

ACHTERGROND PUBLIEK

BEHEER / OVERHEID / ONDERZOEK

Consortium presenteert barometer gemeentelijk vastgoed 2011

Gemeenten zien in corporatie

De helft van 57 ondervraagde gemeenten meet nooit de bijdrage van het maatschappelijk vastgoed aan de doelstellingen van het gemeentebestuur. Dat is het meest opvallende resultaat van het onderzoek Barometer Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed 2011. De resultaten van het onderzoek werden gepresenteerd tijdens het congres Strategische (her)overwegingen bij exploitatie van maatschappelijk vastgoed dat op 14 september plaatsvond. Volgens onderzoekers Annette Tjeerdsma en Jan Veuger is kostenreductie het meest actuele beleidsthema bij gemeenten. Zij zien in marktpartijen geen logische partner voor beheer vastgoed.

Annette Tjeerdsma MSc en Jan Veuger MRE FRICS

Het onderzoek Barometer Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed 2011 is voor de vierde keer onder Nederlandse gemeenten uitgevoerd door het Kenniscentrum NoorderRuimte van de Hanzehogeschool Groningen. Dat gebeurde in opdracht van het Consortium Maatschappelijk Vastgoed. Dit jaar zijn aanvullende vragen in het onderzoek meegenomen over cultureel maatschappelijk vastgoed. In totaal hebben 57 gemeenten aan het onderzoek meegewerkt. Doel van het onderzoek is om trends en ontwikkelingen van gemeenten te monitoren. Aan de deelnemers van het onderzoek is gevraagd of ze beschikken over een overzicht van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Van alle respondenten heeft 81 procent een overzicht, en 14 procent heeft het op een andere manier inzichtelijk. Deze laatste groep gebruikt de WOZ-waarde, boekwaarde en de waarde in het economisch verkeer huidige bestemming. Vervolgens is gekeken naar de typen maatschappelijk vastgoed waarvoor de gemeente directe verantwoordelijkheid heeft.

Daaruit blijkt dat van de totale balans van de 57 gemeenten van 81 miljard euro, vastgoed 20 miljard euro deel uit maakt. Dus een kwart. Daarvan hebben 48 gemeenten de verantwoordelijkheid over de eigen huisvesting, 41 gemeenten over de sporthallen, 31 gemeenten over de zwembaden en 29 gemeenten over de schoolgebouwen (meer dan de helft). Zie verder figuur 1.

Visie op kerntaken

Als er wordt gekeken naar verschillen tussen grote, middelgrote en kleine gemeenten dan valt het op dat gemeenten die vastgoedbeheer als kerntaak zien, gemiddeld 55 procent een grote gemeente is, 27 procent een middelgrote gemeente en 18 procent een kleine gemeente (figuur 2). Het beleidsthema 'taken uitbesteden' is dit jaar minder actueel. Een nadere analyse naar de omvang van de gemeente levert de volgende resultaten: 36 procent van de grote gemeenten heeft hun taken verdeeld over verschillende diensten, en 32 procent heeft één afdeling die alles coördineert. De kleine

en middelgrote gemeenten hebben hun taken voornamelijk verdeeld over verschillende diensten. Gemeenten zijn ook gevraagd naar hun voornemens de vastgoedtaken in de toekomst anders te organiseren dan nu het geval is. De meest opvallende zaken zijn dat 44 procent aangeeft geen voornemens te hebben, 21 procent van de gemeenten heeft de ambitie alles door één afdeling te laten coördineren en 16 procent wil één afdeling alles laten uitvoeren. Het merendeel van gemeenten geeft aan dat zij in de toekomst voor een andere wijze van organiseren van vastgoedtaken kiezen en dit op korte termijn of middellange termijn willen realiseren.

Vastgoedbeleid

De vijf meest actuele beleidsthema's zijn kostenreductie, multifunctionele accommodatie, verbetering kwaliteit beheer, opbrengstverhoging en ontwikkeling van integraal accommodatiebeleid. Deze cijfers zijn vergeleken met de uitkomsten in de Barometer 2010. Het beleidsthema dat het meest is gestegen in actualiteit vergeleken met 2010 is de samenwerking met andere

gemeenten. In 2010 en 2011 gaf respectievelijk 50 procent en 60 procent van de deelnemende gemeenten aan met andere gemeenten te willen samenwerken; een stijging van 10 procent. De drie grootste dalers zijn de integratie van taken binnen de gemeente, de handhaving van het voorzieningenniveau in kleine kernen en taken uitbesteden. Van de vier beleidsthema's zijn er drie als actueel aangeduid: -Verbetering kwaliteit van beheer; -Handhaving voorzieningenniveau in buurten en wijken; -Scheiding subsidie huisvestings- en exploitatielasten. Verdere ontwikkelingen binnen hun maatschappelijk vastgoedbeheer zijn dat (a) het beleid in het afgelopen jaar is veranderd, (b) scheiding van huisvestingsubsidies van overige subsidies en (c) meer samenwerking met andere partijen.

Vastgoedkwaliteit

Maatschappelijke effecten van gemeentelijk vastgoed worden steeds minder gemeten. De tevredenheid van de gebruikers meten is afgenomen met 18 procent. Het percentage van gemeenten dat de tevredenheid van de gebruikers niet meet, is gestegen met 25 procent. De bijdrage meten aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen is van 2009 tot 2010 gedaald met 50 procent, maar in de laatste periode gestegen met 10 procent. Opvallende verschillen tussen kleine, middelgrote en grote gemeenten zijn er ook: -Van de grote gemeenten meet 50 procent nooit de bijdrage van het maatschappelijk vastgoed aan de doelstellingen van het gemeentebestuur, bij de middelgrote gemeenten is dat 53 procent en bij kleine gemeenten 55 procent;

-Alleen grotere gemeenten meten de bijdrage van het maatschappelijk vastgoed aan de doelstellingen van de gemeente enkele keren per jaar; -Van de middelgrote gemeenten meet 77 procent nooit de tevredenheid van de gebruiker, bij de grote gemeenten is dit 54 procent; -Alleen de kleine gemeenten meten de tevredenheid van de gebruiker verschillende keren per jaar.

Samenwerking

Van de 57 ondervraagde gemeenten werkt 77 procent voor maatschappelijk vastgoed samen met andere partijen. Wanneer deze resultaten worden bekeken vanuit de omvang van de gemeente dan blijkt dat 82 procent van de grote gemeenten samenwerkt met eerder genoemde partijen, van de middelgrote gemeenten is dit 77 procent en van de kleine gemeenten 73 procent. Vergeleken met vorig jaar is een aantal verschuivingen waar te nemen in de samenwerking met marktpartijen: (a) het percentage gemeenten dat daarin voordelen ziet is toegenomen en (b) deskundigheid, kostenbesparing en risicovermindering zijn het meest gestegen vergeleken met vorig jaar.

Vier opvallende trends

1. Project- en procesmanagement wordt dit jaar het meest genoemd als kerntaak. Alle andere taken worden dit jaar door minder gemeenten als kerntaken gedefinieerd. Vergeleken met 2008 zijn de volgende kerntaken toegenomen: beheer en exploitatie, initiëren van projecten, planontwikkeling, kwaliteitsmeting en handhaving en locatie toewijzen. De kerntaken financiering en project-/procesmanagement zijn nagenoeg gelijk gebleven, als 2011 wordt vergeleken met 2008. De enige toegenomen kerntaak is eigen-

COLUMN

Matthieu Zuidema,
programmaleider Utiliteitsbouw en
Vastgoed EIB

Kantorenleegstand een blijvend probleem

De leegstand in de kantorenmarkt is economisch vervelend. Het betekent inkomstenderving voor eigenaren en, wanneer sprake is van langdurige leegstand, waardeverlies. De concurrentie om de gebruiker neemt toe. De prijzen komen onder druk en uiteindelijk ontstaat aan de onderkant van de markt leegstand. Op lange termijn zal de kantorenmarkt echter herstellend vermogen laten zien. Lagere prijzen drukken de nieuwbouwproductie en maken transformaties (relatief) interessanter. Het zijn trends die nu al zichtbaar zijn. Ook zullen kantoren en hun locaties eenvoudig gaan verouderen met het verstrijken van de tijd. Een groot deel van de kantorenvorraad is nu nog relatief jong, maar vanaf een termijn van twintig tot dertig jaar zullen steeds meer kantoren incurant worden en buiten de markt vallen. Technisch gezien zijn deze kantoren voor het functioneren van de kantorenmarkt dan geen probleem meer.

De kantorenmarkt zal dan uiteindelijk terugkeren naar een evenwichtiger situatie, al gaat het niet vanzelf. De prijsdruk is vervelend voor bestaande eigenaren en grondbezitters. Het betekent afwaarderingen. En deze afwaarderingen mogen transformeren dan interessanter (minder vervelend) maken, voor transformaties ligt er nog wel een uitdaging. Regelgeving kan transformaties belemmeren, ook kan sprake zijn van fricties bij eigenaren of hun financiers. Daarnaast ligt in de naar verwachting toenemende incurante kantorenvorraad een opgave. Zeker wanneer alternatieven lastig zijn en de incurante leegstand wel maatschappelijk ongewenst is. Omdat bijvoorbeeld leefbaarheidsproblemen, verloedering en criminaliteit ontstaan. Optredende externe effecten kunnen het vestigings- en investeringsklimaat in deze kantorenmarkt schaden. Tot slot is de rem op de nieuwbouwproductie vervelend. Afhankelijk van de regio en de daadwerkelijke ontwikkeling van de vraag, durf ik wel te voorspellen dat de nieuwbouwproductie structureel terugvalt

tot minder dan de helft van het niveau dat de afgelopen twee decennia is bereikt. Dit raakt betrokken partijen, zoals ontwikkelaars, bouwers, adviseurs en gemeenten. De huidige kantorenvraag is hiermee dus niet noodzakelijk een blijvend probleem voor de markt.

Regionaal bestaan wel verschillen. De uitgangssituatie en vooral ook de demografische ontwikkeling zijn sterk bepalend. In regio's als Noord-Holland, Utrecht en Flevoland wordt bijvoorbeeld nog van bevolkingsgroei uitgegaan. Het betekent in de eerste plaats dat de kantorenvraag relatief hoog zal blijven. In de tweede plaats zorgt de bevolkingsgroei ervoor dat in potentie vraag is naar alternatieve functies voor de lege kantoren, zoals wonen, winkelen of andere voorzieningen. Het is niet pijnloos, maar een terugkeer naar evenwichtiger marktsituaties is mogelijk. 'Gelukkig' is een groot deel van de kantorenvraag ook in deze drukregio's geconcentreerd. In andere regio's is de demografische ontwikkeling minder gunstig. In de meeste regio's zal de (beroeps)bevolking, zoals het er nu naar uitziet na 2020 gaan afnemen. De kans is groot, met andere trends die in de markt worden voorzien, dat de vraag naar kantoren terugloopt. De kantorenvraag zal hierdoor in de toekomst gaan omlopen, terwijl tegelijkertijd ook naar alternatieve functies minder vraag komt. De gevolgen van krimp en resulterende problemen beperken zich niet tot de kantorenmarkt. De leegstand in de kantorenmarkt is hiermee dus toch een blijvend probleem, maar niet voor de regio's met nu de hoogste leegstand. Juist de regio's waar kantorenvraag zich nog niet als zodanig heeft gemanifesteerd zullen de grootste problemen kennen.

REACTIES NAAR
mzuidema@eib.nl



partner voor beheer vastgoed

Vastgoed omvat een kwart van totale gemeentelijke balans

constant in actualiteit afgenomen tot 47 procent in 2011. De overige beleidsthema's fluctueren in actualiteit per jaar.

4. Het aantal gemeenten dat de bijdrage van maatschappelijk vastgoed aan beleidsdoelstellingen niet meet is sinds 2008 gestegen van 25 procent tot 54 procent in 2011. Het aantal gemeenten dat de bijdrage wel meet is – met een aantal schommelingen – ook afgenomen: van 71 procent in 2008 tot 40 procent in 2011.

Conclusies

De volgende vijf beleidsthema's zijn volgens het onderzoek erg actueel: kostenreductie, multifunctioneel gebruik, verbetering beheer kwaliteit, opbrengstverhoging, ontwikkeling van integraal accommodatiebeleid. De gemeentelijke bezuinigingen zijn vooral merkbaar in het afstoten van accommodaties, maar ook in mindere mate exploitatiekosten beperken en investeringen verminderen.

Van alle gemeenten geeft 42 procent aan haar vastgoedtaken te hebben verdeeld over verschillende diensten. Van de 57 ondervraagde gemeenten heeft 23 procent één afdeling die alles coördineert. Daarnaast heeft 21 procent de ambitie om alles door één afdeling te laten coördineren en 16 procent wil één afdeling alles laten uitvoeren. De meeste gemeenten geven aan dat zij op korte termijn of middellange termijn deze ambities willen realiseren.

De technische kwaliteit en de tevredenheid van gebruikers worden minder gemeten. De bijdrage aan de beleidsdoelstellingen wordt dit jaar vaker gemeten.

Van de gemeenten werkt 77 procent samen met verenigingen/stichtingen, woningcorporaties en/of commerciële bedrijven op het gebied van maatschap-

pelijk vastgoed. Op dit moment werkt 82 procent van de grote gemeenten samen met eerder genoemde partijen. Van de middelgrote gemeenten is dit 77 procent en van de kleine gemeenten 73 procent.

Het merendeel van de gemeenten ziet expertise als voordeel van samenwerking met andere partijen. Ook kostenbesparing en risicovermindering worden genoemd. Aan de andere kant noemt ook bijna de helft van de gemeenten de tegenstrijdige belangen als een ervaren nadeel. Ook de hogere kosten/minder inkomsten voor de gemeente en de communicatie worden als knelpunten genoemd.

Meer dan 50 procent van de gemeenten is het eens met de stellingen 'Private partijen hebben weinig interesse in incurant en bedrijfsspecifiek maatschappelijk vastgoed' en 'Regionale samenwerking voor maatschappelijk vastgoed zal in tijden van bezuinigingen toenemen'. Van de respondenten vindt 47 procent dat de belangen van marktpartijen strijdig zijn met de doelstelling van maatschappelijk vastgoed en 42 procent vindt dat woningcorporaties gemeenten op dit gebied meer kunnen bieden dan commerciële bedrijven.

OVER DE AUTEURS

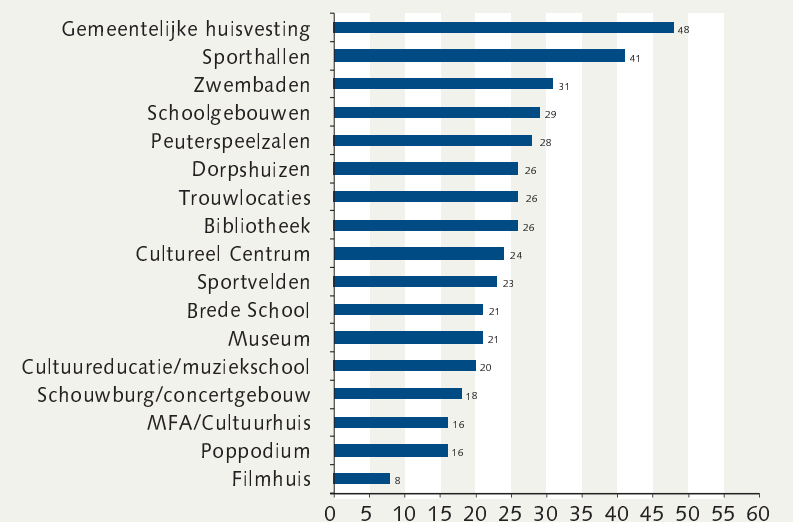
Het onderzoek is uitgevoerd door de Hanzehogeschool Groningen onder verantwoordelijkheid van Annette Tjeerdsma MSc, onderzoeker bij het Kenniscentrum NoorderRuimte en Jan Veuger MRE FRICS, programmamanager Maatschappelijk Vastgoed en directeur-eigenaar van Corporate Real Estate Management.

MEER INFORMATIE

a.tjeerdsma@pl.hanze.nl en j.veuger@corporateREM.nl

Gemeenten met zorg voor publiek vastgoed

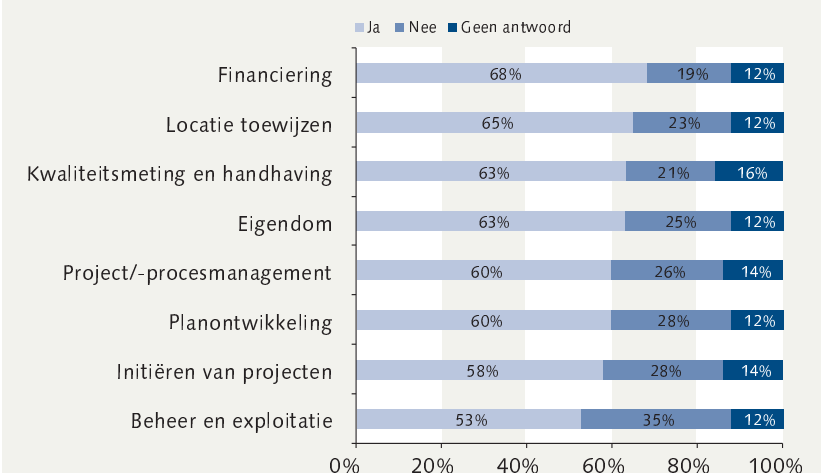
Figuur 1



Bron: Barometer gemeentelijk vastgoed 2011

Kerntaken gemeenten volgens respondenten

Figuur 2



Bron: Barometer gemeentelijk vastgoed 2011

COLUMN

Professor Pé Kohnstamm

Vraaguitval in alle sectoren

De vooruitzichten voor de vastgoedmarkten zijn sinds mijn eerste activiteiten in deze sector in 1974 nog nooit zo slecht geweest als nu. Natuurlijk hebben wij de koopwoningencrisis 1979-1982 gehad met prijsdalingen die groter waren dan de afgelopen tijd, maar de vraaguitval werd gedeeltelijk gecompenseerd door de ontwikkeling en bouw van huurwoningen door corporaties en institutionele beleggers. De markt voor commercieel vastgoed werd in die periode veel minder geraakt. Het omgekeerde deed zich voor begin jaren negentig (Golfoorlog).

Nu moeten wij constateren dat er op een groot aantal markten sprake is van verzadiging – er zijn gewoon te veel kantoren en winkels – daarnaast gaat het om een gebrek aan koopkrachtige vraag, waardoor opdrachtgevers onvoldoende financiële ruimte hebben om nieuwe bouwinitiatieven te nemen. Dit geldt nu specifiek voor duurdere koopwoningen, sociale huurwoningen en allerlei soorten maatschappelijk vastgoed. Er is geen enkele categorie opdrachtgevers te noemen, die niet te kampen heeft met financiële of budgettaire problemen. Eind 2010 en voorjaar 2011 waren er vele partijen, die na de bankencrisis 2008-2009 het licht aan de einde van de tunnel zagen, maar de optelsom van de recente eurocrisis plus de terugval van de vooruitzichten voor de economie van de Verenigde Staten en de effecten daarvan op het consumenten- en producentenvertrouwen, de dekkingsgraden van de pensioenfondsen en de groei van de economie, lijken grote invloed te krijgen op alle vastgoedmarkten. Uit de halfjaarcijfers van de grote bouwers, ontwikkelaars, installatiebedrijven en adviseurs komt naar voren dat de margedruk vooral in Nederland enorm is. Dit betekent dat in de komende herfst wanneer de budgetten voor 2012 worden gevormd, de tering verder naar nering moet worden gezet. Er is geen hoop dat overheden (Rijk, provincies en gemeenten) op grote schaal stimule-

ringsmaatregelen nemen, daarvoor is het terugdringen van het begrotingstekort te dwingend.

Genoemde zaken krijgen een grote impact op de werkgelegenheid in de sector. Er zal serieus rekening moeten worden gehouden met krimp van het aantal banen. Onderdekking algemene kosten kan voor een beperkte periode worden geaccepteerd als er zicht is op herstel, maar onder de huidige omstandigheden is dat niet langer realistisch te noemen.

Sommigen zullen zeggen dat ik te pessimistisch ben en dat er overal kansen zijn. Op microniveau ben ik het eens met de opvatting dat er ook in slechte markten goede projecten zijn te vinden, maar op macroniveau speelt de wet van de grote getallen. Nu na de vakantiemaanden de sector weer aan het werk gaat, ben ik benieuwd naar de maatregelen, die in het vierde kwartaal door menige onderneming of organisatie worden genomen om de continuïteit zeker te stellen.

Onlangs viel mijn oog op de aankondiging van het Captains of Industry Dinner 2011, georganiseerd door Provada. Tot mijn verbazing zag ik dat een tafel voor tien personen 9.500 euro, exclusief BTW moet kosten.

Is dit nu het juiste signaal dat door deze Captains wordt gegeven of heb ik per ongeluk niet gezien dat een belangrijk deel van de opbrengst naar een goed doel gaat? Natuurlijk is dit feestelijk samenzijn al eerder dit jaar vastgelegd, maar het zou de organisatoren sieren als een en ander op een meer sobere wijze wordt uitgevoerd zodat de Captains of Industry zich daar zonder gêne kunnen vertonen.

REACTIES NAAR

pebakohn@xs4all.nl

