

# ACHTERGROND ONDERZOEK

ZORGVASTGOED / GEMEENTEN

Meer visie en meer maatregelen, is een van de conclusies van het onderzoek Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2016. Het onderzoek is uitgevoerd door het lectoraat Maatschappelijk Vastgoed Hanzehogeschool Groningen.

ANNETTE VAN DEN BEEMT-TJEERDSMA EN JAN VEUGER

## Barometer gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

Voor de achtste keer hebben Nederlandse gemeenten de vragenlijst Barometer Maatschappelijk Vastgoed ingevuld. 255 respondenten (67%) hebben de vragenlijst geopend en 167 gemeenten (44%) hebben de lijst vervolgens geheel of gedeeltelijk ingevuld waardoor de respons op vraagniveau kan verschillen. Dit staat per vraag aangegeven. De vragenlijst is per email verzonden aan bijna alle gemeenten. In totaal heeft de vragenlijst 9 weken opengestaan (zie tabel 1). Maatschappelijk vastgoed

Uit de 72 open antwoorden op de vraag wat gemeenten onder maatschappelijk vastgoed verstaan, komt het volgende beeld naar voren: 'Maatschappelijk vastgoed is het vastgoed dat beleidsdoelen of maatschappelijke doeleinden ondersteunt, ruimte biedt voor (maatschappelijke/publieke) functies en activiteiten en waar de gemeente door eigendom of door een andere financiële relatie mee

verbonden is'. Steeds meer gemeenten hebben een visie op vastgoedmanagement: vorig jaar gaf 50% van de gemeenten aan dit te hebben en 24% was er mee bezig terwijl dit jaar 58% een visie heeft en 25% bezig is deze op te stellen. Het aantal gemeenten dat geen onderhoudsbeleid heeft, is nog maar erg klein (2%). 87% van de gemeenten heeft een onderhoudsbeleid. Figuur 1 geeft behalve de resultaten van dit jaar (kolommen) ook de resultaten van vorig jaar weer (alleen de 'ja' antwoorden, stippe lijn). Wat dan verder opvalt, is dat het aantal gemeenten dat een accommodatiebeleid heeft, afneemt. Vorig jaar had 62% zo'n beleid opgesteld, terwijl dat dit jaar nog maar 56% is. Mogelijk houdt dit verband met de toename van het aantal gemeenten dat een visie heeft, waarmee zij het accommodatiebeleid vervangen dan wel dit erin opnemen.

De kleine gemeenten, die deelnemen aan het onderzoek, hebben allemaal een onderhoudsbeleid (zie tabel 2). Op dit punt na, zijn het

de grote gemeenten die het meest vaak aangeven dat het beleid of de visie aanwezig is. Ook geldt voor deze onderdelen dat naarmate de grootte van de gemeente toeneemt, het beleid ook vaker aanwezig is. Een opvallend verschil is te zien bij het risicomangement: slechts een klein aantal kleine en middelgrote gemeenten heeft dit beleid, terwijl bijna de helft van de grote gemeenten het heeft opgesteld.

Ook ten opzichte van vorig jaar (zie tabel 2) zijn er aan aantal bijzondere veranderingen te zien: minder kleine gemeenten hebben een visie op vastgoedmanagement, meer kleine gemeenten hebben een accommodatiebeleid (in tegenstelling tot de eerder genoemde algemene trend) en alle kleine gemeenten hebben een onderhoudsbeleid. Bij de grote gemeenten valt het op dat zij van alle typen beleid/visies minder hebben dan vorig jaar (zie tabel 2).

Vorig jaar had 39% van de gemeenten (nog) geen maatregelen getroffen wanneer het gaat om financieel risicomangement. Dit jaar geeft

minder dan een kwart van de gemeenten (23%) dit aan. Meer gemeenten zijn het op dit moment aan het opstellen (18%), hebben een risicoparaagraaf opgenomen in het vastgoedbeleid (33%) of doen aan financiële monitoring (43%) Zie figuur 2.

De andere maatregelen die getroffen worden, zijn het benoemen van risico's in beleidsstukken en het opstellen en implementeren van een risicomangementtool, het opstellen van tussenrapportages voor de vastgoednota, risico-opslagen en reserves en het werken met voorzieningen gebaseerd op het MJOP.

### Knelpunten

Voor het derde jaar achtereen volgt staat het ontbreken van een kostprijsdekkende huur bovenaan de ervaren knelpunten bij het uitvoeren van maatschappelijk vastgoedtaken. Opvallende veranderingen ten opzichte van vorig jaar, zijn de versnippering van taken (-10%) en de te lage bezettingsgraden (-21%) die minder als knelpunten

worden ervaren. Het gebrek aan regionale afstemming (+7%) en hoge kosten voor onderhoud en exploitatie (+9%) worden iets vaker als knelpunt genoemd (zie figuur 6).

Van de gemeenten die aangeven dat zij het ontbreken van een kostprijsdekkende huur als knelpunt ervaren, heeft 43% wel een huurprijsbeleid en is 31% die aan het opstellen. 70% van de gemeenten heeft een huurprijsbeleid en ervaart dit niet als knelpunt.

### Verkoop

Voor 64% van de gemeenten is het verkopen van maatschappelijk vastgoed een middel om kosten te beheersen. Na 2014 (76%) en 2015 (74%) lijkt hier een dalende lijn zichtbaar te worden. Het aantal objecten dat gemeenten in 2015 in de verkoop hadden, laat een grote spreiding zien: gemeenten hadden tussen de 0 en de 198 panden in de verkoop. Daarmee komt het gemiddelde dit jaar ook hoger uit dan vorig jaar (7,2) en het jaar daarvoor (2,7): in 2015

Respons naar omvang gemeenten - Tabel 1

		Respons	NL
Klein	(0-19.999 inwoners)	27 (26,0%)	122 (31,3%)
Middelgroot	(20.000-49.999 inwoners)	36 (34,6%)	191 (49,0%)
Groot	(50.000 of meer inwoners)	41 (39,4%)	77 (19,7%)

Visie en beleid naar jaren en omvang gemeenten - Tabel 2

	Klein		Middelgroot		Groot	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Onderhoudsbeleid	80%	100%	77%	82%	96%	81%
Gemeentelijk vastgoedbeleid	40%	40%	74%	64%	86%	81%
Visie op vastgoedmanagement	27%	17%	45%	58%	86%	84%
Verhuurbeleid	53%	42%	45%	52%	82%	72%
Accommodatiebeleid	33%	40%	74%	61%	86%	62%
Huurprijsbeleid	40%	40%	52%	47%	68%	67%
Exploitatiebeleid	20%	32%	45%	52%	77%	58%
Risicomangement vastgoedbeleid	20%	9%	13%	16%	50%	49%

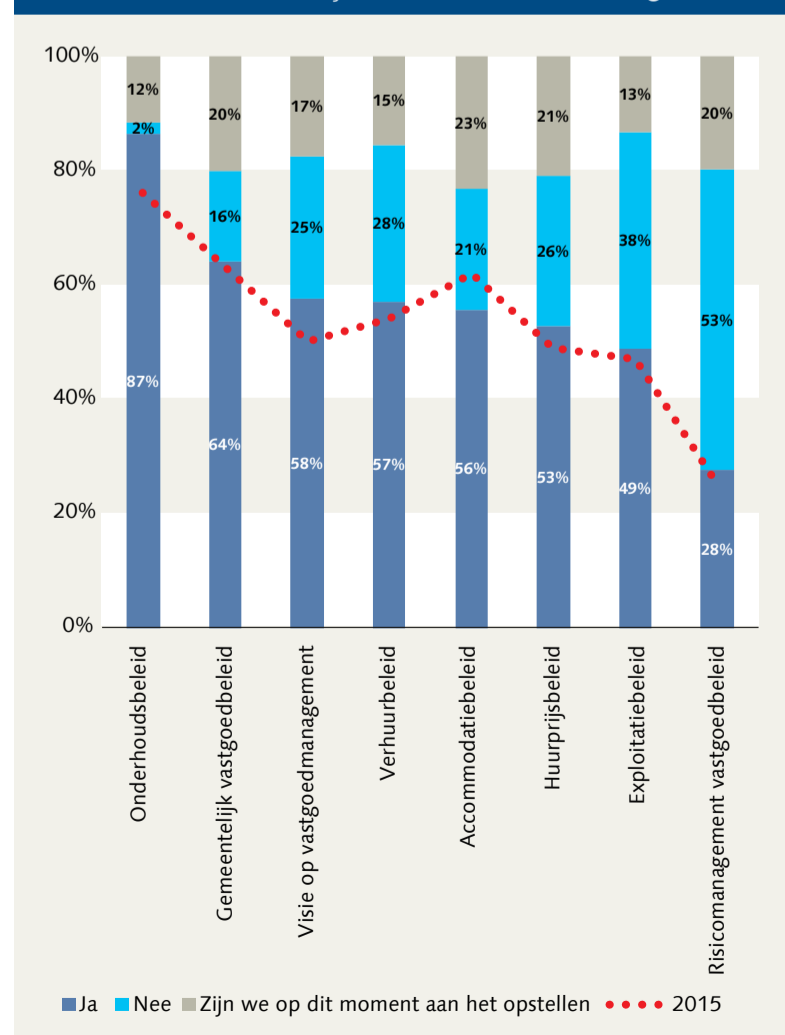
Aantal fte's toebedeeld aan vastgoedmanagement werkzaamheden, naar omvang - Tabel 3

		Gem	Min	Max
Klein	(n=14)	12	1	121
Middelgroot	(n=22)	31	1	461
Groot	(n=19)	36	5	250

Organisatie en uitvoering van de maatschappelijk vastgoedtaken naar omvang gemeenten - Tabel 4

	Klein (n=16)	Middelgroot (n=23)	Groot (n=25)
Centraal georganiseerd, centraal uitgevoerd	56%	57%	60%
Centraal georganiseerd, decentraal uitgevoerd	6%	22%	4%
Decentraal georganiseerd, decentraal uitgevoerd	25%	22%	12%
Anders	13%	0%	24%

Visie en beleid 2016 met lijn van 2015 (n=90-96) - Figuur 1



stonden gemiddeld 9,4 objecten in de verkoop. De spreiding van het daadwerkelijk aantal verkochte objecten is eveneens groter dan vorig jaar: in 2015 zijn tussen de 0 en 70 objecten verkocht. Hiervan is het gemiddelde 3. In 2013 verkochten gemeenten gemiddeld 1,2 objecten, in 2014 waren dat gemiddeld 1,5 en dit jaar is dat gemiddelde dus – ten opzichte van vorig jaar – verdubbeld naar 3. De kleine gemeenten hadden maximaal 5 objecten in de verkoop. De middelgrote gemeenten hadden maximaal 70 objecten in de verkoop, waarbij dit aantal maar door één gemeente is genoemd. Er zijn geen middelgrote gemeenten die een aantal objecten in de verkoop had tussen de 8 en 70 objecten. De gemeente die 198 objecten in de verkoop had, is een grote gemeente. De overige grote gemeenten hadden maximaal 60 objecten in de verkoop. De daadwerkelijke verkoop van objecten vindt vooral bij de grote gemeenten in grotere aantallen plaats.

### Gemeentelijk management

Gemiddeld zijn er 28 fte's (fulltimerequivalenten) binnen de gemeenten toebedeeld aan vastgoedmanagement werkzaamheden (n=55). De stijgende lijn die we vorig jaar zagen – van 4,4 in 2014 naar 14,9 in 2015 – zet dus ook dit jaar door met bijna een verdubbeling. In tabel 7 is een onderscheid gemaakt naar omvang van de gemeenten. Wat opvalt is het grootste aantal dat is genoemd bij de middelgrote gemeenten: deze gemeente heeft 461 fte's toebedeeld aan vastgoedmanagement taken. Dat is meer dan het maximale bij de grote gemeenten: daar wordt het maximaal niet hoger dan 250 fte's. Dit jaar staan nergens de minimale aantallen meer op 0, wat betekent dat alle gemeenten vastgoedmanagementtaken hebben belegd binnen hun organisatie. (zie tabel 3) Gemeenten zijn ook weer gevraagd om in percentages (in totaal 100%) aan te geven hoe het aantal fte's binnen hun organisatie is verdeeld. De nadruk ligt op de uitvoerende vastgoedmanagementtaken. Gemiddeld geven gemeenten bijna hetzelfde beeld als vorig jaar (figuur 4).

Dit jaar is een aparte vragenlijst verzonden over het vastgoedmanagement bij gemeenten, meer hierover leest u in het volgende artikel van dit boek: Positionering vastgoedmanagement gemeenten. Dit jaar blijkt wederom dat de centrale organisatie en centrale uitvoering van de maatschappelijk vastgoedtaken binnen de gemeente het meest vaak voorkomt (zie figuur 5). Zowel decentraal organiseren en uitvoeren als ook het centraal organiseren en decentraal uitvoeren worden de afgelopen jaren minder vaak toegepast. Wanneer we de organisatie en uitvoering van de maatschappelijk vastgoedtaken naar omvang van de gemeenten bekijken (zie tabel 4), zien we dat ongeacht de grootte het centraal organiseren en centraal uitvoeren het meest wordt toegepast. Het centraal organiseren en decentraal uitvoeren gebeurt

voornamelijk bij de middelgrote (22%) gemeenten en het zijn vooral de kleine en middelgrote gemeenten die dit decentraal organiseren en decentraal uitvoeren (resp. 25% en 22%). Dit is ongeveer hetzelfde beeld als voorgaande jaren. (zie tabel 4) Ruim een derde van de gemeenten (37%) is voornemens de vastgoedtaken in de toekomst anders te organiseren dan nu het geval is (n=63). Van de gemeenten die dit voornemen hebben, kiest 48% voor centraal organiseren en centraal uitvoeren. In 2014 was dit 56%, vorig jaar daalde dat naar 27% en dit jaar is dus een stijging te zien in het aantal gemeenten dat streeft naar dit toekomstbeeld. 35% van de gemeenten kiest voor centraal organiseren en decentraal uitvoeren, niemand wil alles decentraal organiseren en uitvoeren en 26% kiest voor een andere vorm dan de hierboven genoemde drie: het intensiveren van de samenwerking tussen afdelingen Vastgoed (opdrachtgever onderhoud) en Beheer en Gebouwen (opdrachtnemer onderhoud), een netwerk creëren tussen diverse disciplines binnen de organisatie met een coördinator en vastgoed profileren als hét gemeentelijk aanspreekpunt op het gebied van maatschappelijk vastgoed – geen versnippering meer. Eén gemeente wil haar taken in de toekomst wel anders organiseren, maar heeft nog niet duidelijk hoe zij dat vorm gaan geven. De meeste gemeenten (75%) wil de veranderingen op korte termijn (1 à 2 jaar) doorvoeren, de resterende 25% wil dit op middellange termijn en niemand verkiest de lange termijn. Ruim twee derde (69%, n=62) van de gemeenten verwacht dat het aantal fte's toebedeeld aan vastgoedmanagement werkzaamheden het komende jaar niet zal veranderen, de anderen verwachten dat wel, met name (15%) doordat zij intern anders gaan organiseren en daardoor een toename verwachten (zie figuur 6). Vorig jaar verwachtte nog ongeveer de helft van de gemeenten dat het aantal fte's toebedeeld aan vastgoedmanagementwerkzaamheden wél zou veranderen, en dat dat aantal fte's zou afnemen. Hieraan lag dezelfde reden ten grondslag: een veranderende interne organisatie.

### Conclusies

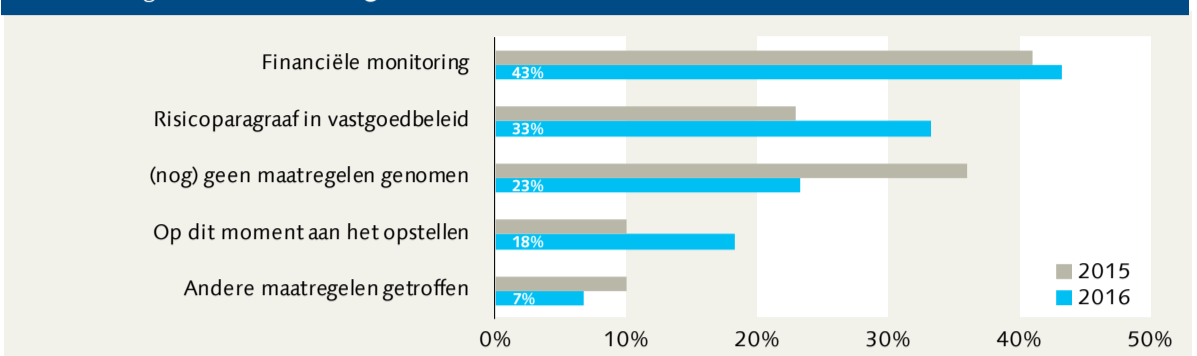
Op basis van de resultaten van het onderzoek Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2016 kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Meer visie op vastgoedmanagement, minder accommodatiebeleid
- Meer maatregelen genomen ten aanzien van financiële risico's
- Kostprijsdekkende huur blijft een knelpunt
- Een derde van aangeboden objecten wordt verkocht
- Alle gemeenten beleggen vastgoedmanagementtaken

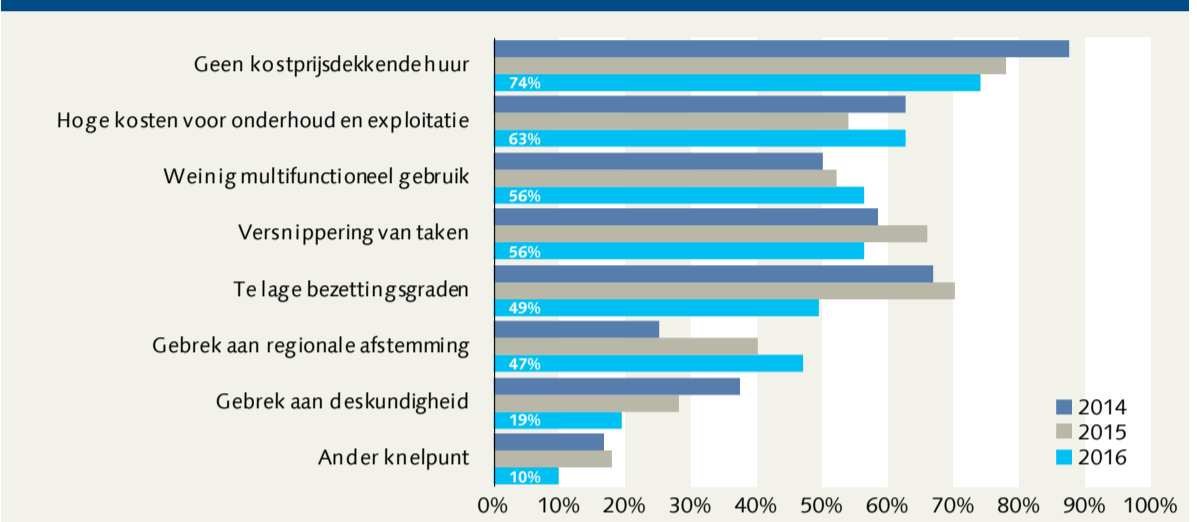
### OVER DE AUTEURS

Jan Veuger is lector maatschappelijk vastgoed aan de Hanzehogeschool Groningen. Annette van den Beemt is hier onderzoeker.

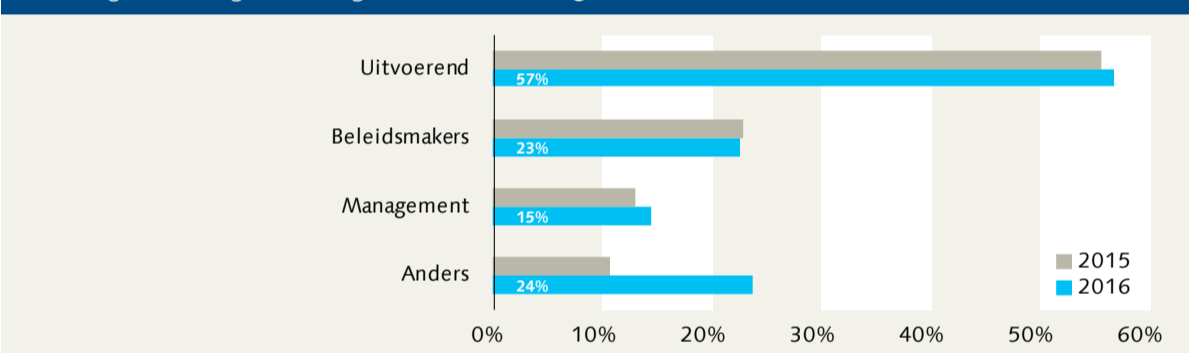
### Risicomanagement (n=60) - Figuur 2



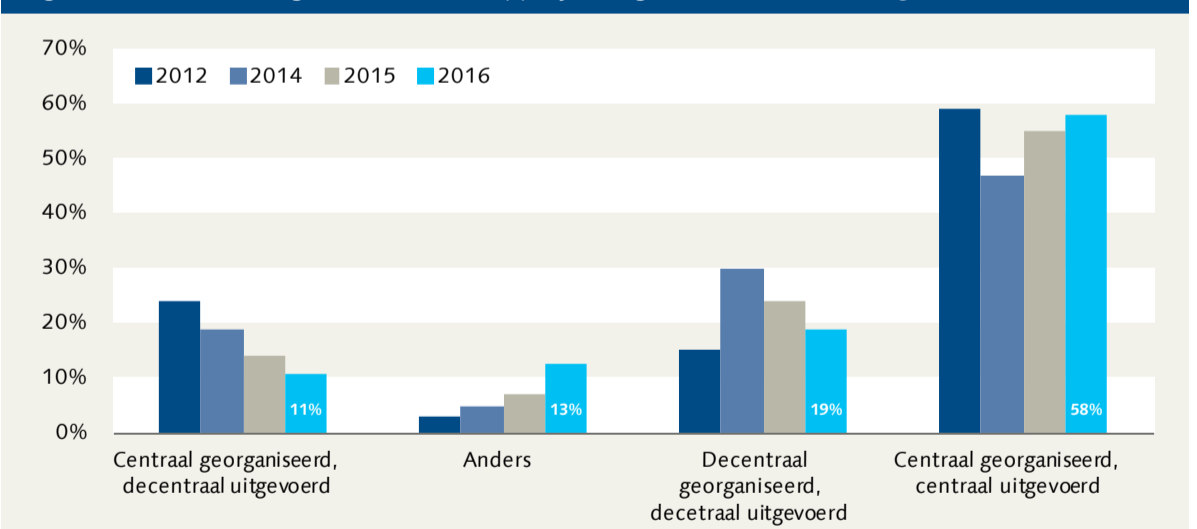
### Ervaren knelpunten bij het uitvoeren van maatschappelijke vastgoedtaken (n=70-72) - Figuur 3



### Verdeling fte's vastgoedmanagement (n=58) - Figuur 4



### Organisatie en uitvoering van de maatschappelijk vastgoedtaken (n=64) - Figuur 5



### Verwachting dat het aantal fte's vastgoedmanagement verandert (n=62) - Figuur 6

