijs dekkende huur).
Als wordt gekeken naar de omvang

van de gemeenten dan valt het op dat grote gemeenten (50.000 inwoners of meer) kwaliteitsmeting en handhaving vaker zien als kerntaak dan de kleine (0 - 19.999 inwoners) en middelgrote gemeenten (20.000 - 49.999 inwoners). Als het gaat om locatietoewijzing dan geldt dat hoe groter de gemeente is, des te vaker dit als kerntaak wordt aangemerkt. Een ander verschil ligt bij planontwikkeling en financiering. Vooral kleine gemeenten zien dit als hun kerntaak. Alleen de taken beheer en exploitatie worden dit jaar meer dan in 2012 genoemd als kerntaak (van 45 procent naar 56 procent). De andere taken worden dit jaar minder

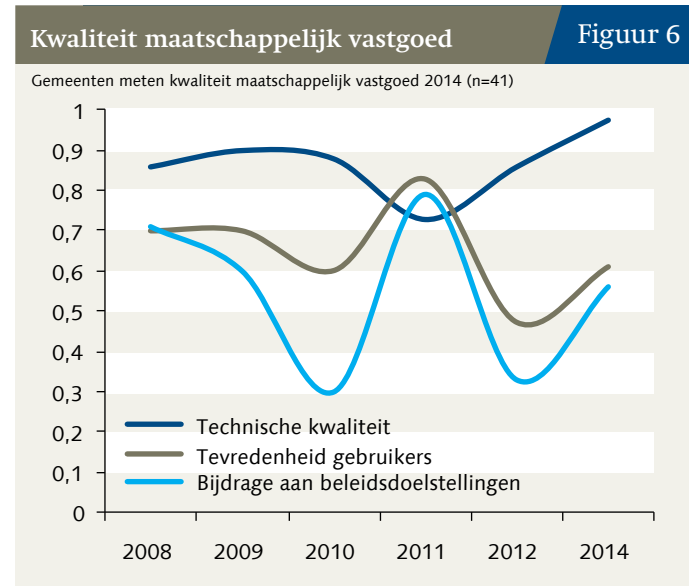
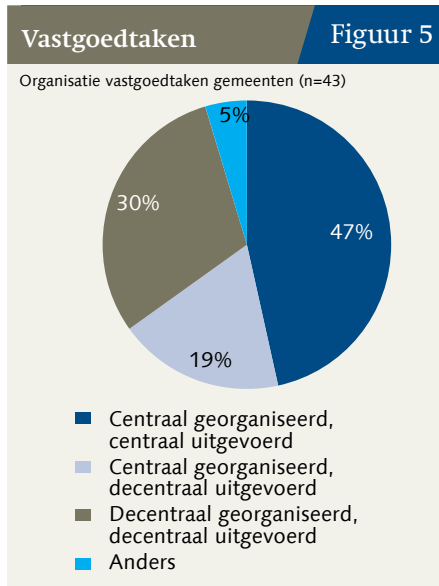
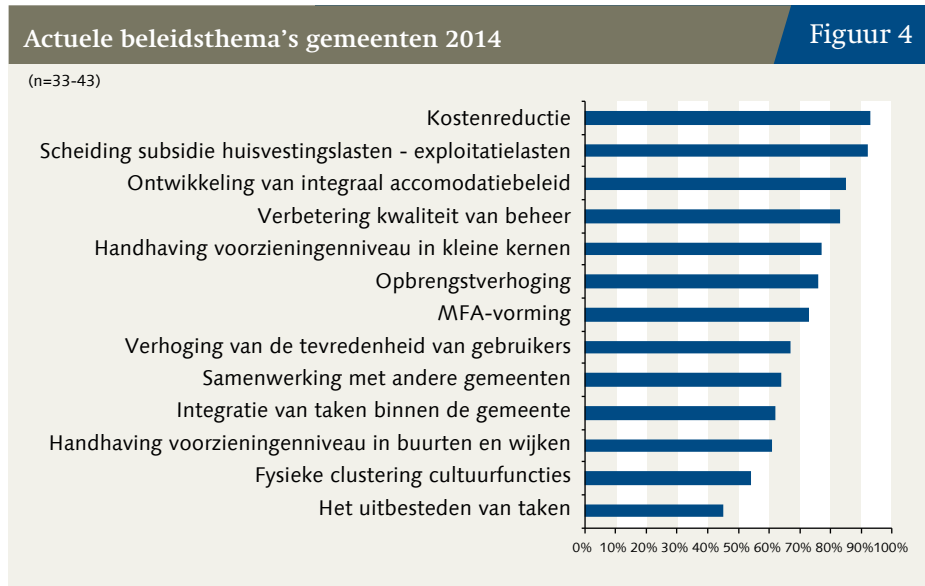
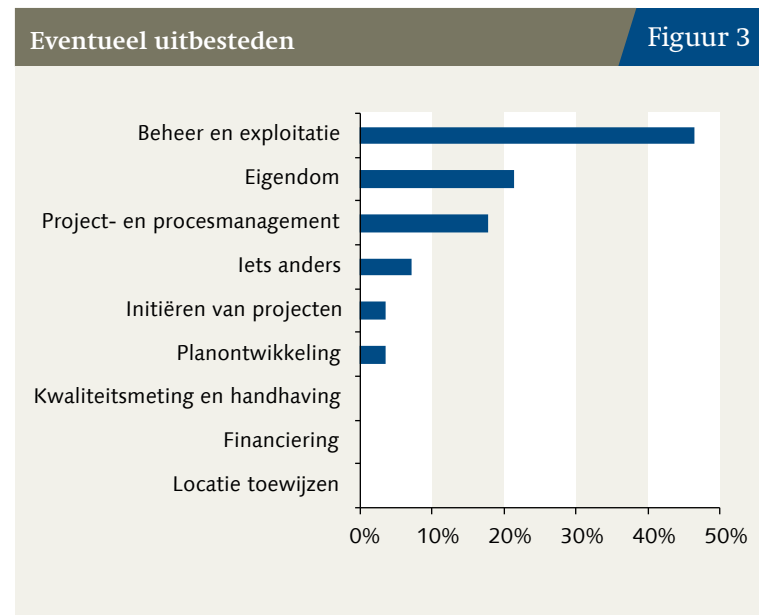
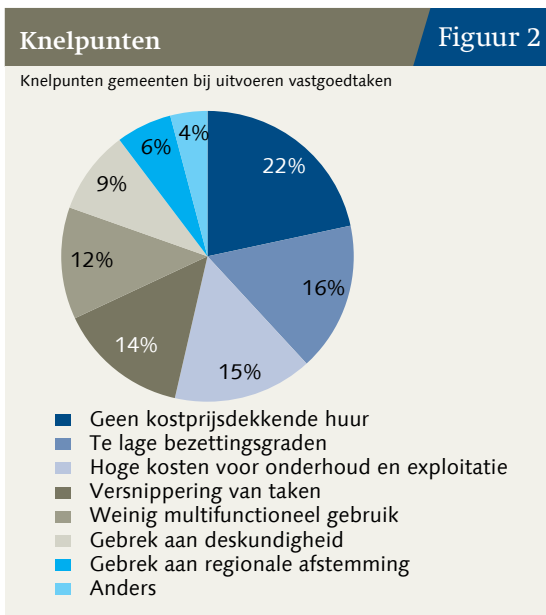
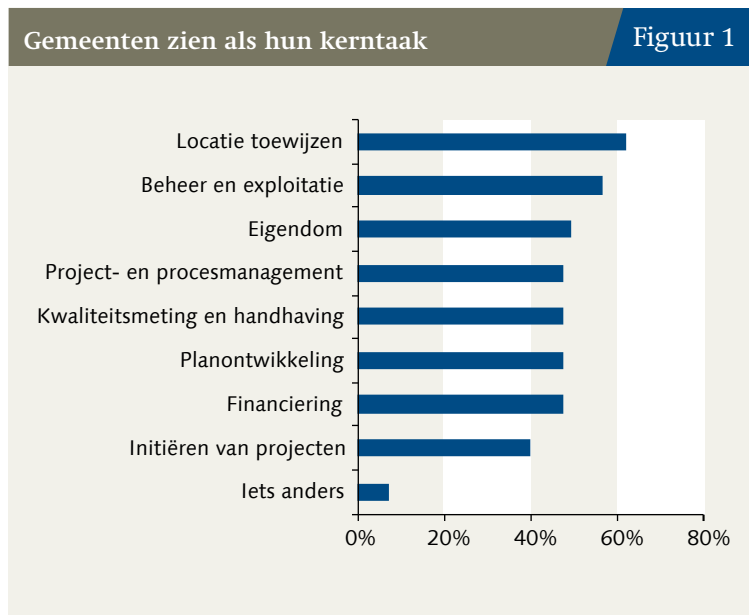
vaak aangewezen als kerntaken waarbij financiering en projecten initiëren de grootste dalers zijn. De helft van de gemeenten ervaart momenteel knelpunten bij het uitvoeren van maatschappelijke vastgoedtaken (figuur 2).

(Kern)taken uitbesteden
Dit jaar is aan gemeenten gevraagd of zij overwegen (een deel van) de kerntaken uit te besteden. De meerderheid is daaraan nog niet toe. Bij de 37 procent die dit wel overweegt, gaat het vooral om beheer en exploitatie. Daarbij wordt gedacht aan samenwerken met andere gemeenten, gevolgd door verzelfstandiging en uitbesteden aan marktpartijen (zie figuur 3).
Argumenten om met andere gemeenten samen te werken zijn vooral kennisbundeling (68 procent), efficiency (62 procent), deskundigheid vergroten (58 procent), schaalvoordeel (56 procent), effectiviteit (42 procent) en invloed behouden (20 procent).

Actuele beleidsthema's
Vanaf 2009 is kostenreductie het meest actuele beleidsthema en ook 2014 kan daaraan met 93 procent

worden toegevoegd. 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. De ontwikkeling van integraal accommodatiebeleid, verbetering kwaliteit van beheer en handhaving voorzieningenniveau in kleine kernen maken de top 5 van dit jaar af (zie figuur 4).

Organisatie
Veel gemeenten hebben een ambtelijke visie op vastgoedmanagement vastgesteld of hebben een gemeentelijk vastgoedbeleid. Dit jaar is voor het eerst aan de gemeenten gevraagd hoeveel fte's (fulltime-equivalenten) er binnen de gemeenten zijn toebedeeld aan het vastgoedmanagement: dit varieert van 0 tot 30 fte met een gemiddelde van 4,4. In grote gemeenten is dat gemiddeld 11,2 fte, middelgrote gemeenten 3,4 fte en kleine gemeenten 2 fte. Gemeenten geven in het onderzoek aan dat de verkoop van maatschappelijk vastgoed een middel is om hun kosten te beheersen. Het aantal objecten dat de gemeenten te koop had staan, varieert van 0 tot 10 met een gemiddelde van 2,7. Het aantal maatschappelijk vastgoedobjecten dat de gemeenten daadwerkelijk hebben verkocht in 2013, varieert van 0 tot 6 met een gemiddelde van 1,2. Het merendeel van de gemeenten heeft, net als in 2012, de taken voor maatschappelijk vastgoed centraal georganiseerd en voert dit eveneens centraal uit (47 procent). Het aantal gemeenten dat centraal organiseert en decentraal uitvoert is van 24 procent tot 19 procent afgenomen. Opvallend is dat het percentage



gemeenten die de maatschappelijk vastgoedtaken decentraal organiseren én uitvoeren is verdubbeld van 15 procent in 2012 naar 30 procent in 2014 (zie figuur 5).

Veel gemeenten (43 procent) zijn van plan hun vastgoedtaken anders te gaan organiseren. Die gemeenten willen dat graag op korte termijn (een tot twee jaar) doorvoeren en kiezen er vooral voor de maatschappelijk vastgoedtaken centraal te organiseren én centraal uit te voeren.

Kwaliteit vastgoed

Net zoals in voorgaande jaren is ook deze keer 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. Vergeleken met 2012 meten gemeenten frequenter de technische kwaliteit (+12 procent), tevredenheid van gebruikers (+14 procent) en de bijdrage van het maatschappelijk vastgoed aan beleidsdoelstellingen (+23 procent). De percentages van 2014 komen dicht bij de percentages zoals die in 2009 uit de barometer naar voren zijn gekomen (zie figuur 6).

Duurzaamheid

Op de vraag of gemeenten een expliciet duurzaamheidsbeleid hebben vastgesteld, antwoordt meer dan de helft van de gemeenten positief. Bovendien geeft ongeveer een kwart van de gemeenten aan dat ze het op dit moment niet hebben maar er wel mee bezig zijn. Een klein aantal gemeenten heeft dit nog niet vastgelegd. De verantwoordelijkheid voor maatschappelijk verantwoord

ondernemen ligt het meest bij de afdeling Economische Zaken. Op de vraag of afdelingen meer integraal samenwerken doordat er meer aandacht aan duurzaamheid wordt besteed, antwoordt het merendeel negatief. De meest voorkomende motieven om de bedrijfsvoering van gemeenten te verduurzamen zijn: voorbeeldfunctie richting burgers en bedrijven; speerpunt van gemeentebestuur en gemeenteraad; en kostenbesparing. Een grote meerderheid (92 procent) geeft aan dat de ISO26000 (internationale richtlijn voor MVO) geen rol speelt in de verduurzaming van de bedrijfsvoering. Omdat duurzaamheid gaat over het balanceren van economische, milieu en sociale aspecten, is de vraag gesteld of het milieu en de sociale onderwerpen evenredig veel aandacht krijgen in het verduurzamen van de bedrijfsvoering. Bij 44 procent van de gemeenten is dat het geval. Daarna lijkt de nadruk meer op het milieu te liggen. Als wordt gevraagd naar welke gemeenten worden gezien als koploper (of goed voorbeeld) op het gebied van maatschappelijk vastgoed, wordt Enschede opnieuw het meest genoemd met als tweede de gemeente Utrecht. Op een gedeelte derde plek staan de gemeenten Almere, Hoogezand-Sappemeer, Nijmegen en Rotterdam.

OVER DE AUTEURS

Annette Tjeerdsma MSc en Jan Veuger MRE FRICS zijn respectievelijk onderzoeker en lector Maatschappelijk Vastgoed bij de Hanzehogeschool Groningen.

Resultaten Barometer

- Knelpunten bij maatschappelijke vastgoedbeleid. Alleen de kerntaken beheer en exploitatie worden dit jaar meer dan vorig jaar gezien als kerntaak. Als er wordt gekeken naar verschillen tussen de omvang van de gemeenten dan valt het op dat kwaliteitsmeting en handhaving door grote gemeenten vaker worden geschouwd als kerntaken dan door kleine en middelgrote gemeenten.
- Uitbesteding beheer en exploitatie. Een meerderheid van gemeenten overweegt nog niet om kerntaken uit te besteden. Daar waar gemeenten dat wel willen, gaat het vooral om beheer en exploitatie.
- Scheiding huisvestings- en exploitatielasten actueel. Een thema dat in 2012 de top 5 nog niet haalde en nu een stevige tweede plek inneemt, is de scheiding van subsidie voor huisvestings- en exploitatielasten. Bijna alle gemeenten geven aan dat het een actueel thema is.
- Gemeentelijk vastgoedbeleid. Veel gemeenten hebben een ambtelijke visie op het vastgoedmanagement en een gemeentelijk vastgoedbeleid. Het aantal beschikbare fte's (fulltime-equi-

valenten) binnen gemeenten voor vastgoedmanagement varieert van 0 tot 30 met een gemiddelde van 4,4.

- Beperkte verkoop vastgoed. Veel gemeenten (76 procent) geven aan dat maatschappelijk vastgoed verkopen een middel is om de kosten te beheersen. Gemiddeld stonden er in 2013 2,7 objecten per gemeente te koop. Daadwerkelijk hebben zij dat jaar gemiddeld 1,2 verkocht.
- Vastgoedtaken anders organiseren. Opvallend is dat het percentage gemeenten dat de maatschappelijke vastgoedtaken decentraal willen organiseren én uitvoeren, is verdubbeld van 15 procent in 2012 naar 30 procent in 2014. Veel gemeenten zijn voornemens de vastgoedtaken binnen twee jaar anders te organiseren.
- Wel aandacht voor MVO, maar geen kwaliteitsmodel. Veel gemeenten hebben expliciet hun duurzaamheidsbeleid vastgelegd of werken daaraan. Een grote meerderheid geeft aan dat de ISO26000 (internationale richtlijn voor MVO) geen rol speelt in de verduurzaming van de eigen bedrijfsvoering.

Congres Barometer Gemeenschappelijk Vastgoed 2014

De resultaten van het onderzoek Barometer Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed 2014 worden op 8 oktober gepresenteerd tijdens het Congres Barometer Maatschappelijk Vastgoed; Maatschappelijk verantwoord ondernemen dat samen met de Nyenrode Business Universiteit wordt georganiseerd. Sprekers zoals onder anderen minister Stef Blok voor Wonen en Rijksdienst, prof.dr.ir. Anke van Hal, hoogleraar Sustainable Building and Development van Nyenrode Business Universiteit en ing. Jan Veuger MRE FRICS belichten de huidige stand van zaken van maatschappelijk vastgoed. Dit doen zij aan de hand van de Barometer en andere onderzoeken in de segmenten gemeenten, zorg, onderwijs, woningcorporaties en de thema's Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen, Ruimte & Samenleving, Financieel en Duurzaamheid & Energie. Tijdens het congres wordt het boek Barometer Maatschappelijk Vastgoed: maatschappelijk verantwoord ondernemen

met vastgoed van Jan Veuger et al overhandigd aan minister Stef Blok. De deelnemers van het congres ontvangen dit boek en het boek De fusie van belangen van prof.dr.ir. Anke van Hal. De kosten van deze boeken zijn in de prijs van deelname aan het congres inbegrepen. Verder worden op het congres de resultaten van de Barometer Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed 2014 gepresenteerd en De fusie van belangen over duurzaamheid en rendement door prof.dr.ir. Anke van Hal toegelicht. Lector Krim & Leefomgeving, dr.ir. Sabine Meier gaat verder in op hoe inwoners het vastgoed benutten en waarderen en Eltje de Klerk MSc MRE spreekt over het onderzoek naar beleggen in gemeentelijk vastgoed. Het congres vindt plaats in Nyenrode Business Universiteit in Breukelen. Het boek Barometer Maatschappelijk Vastgoed: maatschappelijk verantwoord ondernemen is te bestellen via j.veuger@pl.hanze.nl.

Kwart tot de helft gemeentelijk vastgoed komt leeg te staan 'Gemeente kan bezuinigen op vastgoed'

Gemeenten hebben te weinig overzicht over hun vastgoed, stelt ex-wethouder in Amersfoort Gert Boeve. Lokale overheden zien zich gedwongen te bezuinigen op dienstverlening, terwijl zij met beter portefeuillebeheer een flinke besparing zouden kunnen realiseren. Boeve licht zijn ideeën toe tijdens de Gemeentelijk Vastgoed Dag op 28 oktober in Breukelen.

Johannes van Bentum

Voormalige wethouder Gert Boeve ziet kansen voor gemeenten om te bezuinigen op inefficiëntie in het beheer van maatschappelijk vastgoed. Gemeenten zien zich geconfronteerd met nieuwe bezuinigingsdoelstellingen. 'Laten bestuurders voordat zij opnieuw snijden in zorg, cultuur of onderwijs eerst eens hun vastgoedbeheer op orde brengen. Daarop kan veel worden bezuinigd.'

Boeve was ambassadeur Maatschappelijk Vastgoed van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en werkt na een periode als

zelfstandig adviseur inmiddels als strateeg bij de gemeente Arnhem.

Overschot

Boeve weet waarover hij spreekt. Als wethouder in Amersfoort ontdekte hij dat de gemeente geen overzicht had over het eigen vastgoed. De gemeentelijke organisatie had geen antwoord op basale vragen als 'wie zijn de huurders van dit pand?' of 'hoeveel bedraagt de huurprijzen?' Daar liep hij tegenaan toen hij besloot alle buurtcentra in Amersfoort te sluiten. Initiatieven van burgers om het beheer van

wijkcentra over te nemen liepen er aanvankelijk op vast. Het is volgens Boeve funest dat het gemeentelijke vastgoed doorgaans niet in één organisatie is ondergebracht, met één eindverantwoordelijke. In plaats daarvan gaat de wethouder onderwijs over schoolgebouwen, een ander over het zorgvastgoed en cultuurcentra zitten weer in de portefeuille van de wethouder cultuur. 'Elke sector is heel druk met het eigen vastgoed. Maar er ontstaat nu een overschot. Hoe zorg je ervoor dat er geen nieuwe school wordt gebouwd, maar een leegstaand kantoor wordt omgebouwd tot school?'

Leegstand

De Nederlandse gemeenten bezitten 42 miljoen vierkante meter maatschappelijk vastgoed, de helft van de totale voorraad. Het platform voor maatschappelijk vastgoed Bouwstenen voor Sociaal verwacht dat een kwart tot de helft van de voorraad publiek vastgoed – nu 83,5 miljoen vierkante meter – de komende tien tot twintig jaar leeg komt te staan. Omdat gemeenten de komende jaren 5 miljard euro moeten bezui-

nigen, sluiten ze nu al op grote schaal bibliotheken, buurthuizen en wijkcentra. De jaarlijkse lasten van de huidige voorraad bedragen zo'n 4 miljard euro. Als een kwart leeg komt te staan, betekent dit nog eens een extra financiële last van ongeveer 900 miljoen euro per jaar, stelt Bouwstenen voor Sociaal.

Handicaps

Gemeentelijk vastgoed heeft twee belangrijke handicaps, weet Boeve. 'Het is niet sexy en best wel complex.' Het gebrek aan overzicht dat daardoor ontstaat, leidt tot vreemde situaties. 'Drenthe is de sterkst vergrijzende provincie van ons land. En de provincie waar de meeste nieuwe scholen worden gebouwd.' Er worden kleine scholen samengebracht onder één dak, en daar ook andere voorzieningen gehuisvest. Een groot risico, voorziet Boeve. 'Bij de volgende bezuinigingsronde kunnen die aangehaakte maatschappelijke organisaties de huur niet meer opbrengen, trekken weg en de gemeente zit met de gebakken peren.' Overzicht kan onhandige besluiten door de gemeente voorkomen. Zo draaide Boeve in Amersfoort het

sloopbesluit terug voor het schoolgebouw De Witte Vlinder, toen hij hoorde dat lokale ondernemers een goedkoop pand zochten om er de wijkonderneming Kruiskamp Onderneemt te beginnen. Zijn besluit om alle Amersfoortse wijkcentra te sluiten leverde veel rumoer op. Maar het was wel de aanleiding voor burgers om zelf in beweging te komen. Zo floreert het door buurtgenoten overgenomen wijkcentrum Het Klokhuis met ruim 300 betalende leden.

Gemeentelijk Vastgoed Dag

Gert Boeve spreekt op 28 oktober 2014 tijdens de Gemeentelijk Vastgoed Dag, die in de Nyenrode Business Universiteit in Breukelen wordt gehouden. Deze dag wordt georganiseerd door het Instituut voor Vastgoed en Duurzaamheid. Abonnees van Vastgoedmarkt ontvangen een korting van 15 procent op de prijs van 95 euro (medewerkers gemeenten) of 195 euro (overige deelnemers). Meld u aan via <http://www.ivvd.nl/gemeentelijk-vastgoed-dag/>