

Barometer Maatschappelijk Vastgoed

VOORUITGANG IN AANDACHT VOOR VASTGOED

Uit de jaarlijkse Barometer Maatschappelijk Vastgoed blijkt dat bijna de helft van de gemeenten geen vastgoedvisie heeft. En financiële risico's die gemeenten met hun vastgoed lopen, worden steeds minder onderkend. Voor deze Extra uitgave van Binnenlands Bestuur bespreken opstellers Annette van den Beemt-Tjeerdsma en Jan Veuger van de Hanzehogeschool Groningen de resultaten van de barometer, ingevuld door 115 gemeenten.

VISIE EN BELEID

Meer dan de helft van de gemeenten heeft dus een kadernota en/of vastgoedvisie. Van de andere visie- en beleidsstukken wordt minder vaak aangegeven dat gemeenten die hebben: ten opzichte van vorig jaar is het aantal gemeenten met een visie op vastgoedmanagement met 21% gedaald en heeft 11% minder een verhuurbeleid, exploitatiebeleid en risicomangement op vastgoedbeleid. Waar gemeenten wél meer mee bezig zijn dan vorig jaar is accommodatiebeleid en huurprijsbeleid, maar ook dat zijn maar kleine stijgingen: slechts 2% meer dan vorig jaar geeft aan dit te hebben.

Het zijn – net als vorig jaar – met name de grote gemeenten die het vaakst beleid of visie hebben geformuleerd. Dit is niet het geval bij onderhoudsbeleid en accommodatiebeleid: daar zijn middelgrote gemeenten koploper. Opvallend is dat vooral kleine gemeenten (75%) een kadernota hebben.

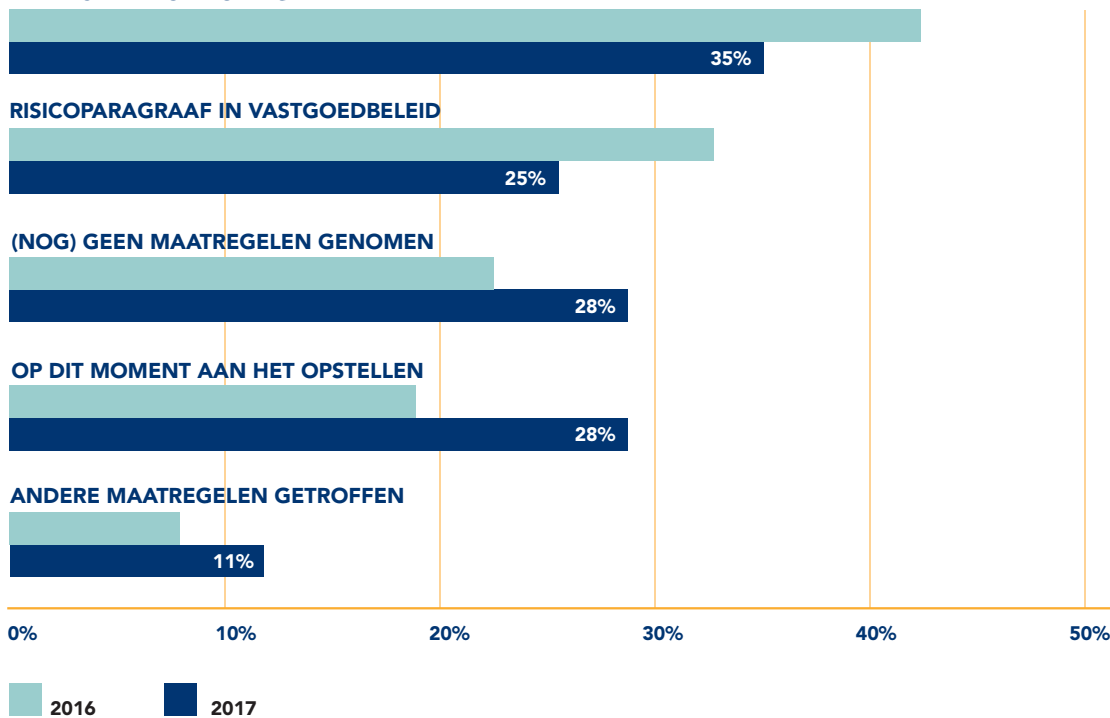
'Met alle aandacht die er de laatste jaren is voor maatschappelijk vastgoed, zou je misschien kunnen concluderen dat het aantal gemeenten met een vastgoedvisie nog niet erg hoog

is', aldus Jan Veuger. 'Maar het heeft ook met de grootte van gemeenten te maken. Kleine gemeenten zijn soms heel pragmatisch bezig. Die hebben geen visie, maar wel een vastgoedmanagementplan, of accommodatiebeleid. De vraag is dan of ze wel streven naar een vastgoedvisie.' Zorgelijk is het ontbreken van een visie dus niet per se. 'Er is wel degelijk vooruitgang', vindt onderzoeker Van den Beemt. 'Een aantal jaren geleden vroegen we niet eens of gemeenten een kadernota hadden. Het feit dat we dat nu wel kunnen vragen, laat al zien dat gemeenten zich ontwikkelen, dat de organisaties professioneler worden.'

Ook ten opzichte van vorig jaar is er een aantal bijzondere veranderingen te zien: ongeacht de grootte van de gemeente geven minder gemeenten aan dat zij een visie op vastgoedmanagement, een exploitatiebeleid en risicomangement vastgoedbeleid hebben. Bij de middelgrote gemeenten is een daling van 12% te zien in het aantal gemeenten dat een verhuurbeleid heeft.

RISICOMANAGEMENT

FINANCIËLE MONITORING



MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

RISICOMANAGEMENT

Het hebben van maatschappelijk vastgoed brengt risico's met zich mee. Denk aan instellingen die de huur niet meer kunnen opbrengen of panden die voor een habbekrats verkocht worden. Voorkomen kan niet altijd, maar in beeld brengen wat de risico's zijn en hoe je ermee omgaat, kan wel. Dit jaar zijn er meer gemeenten (+10%) die bezig zijn met het opstellen van maatregelen ten aanzien van financiële risico's. Tegelijkertijd is het aantal gemeenten dat (nog) geen maatregelen heeft genomen met 5% toegenomen.

Het aantal gemeenten dat aan financiële monitoring doet en/of een risicoparagraaf heeft opgenomen in het vastgoedbeleid is afgenomen (beide -8%). Veuger verklaart dat door de economische groei. 'Er zijn minder risico's, want de markt doet het vrij goed op dit moment. Dat zie je vaker. Op het moment dat het economisch goed gaat, is er minder oog voor de risico's. Vergelijk het met de huizenmarkt die nu ook weer booming is. Mensen hebben wat dat betreft een kortetermijngeheugen.'

KERTAKEN

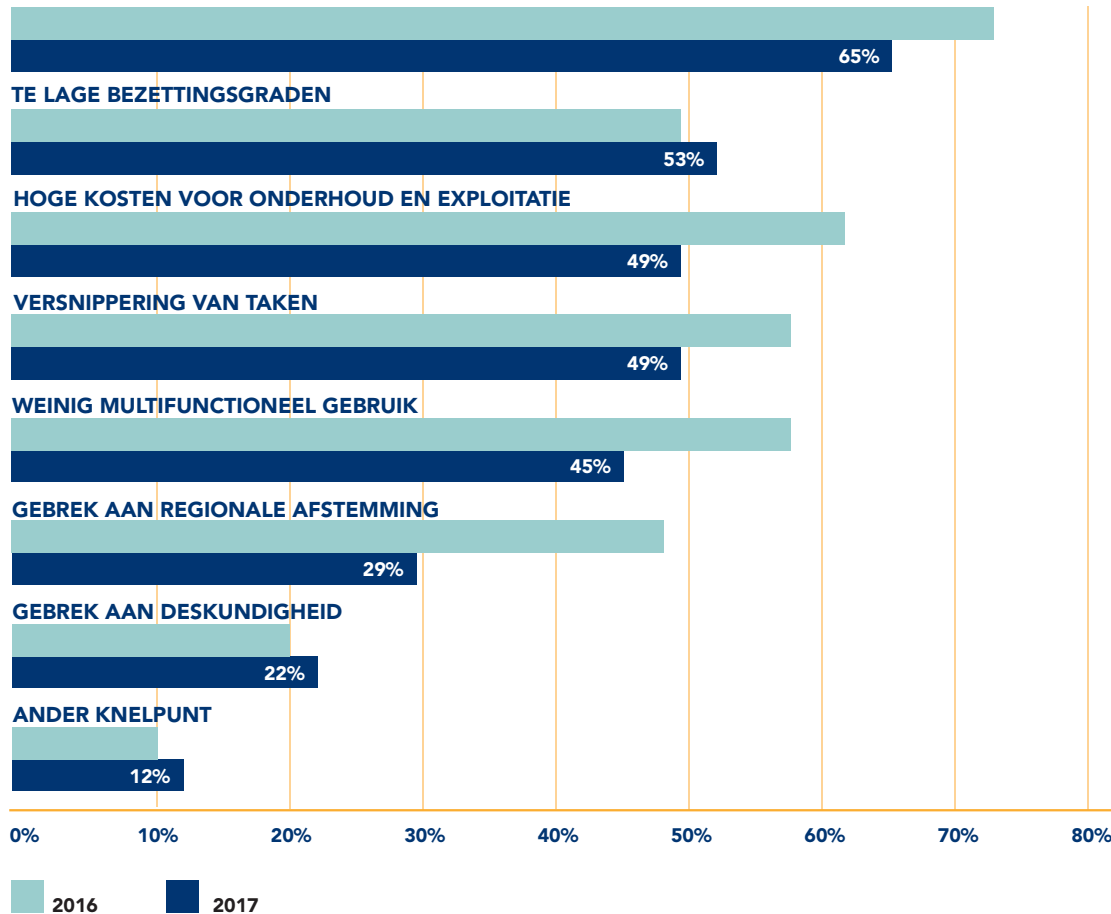
De drie kerntaken die door evenveel gemeenten als vorig jaar werden aangegeven als kerntaak zijn *Locatie toewijzen*, *Financiering en Project- en procesmanagement* (+/-0%). De overige drie laten zelfs weer een kleine stijging zien: *Planontwikkeling* (+2%), *Beheer en exploitatie* (+3%) en *Eigendom*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

Ook dit jaar is de kerntaak die het meest 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.

'We zien een shift naar meer pro-actieve kerntaken', vertelt Van den Beemt. 'Dat betekent dat gemeenten meer het voortouw gaan nemen, meer de regie pakken. De nuance zit 'm in het feit dat gemeenten een keuze maken. Willen ze de regie houden of willen ze alleen initiator zijn?' Veuger kan niet zeggen dat hij het één prefereert boven het ander. 'Ik ben een voorstander van kijken wat de markt doet. Pakt die het op, dan kun je als gemeente het aan de markt over laten. Doet de markt dat niet, dan moet je als gemeente inspringen en die regierol op je nemen. Het is een samenspel waarin je de balans moet zoeken.'

ERVAREN KNELPUNTEN BIJ UITVOEREN VAN MAATSCHAPPELIJK VASTGOEDTAKEN

GEEN KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR



KNELPUNTEN

Het ontbreken van een kostprijsdekkende huur staat voor het vierde achtereenvolgende jaar bovenaan de lijst met knelpunten die gemeenten ervaren bij het uitvoeren van maatschappelijk vastgoedtaken. ‘Op zich is het niet zo ingewikkeld’, vindt Veuger, ‘maar je moet het wel toepassen. Door lage huren geven gemeenten indirect subsidies, bijvoorbeeld aan zwembaden of buurthuizen. Maar door dat te doen zijn geldstromen niet transparant.’ Toch begrijpt hij wel dat in gemeenten de discussie soms lastig is. ‘Als een

dorpshuis verhuurd wordt voor 1 euro per jaar maar alles draait verder goed, dan is het politiek gezien lastig om de discussie erover op te starten.’

Andere knelpunten die opvallen 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%).

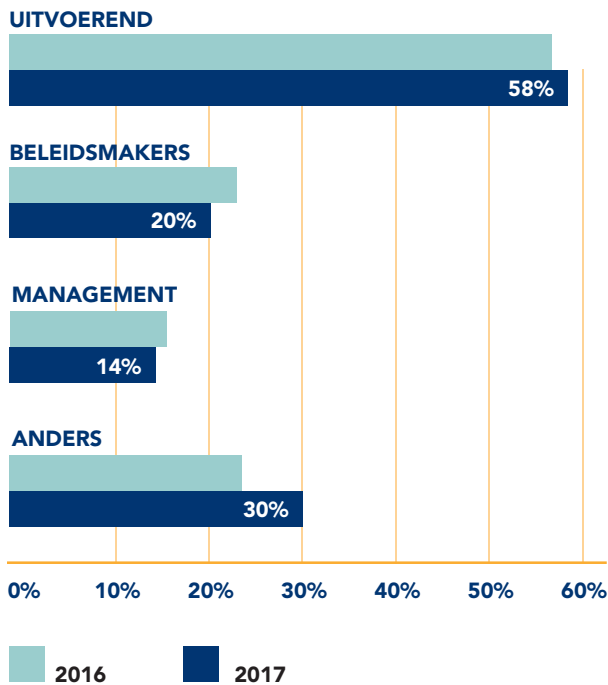
VERKOOP

Voor 63% van de gemeenten is het verkopen van maatschappelijk vastgoed een middel om kosten te beheersen. 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. 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.

Gemeenten moeten zich niet rijk rekenen door gebouwen in de verkoop te zetten, vindt Veuger. Want slechts een derde van dat wat in de etalage staat wordt ook daadwerkelijk verkocht. ‘Het begrotingsprobleem is dus dat gemeenten niet moeten rekenen op geld als ze een pand in de verkoop zetten. Dat pand kan wel een bepaald bedrag waard zijn, maar als je het niet verkoopt – en dat gebeurt dus in twee derde van de gevallen – heb je het geld niet. Wees daar dus realistisch in.’

VERDELING FTE'S VASTGOEDMANAGEMENT



GEMEENTELIJK VASTGOEDMANAGEMENT

Gemiddeld zijn er binnen een gemeente 8,1 fte's toebedeeld aan vastgoedmanagement. Dit is minder dan vorig jaar (2016: 10). De meeste mensen houden zich bezig met de uitvoering (58%). Dat percentage is licht gestegen ten opzichte van vorig jaar. De percentages beleidsmakers en managers onder de vastgoedmedewerkers daalden licht tot respectievelijk 20 en 14%.

TOENAME FTE'S

In 2016 gaf ruim twee derde van de gemeenten aan dat zij verwachtten dat het aantal fte's toebedeeld aan vastgoedmanagementwerkzaamheden 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 werkzaamheden intern anders gaan organiseren. Om die reden verwachten zij een toename in het aantal fte's. Al zijn er ook meer gemeenten dan in 2016 die op grond van een komende reorganisatie verwachten dat het aantal fte's juist zal afnemen.

PROFESSIONALISEREN

Gemeenten zijn echt aan het professionaliseren, zien de onderzoekers. Over het algemeen zijn veel gemeenten flink aan de gang. Maar er blijven 'lastigheden'. In vergelijking met bijvoorbeeld commercieel vastgoed of woningcorporaties is er nog een slag te slaan. Veuger: 'Gemeenten lijken tegen een soort glazen plafond aan te zitten. Daar moeten ze doorheen breken. Dat kan alleen door de zaken nog professioneler aan te pakken. De organisatie kan bijvoorbeeld nog beter. Een goede vastgoedorganisatie kan de politiek beter adviseren of gesprekspartner zijn.' Van den Beemt: 'Tegelijk is het ook een zaak van competenties. Je kunt wel een assetmanager hebben of een portefeuillemanager aanwijzen, maar daarmee ben je er nog niet. De mensen moeten de juiste vaardigheden hebben. En als je hen dan goed in de organisatie ingebed hebt, kun je ver komen.' ←

CONCLUSIES

- Helft gemeenten heeft een vastgoedvisie en/of kadernota
- Risicomanagement blijft een probleem waaraan wordt gewerkt
- Gemeenten weer meer bezig met initiëren van projecten
- Minder intenties tot uitbesteden
- Meer regionale afstemming, meer grip op kosten en meer functioneel gebruik
- Ook dit jaar werd een derde van aangeboden objecten verkocht
- Aantal fte's vastgoedmanagement verandert

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED



- ▶ **NAAM:** Jan Veuger
- ▶ **FUNCTIE:** Lector (maatschappelijk) vastgoed
- ▶ **BIJ:** Hanzehogeschool Groningen
- ▶ Hanzehogeschool heeft dit jaar voor de negende keer de Barometer Maatschappelijk Vastgoed uitgevoerd



- ▶ **NAAM:** Annette van den Beemt - Tjeerdsma
- ▶ **FUNCTIE:** PhD Candidate lectoraat Maatschappelijk Vastgoed
- ▶ **BIJ:** Hanzehogeschool Groningen
- ▶ De barometer is te vinden op: WWW.CORPORATEREM.NL/BAROMETERS