



**Hanzehogeschool  
Groningen**

University of Applied Sciences



# Maatschappelijke waarde in vastgoedbeleid

## Expert Meeting Maatschappelijke Waarde Vastgoed

Gemeenteraad Utrecht, 27 november 2018

**share your talent.  
move the world.**





## Onderzoek lectoraat (Maatschappelijk) Vastgoed 'Rekenkamer Onderzoeken 2015-2016'

Veelal **inventariserend**

Maar ook **specifiek**:

- Verkoopprocedures/integriteit
- Huurprijzenbeleid
- Effect van bezuinigingen

Weinig **strategisch onderzoek**

Weinig **opvolgsonderzoek**  
(doorwerking)

Positieve uitzonderingen

(Bron: Smit en Veuger, 2016)

## Onderzoek lectoraat (Maatschappelijk) Vastgoed 'Rekenkamer Onderzoeken 2015-2016'



Nu vooral: werken aan **inzicht**: bezit, waarde, kosten/opbrengsten etc.

Nog weinig toetsing van:

- **efficiency** (doelmatigheid)
- **maatschappelijk rendement** (doeltreffendheid)

Toekomst:

- meer onderzoek te verwachten
- meer aandacht voor **strategie** en **opvolgingsonderzoek**

# Barometer Maatschappelijk Vastgoed (2015)

## Barometer Maatschappelijk Vastgoed: 10 jaar onderzoeken

Over gemeentelijk maatschappelijk vastgoed



# Respons

En representativiteit

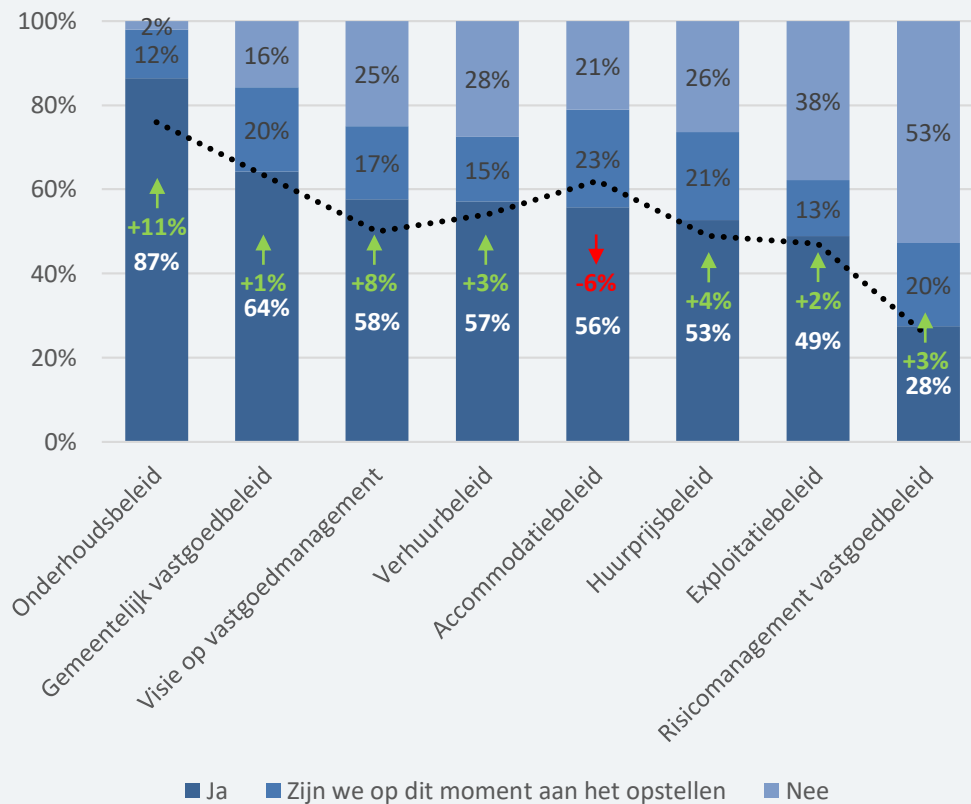
167 gemeenten hebben de vragenlijst ingevuld

---

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

# Meer visie op vastgoedmanagement

Minder accommodatiebeleid



# Meer visie op vastgoedmanagement

Minder accommodatiebeleid

	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%
Risicomanagement vastgoedbeleid	20%	9%	13%	16%	50%	49%

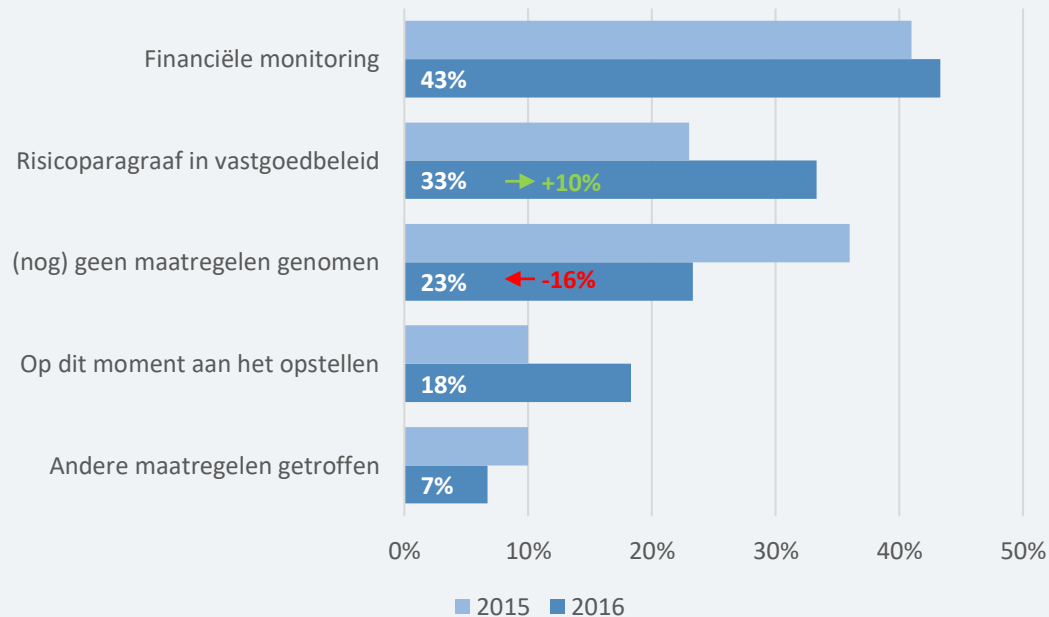
+





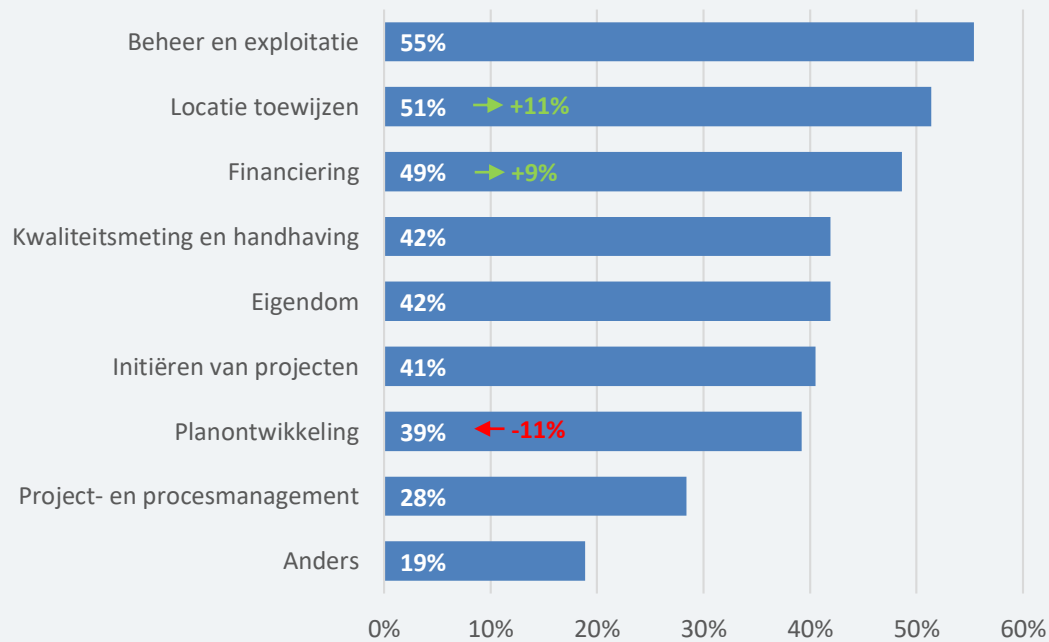
# Financiële risico's

Meer maatregelen getroffen



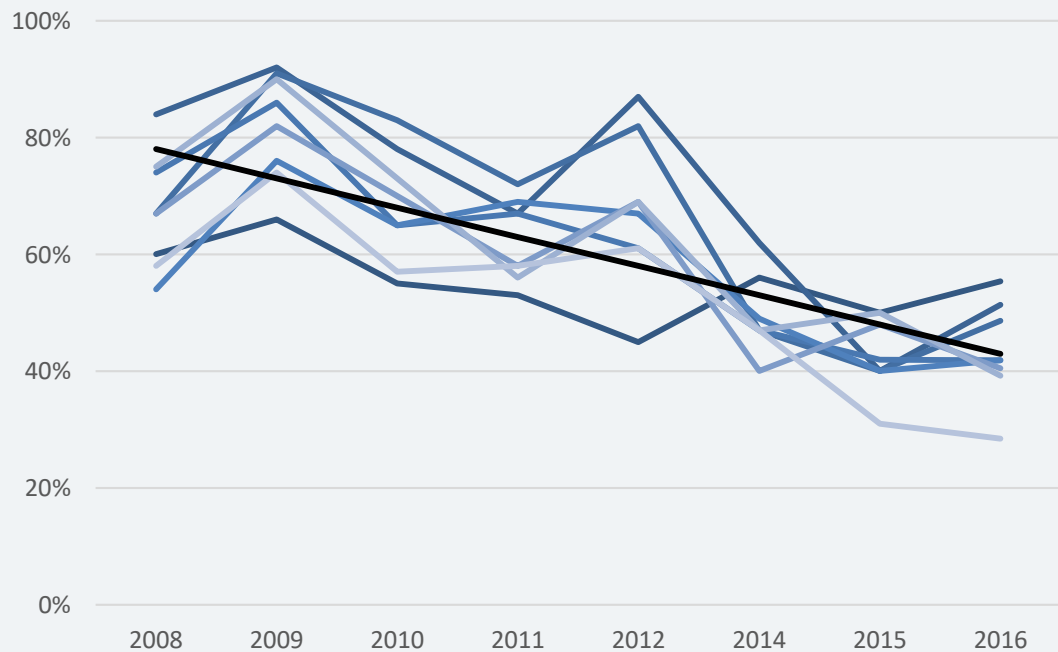
# Locatie toewijzen en financiering vaker genoemd als kerntaak

Planontwikkeling minder vaak genoemd



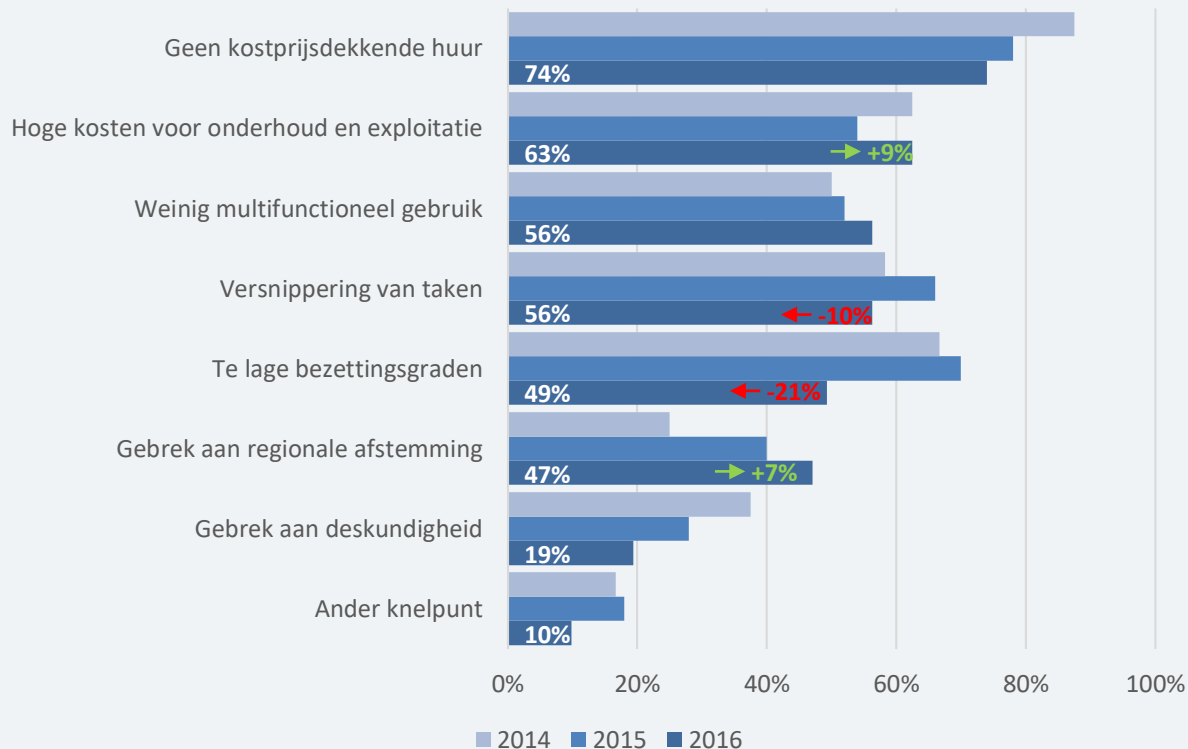
# Trend vlakt uit

Andere taken beschouwd als gemeentelijke kerntaak?



# Kostprijsdekkende huur blijft een knelpunt

Voor het derde jaar het meest ervaren als knelpunt



# Een derde van aangeboden objecten wordt verkocht

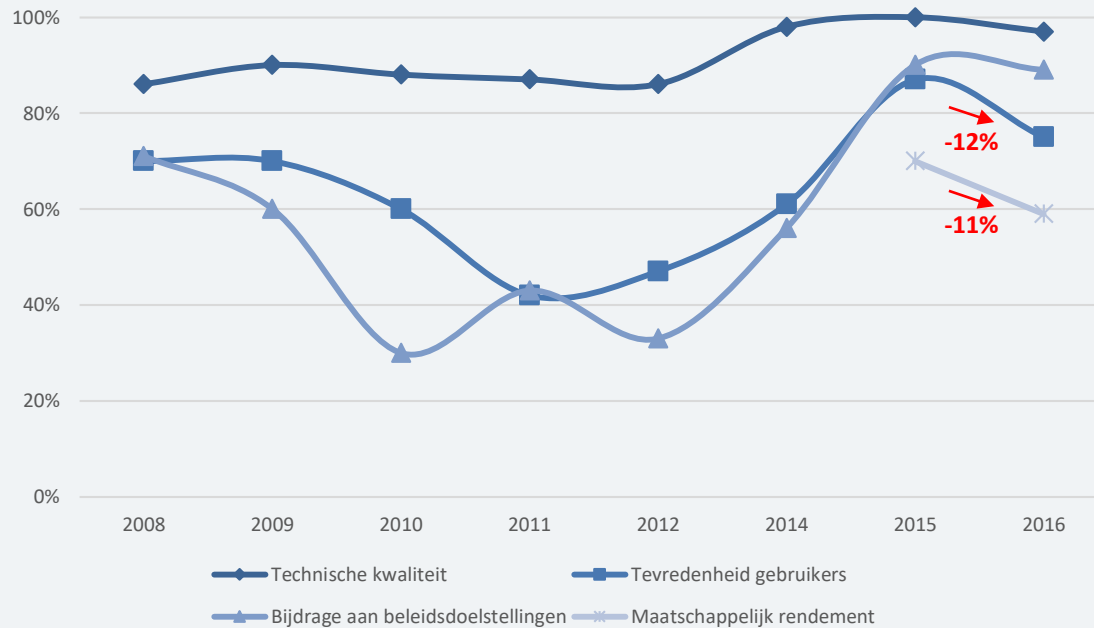
Gemiddeld aantal verkochte objecten verdubbeld



	2013	2014	2015
Te koop	2,7	7,2	<b>9,4</b>
Verkocht	1,2	1,5	<b>3,0</b>

# Kwaliteitsmetingen

Maatschappelijk rendement en tevredenheid gebruikers minder vaak gemeten



# Conclusies

Barometer gemeentelijk maatschappelijk vastgoed 2016

Stijgende tendens respons onderzoek

Meer visie op vastgoedmanagement, minder accommodatiebeleid

Meer maatregelen genomen ten aanzien van financiële risico's

Locatie toewijzen en financiering weer vaker genoemd als kerntaak

Meer samenwerking met commerciële bedrijven en andere gemeenten

Kostprijsdekkende huur blijft een knelpunt

Beleidsthema's handhaving voorzieningenniveau in kleine kernen en verbetering kwaliteit van beheer zijn meer actueel dan vorig jaar

Een derde van aangeboden objecten wordt verkocht

Alle gemeenten beleggen vastgoedmanagementtaken

Tevredenheid van gebruikers en het maatschappelijk rendement minder vaak gemeten.

Koplopers: Tilburg nieuw in de top 3 en Enschede voor de vierde keer koploper

Weinig interesse in bedrijfsspecifiek maatschappelijk vastgoed

# Positionering Vastgoedmanagement Gemeenten

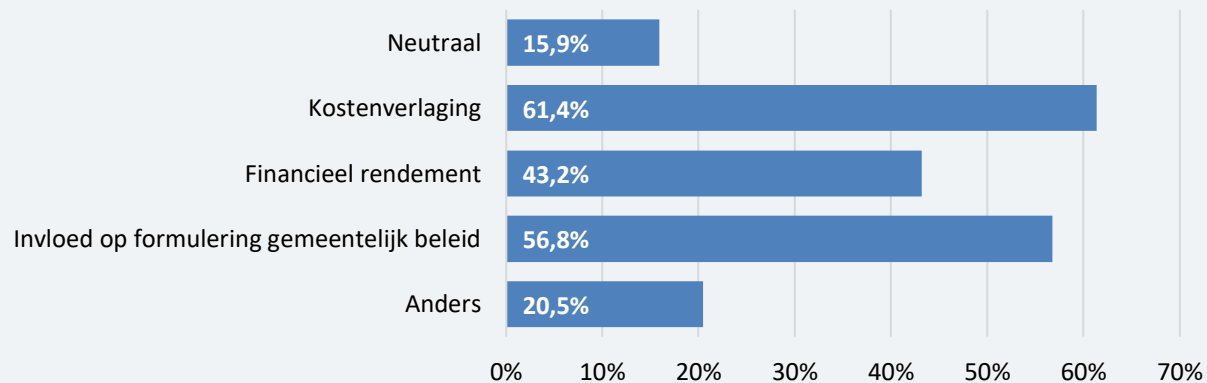
Over management en organisatie





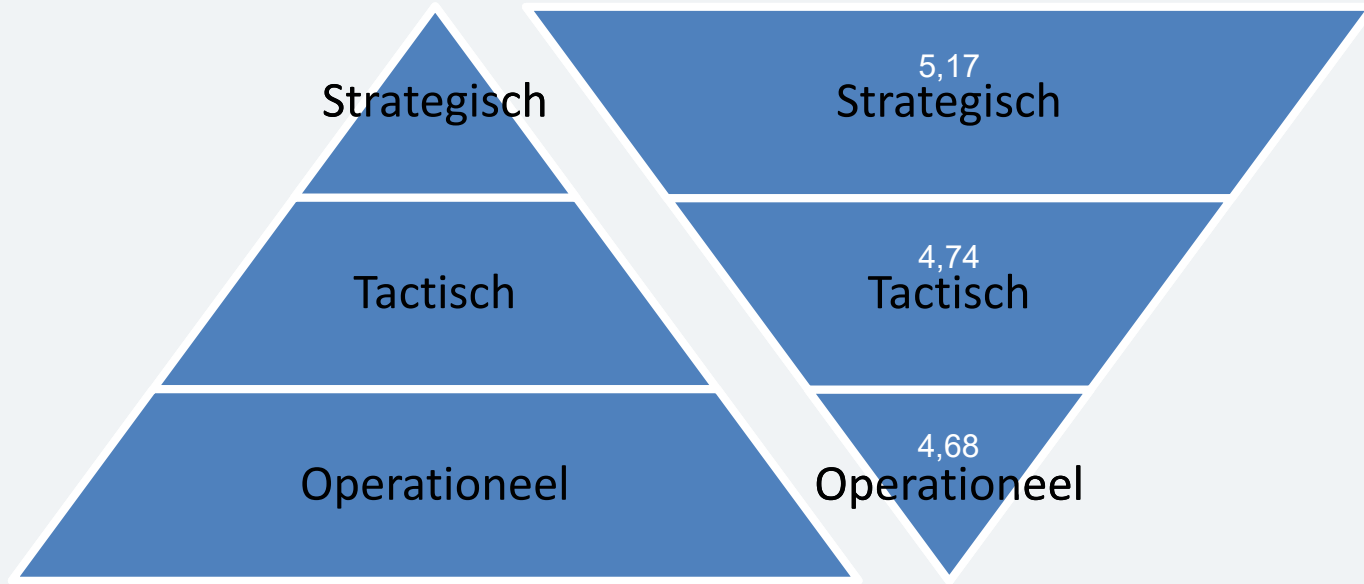
# Vastgoedmanagement

Waarde toevoeging van de vastgoedorganisatie aan de gemeente



# Vastgoedorganisatie

Strategisch, tactisch en operationeel





Jan Veuger

[j.veuger@pl.hanze.nl](mailto:j.veuger@pl.hanze.nl)

06-22995312

**share** your talent. **move** the world.