

ONDERZOEK

GEMEENTEN / VISIE / BELEID

Dit artikel bevat de resultaten van het onderzoek Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2017. Het onderzoek is uitgevoerd door het lectoraat Maatschappelijk Vastgoed van de Hanzehogeschool Groningen.

ANNETTE VAN DEN BEEMT-TJEERDSMA EN JAN VEUGER

Barometer gemeentelijk maatschappelijk vastgoed 2017

Voor de negende keer hebben Nederlandse gemeenten de vragenlijst Barometer Maatschappelijk Vastgoed ingevuld. 115 gemeenten (31%)¹ hebben de lijst vervolgens geheel of gedeeltelijk ingevuld waardoor de respons op vraagniveau kan verschillen. Dit staat per vraag aangegeven. De vragenlijst is per e-mail verzonden aan bijna alle gemeenten (n=375)². Dit jaar zijn gemeenten niet telefonisch herinnerd aan de vragenlijst, wat mogelijk bijdraagt aan de lagere respons ten opzichte van vorig jaar. In totaal heeft de vragenlijst 9 weken gelopen. [Tabel 1](#)

Visie en beleid
Dit jaar is voor het eerst

gevraagd of gemeenten een kadernota en/of vastgoedvisie hebben: meer dan de helft van de gemeenten heeft dit. Van de andere visie- en beleidsstukken wordt minder vaak aangegeven dat gemeenten dit hebben: ten opzichte van vorig jaar heeft 21% minder een visie op vastgoedmanagement en 11% minder gemeenten hebben een verhuurbeleid, exploitatiebeleid en risicomanagement op vastgoedbeleid. De enige twee stijgers van dit jaar ten opzichte van 2016 zijn accommodatiebeleid en huurprijsbeleid, maar ook dat zijn maar kleine stijgingen: slechts 2% meer dan vorig jaar geeft aan dit te hebben. [Figuur 1](#)

Het zijn – net als vorig jaar – vooral de grote gemeenten die het meest vaak aangeven dat het beleid of de visie aanwezig is. Dit is niet het geval bij onderhoudsbeleid en accommodatiebeleid: deze zijn het meest aanwezig bij de middelgrote gemeenten. Opvallend is dat vooral kleine gemeenten (75%) aangeven een kadernota te hebben. Ook ten opzichte van vorig jaar (*zie tabel 2*) zijn er aan aantal bijzondere veranderingen te zien: ongeacht de grootte van de gemeente geven minder gemeenten aan dat zij een visie op vastgoedmanagement, een exploitatiebeleid en risicomanagement vastgoedbeleid hebben. Bij de middelgrote

gemeenten is een daling van 12% te zien in het aantal gemeenten dat een verhuurbeleid heeft. [Tabel 2](#)

Aan bovenstaande vragen is dit jaar toegevoegd van welk jaar de meest recente stukken dateren. In [tabel 3](#) staan de antwoorden hierop. De meest recente stukken variëren van huurprijsbeleid dat tot stand kwam in 1998 tot aan de stukken die van dit jaar zijn. [Tabel 3](#)

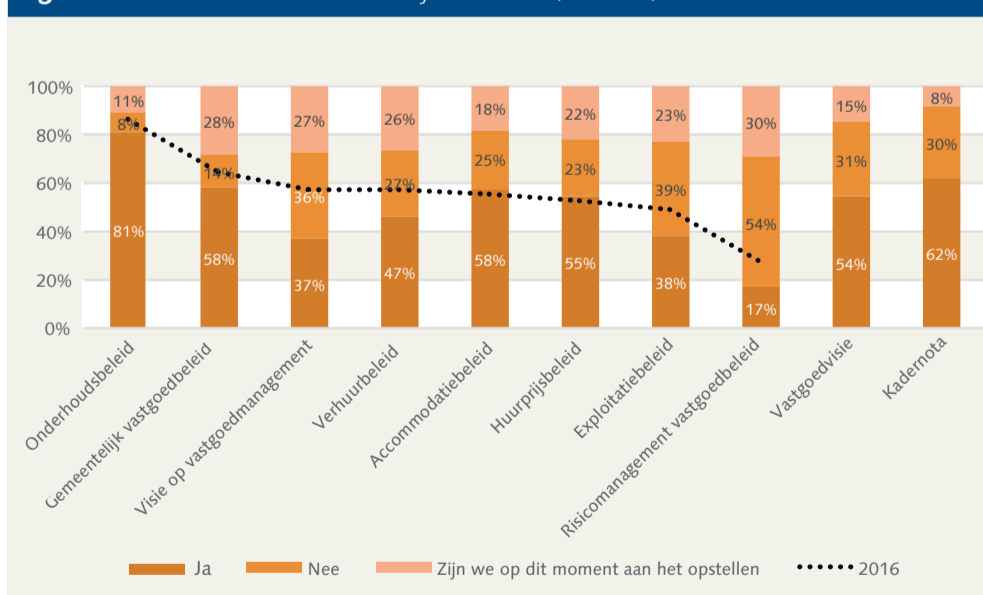
Risicomanagement
Dit jaar zijn er meer gemeenten (+5%) die (nog) geen maatregelen hebben genomen, maar er zijn ook meer gemeenten (+10%) die bezig zijn met het opstellen

van maatregelen ten aanzien van financiële risico's op het gebied van maatschappelijk vastgoed (beide 28%). Het aantal gemeenten dat aan financiële monitoring doet en/of een risicoparagraaf heeft opgenomen in het vastgoedbeleid is afgenomen (beide -8%). [Figuur 2](#)

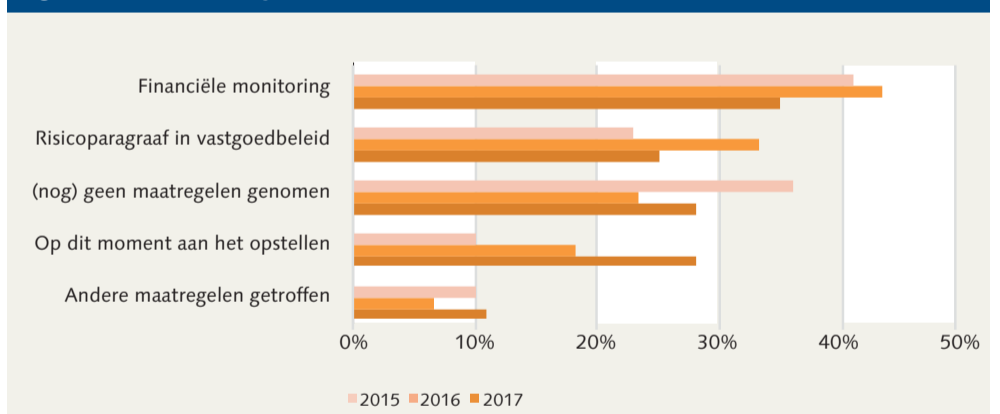
Kerntaken
De drie kerntaken die door evenveel gemeenten als vorig jaar werden aangegeven als kerntaak zijn: Locatie toewijzen, Financiering en Project- en procesmanagement (+/-0%). De overige drie laten zelfs weer een kleine stijging zien: Planontwikkeling (+2%), Beheer en exploitatie (+3%) en Eigendom (+7%).

Tabel 1 - Respons naar omvang gemeenten

		Respons	NL
Klein	0 - 19.999 inwoners	24 (24%)	118 (30,4%)
Middelgroot	20.000 - 49.999 inwoners	55 (55%)	191 (49,2%)
Groot	50.000 of meer inwoners	21 (21%)	79 (20,4%)

Figuur 1 - Visie en beleid 2017 met lijn van 2016 (n=71-74)**Tabel 2 - Visie en beleid naar jaren en omvang gemeenten**

	Klein		Middelgroot		Groot	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Onderhoudsbeleid	100%	81%	82%	83%	81%	76%
Gemeentelijk vastgoedbeleid	40%	38%	64%	57%	81%	81%
Visie op vastgoedmanagement	17%	0%	58%	34%	84%	76%
Verhuurbeleid	42%	44%	52%	40%	72%	65%
Accommodatiebeleid	40%	47%	61%	63%	62%	53%
Huurprijsbeleid	40%	44%	47%	50%	67%	76%
Exploitatiebeleid	32%	25%	52%	38%	58%	50%
Risicomanagement vastgoedbeleid	9%	6%	16%	10%	49%	44%
Vastgoedvisie	-	44%	-	49%	-	76%
Kadernota	-	75%	-	59%	-	56%

Figuur 2 - Risicomanagement (n=46)**Tabel 3 - Datering beleidsstukken en visies**

	N	Min	Max
...onderhoudsbeleid	39	2000	2017
...gemeentelijk vastgoedbeleid	30	2009	2017
...visie op vastgoedmanagement	19	2012	2017
...verhuurbeleid	19	2000	2017
...accommodatiebeleid	25	2000	2017
...huurprijsbeleid	25	1998	2017
...exploitatiebeleid	14	2000	2017
...risicomanagement vastgoedbeleid	8	2012	2017
...vastgoedvisie	29	2009	2017
...kadernota	32	2012	2017