

Ook dit jaar is de kerntaak die het meest vaak uitbesteed wordt Beheer en exploitatie (26%). Een kerntaak die nu nog niet uitbesteed is maar waarvan 20% van de gemeenten wel van plan is dit uit te besteden is Eigendom. Ten opzichte van 2015 en 2016 zijn er minder plannen om deze kerntaken uit te besteden.

Knelpunten

Voor het vierde achtereenvolgende jaar staat het ontbreken van een kostprijsdekkende huur bovenaan de ervaren knelpunten bij het uitvoeren van maatschappelijk vastgoedtaken. **Figuur 3**

Opvallende veranderingen ten opzichte van vorig jaar, zijn: Gebrek aan regionale afstemming (-19%), Hoge kosten voor onderhoud en exploitatie (-14%) en Weinig multifunctioneel gebruik (-11%). Er zijn maar twee knelpunten die dit jaar vaker worden genoemd dan vorig jaar: Te lage bezettingsgraden (+4%) en Gebrek aan deskundigheid (+3%).

Verkoop

Voor 63% van de gemeenten is het verkopen van maatschappelijk vastgoed een middel om kosten te beheersen (2014: 76%, 2015: 74%, 2016: 64%). Het aantal objecten dat gemeenten in 2016 in de verkoop hadden, laat een grote spreiding zien: gemeenten hadden tussen de 0 en de 104 panden in de verkoop. In 2016 stonden gemiddeld 7,1 objecten te koop (2013: 2,7, 2014: 7,2, 2015: 9,4).

De spreiding van het daadwerkelijk aantal verkochte objecten

is kleiner dan vorig jaar: in 2016 zijn tussen de 0 en 13 objecten verkocht. Hiervan is het gemiddelde 2,3. In 2013 verkochten gemeenten gemiddeld 1,2 objecten, in 2014 waren dat gemiddeld 1,5, vorig jaar verdubbelde dat naar 3 en dit jaar loopt het dus iets terug naar 2,3.

Wat houdt gemeenten bezig

Bijna alle gemeenten (93%) houden zich op dit moment het meest bezig met hun portefeuille (n=43). Dit wordt gevolgd door de organisatorische zaken (58%), inzicht krijgen in de kosten en een evenwicht vinden tussen baten en lasten (26%) en het afstemmen van vraag en aanbod (26%). Duurzaamheid en het opstellen van beleid (beide 21%) hebben ook de aandacht van de gemeenten.

Vastgoedmanagement

Gemiddeld zijn er 8,1 fte's (fulltimerequivalenten) binnen de gemeenten toebedeeld aan vastgoedmanagement werkzaamheden (n=43). Dit is minder dan voorgaande jaren (2014: 4,4, 2015: 14,9, 2016: 10). In **tabel 4** is een onderscheid gemaakt naar omvang van de gemeenten: naarmate de omvang van de gemeente toeneemt, neemt ook het aantal fte's toebedeeld aan vastgoedmanagementtaken toe. **Tabel 4**

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 vastgoedmanagement taken. Gemiddeld geven gemeenten bijna hetzelfde beeld als vorig jaar: **Figuur 4**

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**). Decentraal organiseren en uitvoeren wordt ook dit jaar minder vaak toegepast en centraal organiseren in combinatie met decentraal uitvoeren komt juist weer iets vaker voor (+5%). **Figuur 5**

Wanneer we de organisatie en uitvoering van de maatschappelijk vastgoedtaken naar omvang van de gemeenten bekijken (zie **tabel 5**), zien we dat het niet meer zo is dat ongeacht de grootte het centraal organiseren en centraal uitvoeren het meest wordt toegepast. Vooral bij de kleine en grote gemeenten is deze manier van organiseren vaak genoemd, bij de middelgrote gemeenten is de verdeling over de drie organisatievormen ongeveer gelijk. Dit geeft een ander beeld dan voorgaande jaren. Vorig jaar concludeerden we nog dat het vooral de kleine en middelgrote gemeenten zijn die zich decentraal organiseren en decentraal uitvoeren en dat ongeacht de grootte het centraal organiseren en centraal uitvoeren het meest werd toegepast. **Tabel 5**

40% van de gemeenten is voornemens de vastgoedtaken in de

toekomst anders te organiseren dan nu het geval is (n=47). Van de gemeenten die dit voornemen hebben, kiest 42% voor centraal organiseren en centraal uitvoeren en 37% kiest voor centraal organiseren en decentraal uitvoeren. Dit is hetzelfde beeld als vorig jaar. Vorig jaar wilde niemand alles decentraal organiseren en uitvoeren, dit jaar geeft één gemeente aan dit toekomstbeeld na te streven. 16% kiest voor een andere vorm: hier wordt onder andere de doorcentralisatie voor onderwijs en de regierol voor de gemeente genoemd. Eén gemeente is nog aan het verkennen hoe zij hun organisatie willen vormgeven in de toekomst en één gaat fuseren met andere gemeenten. De meeste gemeenten (74%) wil de veranderingen op korte termijn (1 à 2 jaar) doorvoeren, de resterende 25% wil dit op middellange (21%) of lange (5%) termijn realiseren.

In het volgende zien we wel een verandering ten opzichte van vorig jaar. In 2016 gaf ruim twee derde van de gemeenten aan dat zij verwachtten dat het aantal fte's toebedeeld aan vastgoedmanagement werkzaamheden het komende jaar niet zou veranderen. Dit jaar is dat 46% en geven de meeste gemeenten aan dat het aantal fte's wél gaat veranderen, doordat zij de vastgoedmanagement werkzaamheden intern anders gaan organiseren. Om die reden verwachten zij een toename in het aantal fte's. Het veranderen van de interne organisatie is ook voor meer – ten

opzichte van vorig jaar – gemeenten reden om te verwachten dat het aantal fte's juist zal afnemen. **Figuur 6**

Conclusies

- De helft van de gemeenten heeft een vastgoedvisie en/of kadernota.
- Risicomanagement blijft een probleem waar aan wordt gewerkt.
- Gemeenten zijn meer bezig met initiëren van projecten.
- Er is minder de intentie om uit te besteden.
- Er is meer regionale afstemming, meer grip op kosten en er is meer functioneel gebruik.
- Ook dit jaar werd een derde van aangeboden objecten verkocht.
- Aantal fte's vastgoedmanagement verandert.

OVER DE AUTEURS

Annette van den Beemt-Tjeerdsma is PhD Candidate bij het Instituut voor Bedrijfskunde.

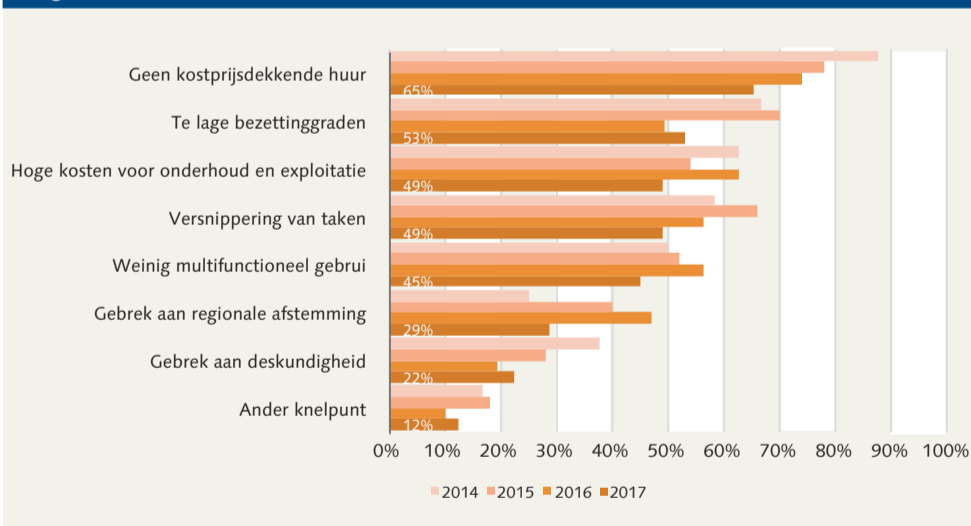
Jan Veuger is Lector Maatschappelijk Vastgoed aan het Instituut voor Bedrijfskunde en bij het Kenniscentrum NoorderRuimte van de Hanzehogeschool Groningen.

Noten

¹ Respons voorgaande jaren: 2010 en 2011 14%, 2012 18%, 2014 21%, 2015 44%, 2016 44%.

² Het lectoraat heeft niet bij iedere gemeente een contactpersoon en helaas accepteren niet alle gemeenten een vragenlijst die aan het algemeen emailadres van de gemeente wordt gestuurd. Daardoor konden niet alle gemeenten worden bereikt.

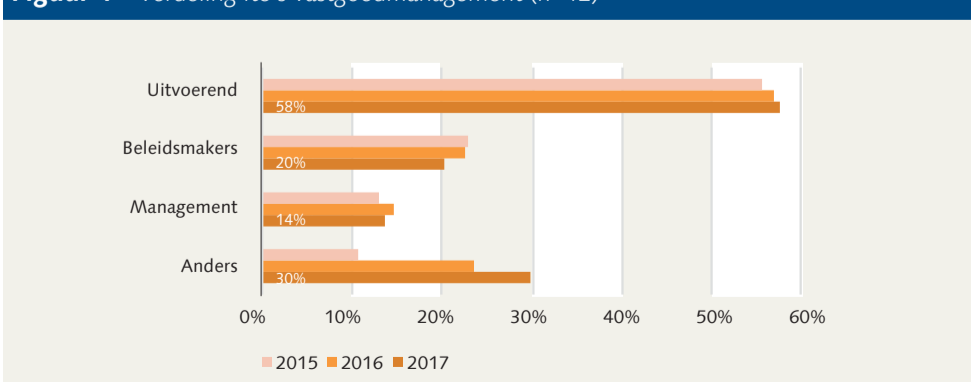
Figuur 3 - Ervaren knelpunten bij het uitvoeren van maatschappelijke vastgoedtaken (2017: n=48)



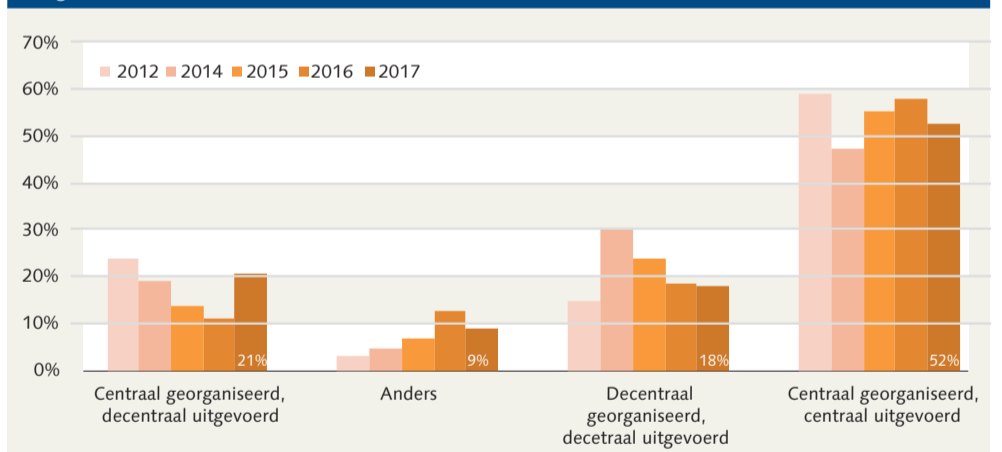
Tabel 4 - Aantal fte's toebedeeld aan vastgoedmanagement werkzaamheden, naar omvang

		Gem	Min	Max
Klein	(n=8)	2,2	0,2	5
Middelgroot	(n=22)	4,5	0	14,5
Groot	(n=13)	17,8	5	57

Figuur 4 - Verdeling fte's vastgoedmanagement (n=42)



Figuur 5 - Organisatie en uitvoering van de maatschappelijk vastgoedtaken (2017: n=44)



Tabel 5 - Organisatie en uitvoering van de maatschappelijk vastgoedtaken naar omvang gemeenten

	Klein (n=8)	Middelgroot (n=23)	Groot (n=13)
Centraal georganiseerd, centraal uitgevoerd	88%	26%	77%
Centraal georganiseerd, decentraal uitgevoerd	13%	30%	8%
Decentraal georganiseerd, decentraal uitgevoerd	0%	30%	8%
Anders	0%	13%	8%

Figuur 6 - Verwachting dat het aantal fte's vastgoedmanagement verandert (2017: n=46)

