

Barometer

Maatschappelijk Vastgoed 2015

Lectoraat Maatschappelijk Vastgoed – Expertmeeting Metafoor, PEC Zwolle Stadion

1 december 2015

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



Barometer 2015

Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed

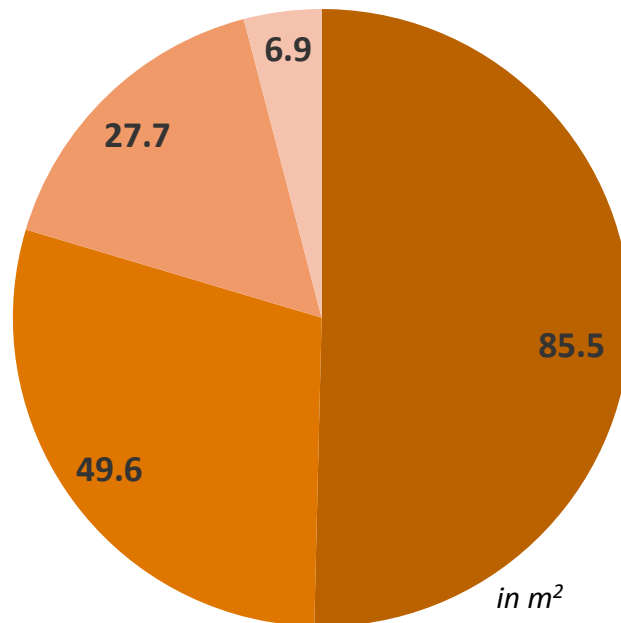
Meer beleid, beperkt maatregelen tegen risico's – dr. ing. Jan Veuger MRE FRICS

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

Maatschappelijk Vastgoed

Omvang

- 85,5 miljoen m²
- Geschatte waarde: €157 miljoen



■ Maatschappelijk Vastgoed	<i>Kadaster, 2012</i>
■ Kantoren	<i>DTZ Zadelhoff, 2015</i>
■ Retail	<i>IVBN, 2015</i>
■ Industrieel vastgoed	<i>DTZ Zadelhoff, 2014</i>

Barometer Maatschappelijk Vastgoed

Public Real Estate International



Deel I Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed

Deel II Het Rijksvastgoedbedrijf als referentiekader

Deel III Ontwikkelingen in maatschappelijk vastgoed

Deel IV Internationaal onderzoek maatschappelijk vastgoed

Barometer Zorgvastgoed

Health Care Real Estate International



Deel I Ontwikkelingen in zorgvastgoed

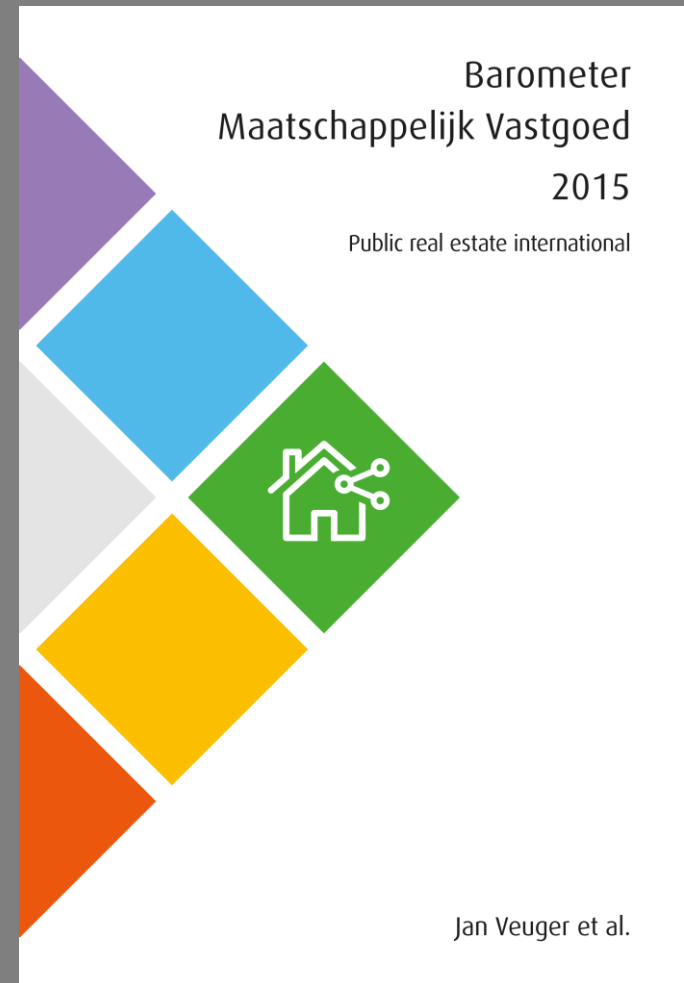
Deel II Waardering en financiering van zorgvastgoed

Deel III Assetmanagement zorgvastgoed

Barometer Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed 2015:

Het onderzoek
onder alle
gemeenten in
Nederland

Annette Tjeerdsma
Jan Veuger



share your talent. move the world.

Representativiteit

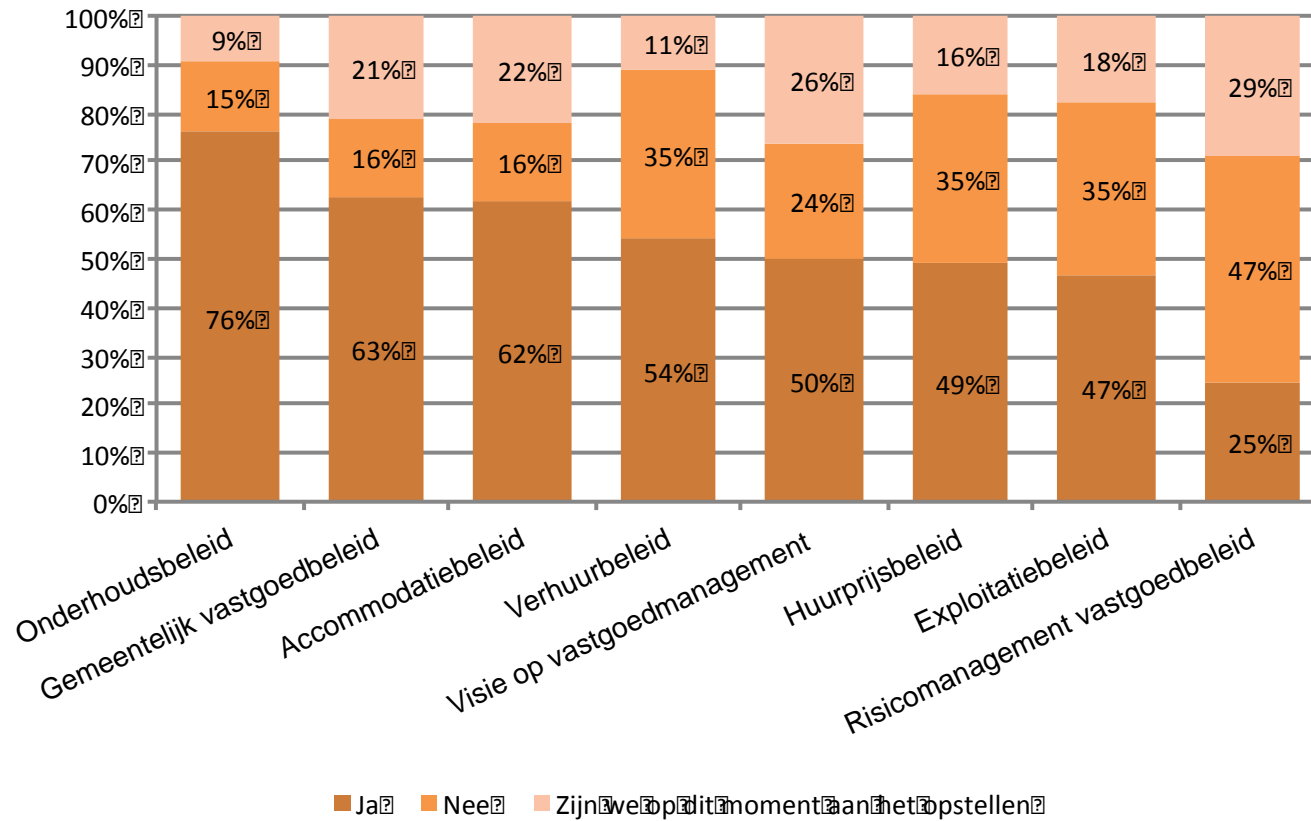
Respons en vergelijkbaarheid

	<i>NL Absoluut¹</i>	<i>NL in %</i>		<i>Absoluut</i>	<i>In %</i>
ALLE GEMEENTEN	125	32%	0 – 19.999 inwoners (kleine gemeenten)	20	25%
	192	49%	20.000 – 49.999 inwoners (middelgrote gemeenten)	39	48%
	76	19%	50.000 of meer inwoners (grote gemeenten)	22	27%
	393	100%	Totaal	81	100%

*Per 1 januari 2015 (CBS)

Resultaten 2015

Visie en beleid



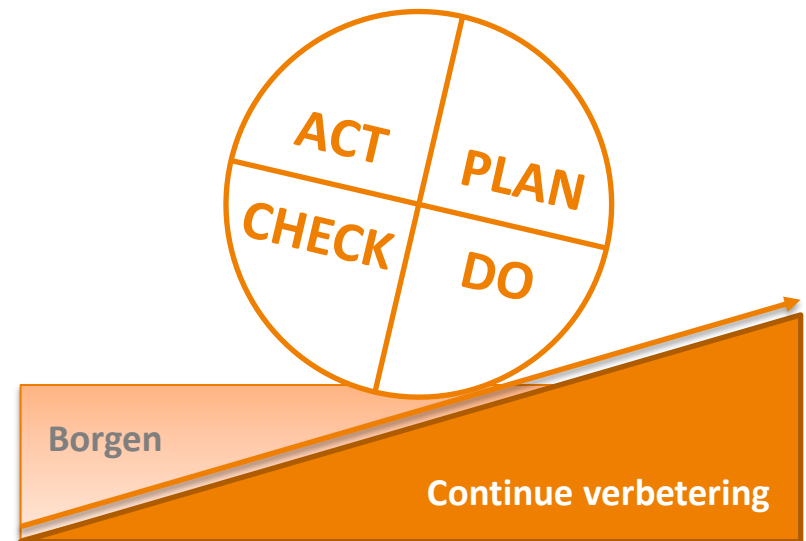
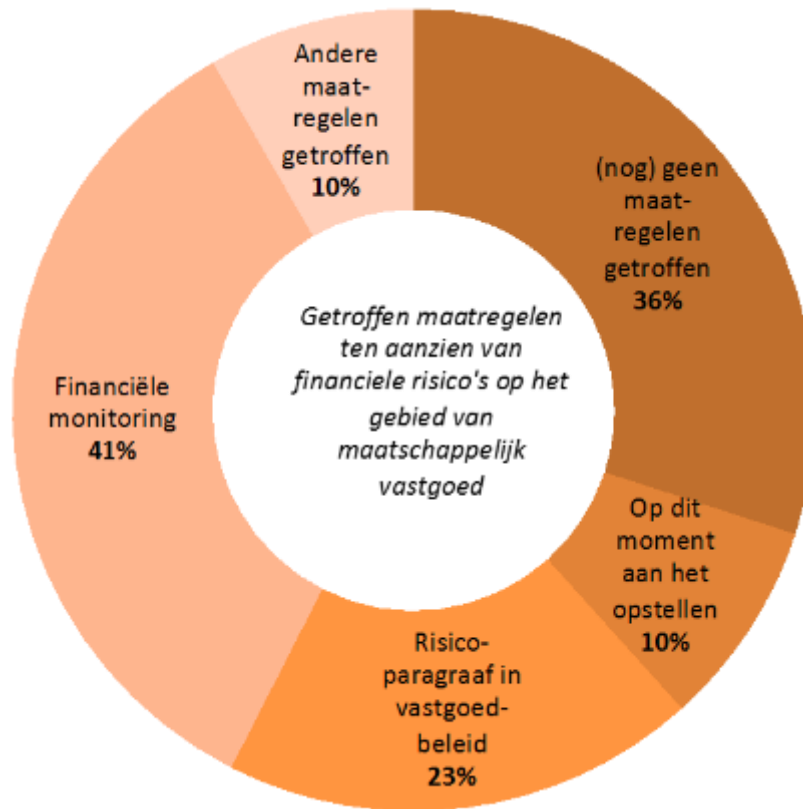
Resultaten 2015

Visie en beleid naar omvang gemeenten

	Klein	Middelgroot	Groot
Onderhoudsbeleid	80%	77%	96%
Gemeentelijk vastgoedbeleid	40%	74%	86%
Accommodatiebeleid	33%	74%	86%
Verhuurbeleid	53%	45%	82%
Visie op vastgoedmanagement	27%	45%	86%
Huurprijsbeleid	40%	52%	68%
Exploitatiebeleid	20%	45%	77%
Risicomanagement vastgoedbeleid	20%	13%	50%

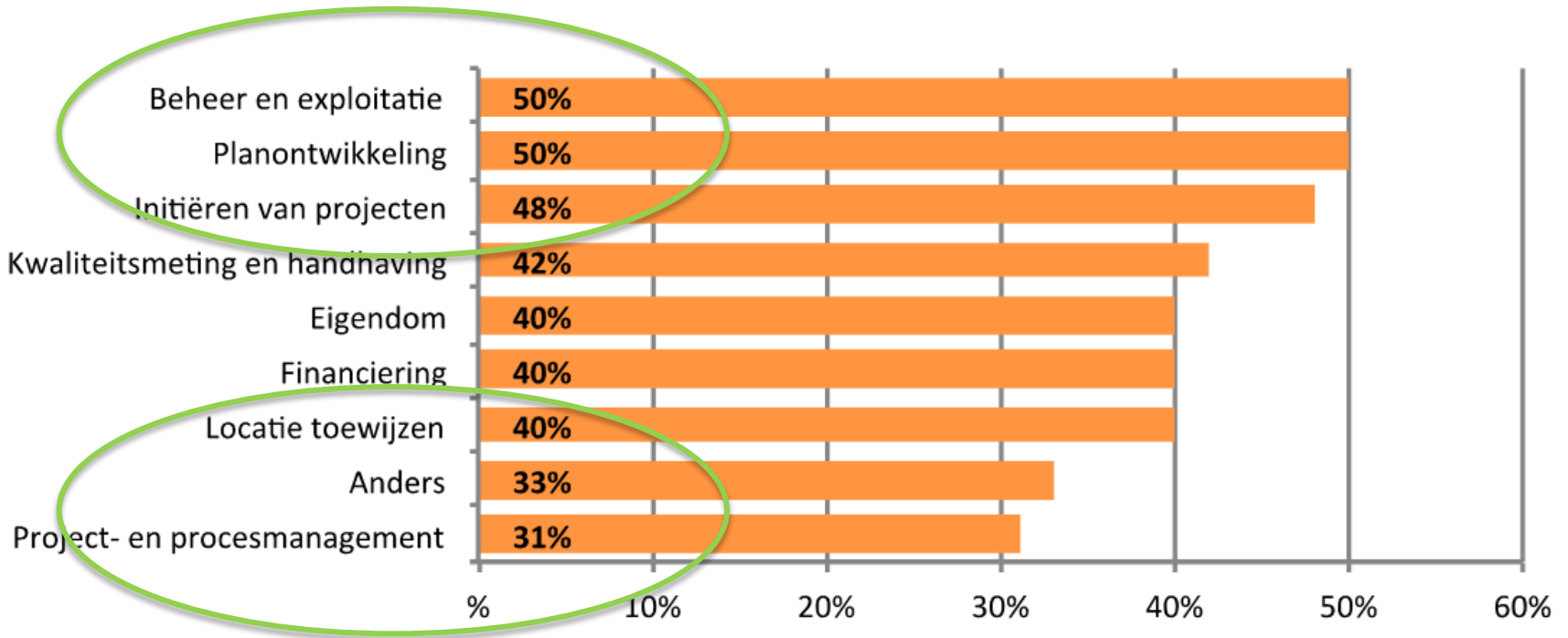
Resultaten 2015

Risicomanagement



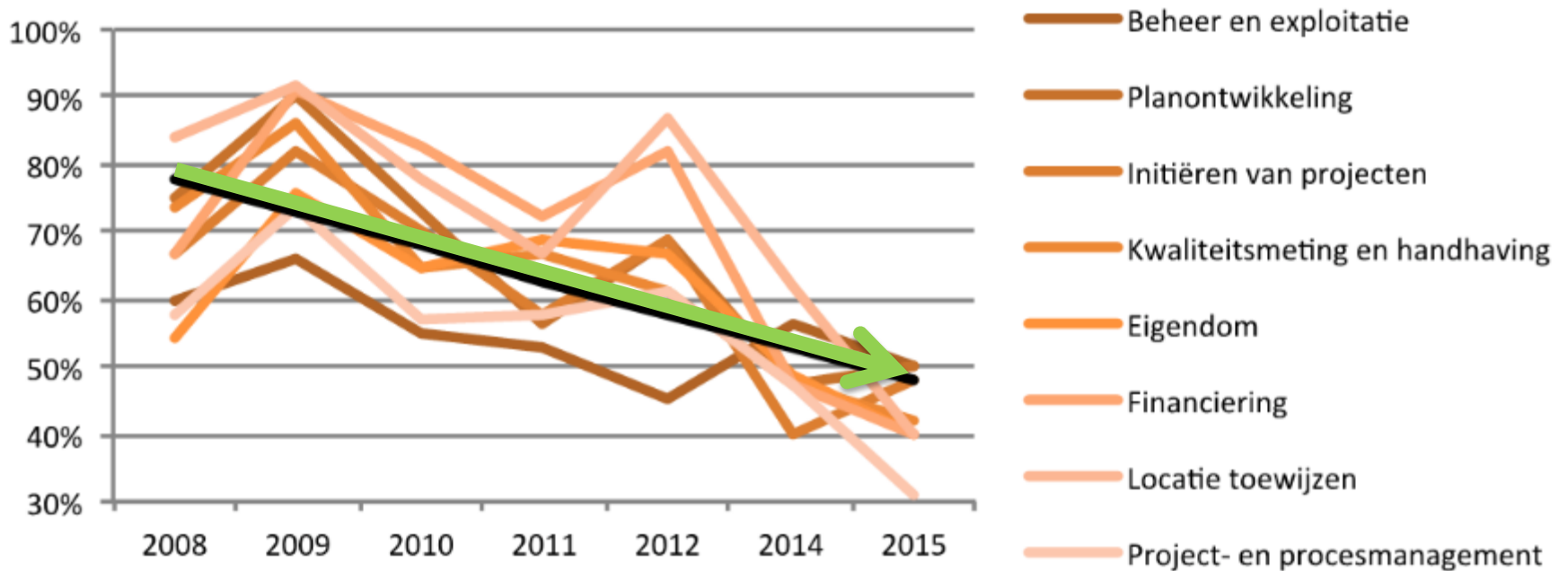
Resultaten 2015

Taken die beschouwd worden als gemeentelijke kerntaak



Resultaten 2015

Trends in visie op gemeentelijke kerntaken



Resultaten 2015

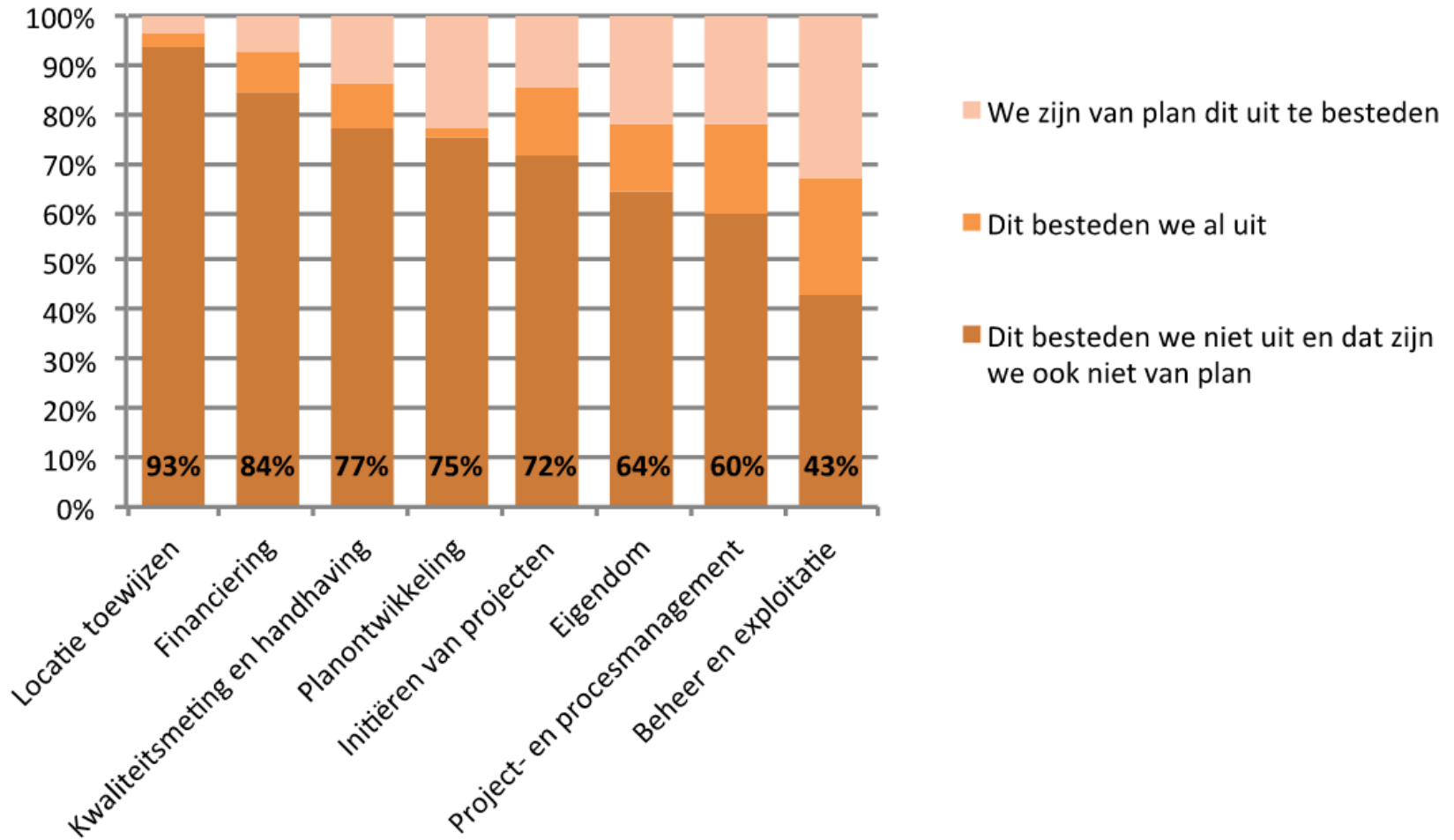
Gemeentelijke kerntaken – naar jaren en omvang gemeenten

	Klein			Middelgroot			Groot		
	2012	2014	2015	2012	2014	2015	2012	2014	2015
Beheer en exploitatie	32%	56%	53%	42%	57%	35%	26%	56%	65%
Planontwikkeling	23%	63%	40%	55%	40%	45%	23%	44%	65%
Initiëren van projecten	26%	38%	40%	47%	43%	45%	26%	33%	59%
Kwaliteitsmeting en handhaving	23%	38%	20%	55%	43%	45%	23%	78%	59%
Eigendom	23%	50%	33%	50%	47%	30%	27%	56%	59%
Financiering	30%	56%	27%	44%	43%	45%	26%	44%	47%
Locatie toewijzen	30%	56%	20%	44%	63%	35%	26%	67%	65%
Project- en procesmanagement	27%	44%	20%	47%	50%	20%	27%	44%	53%



Resultaten 2015

Kerntaken uitbesteden



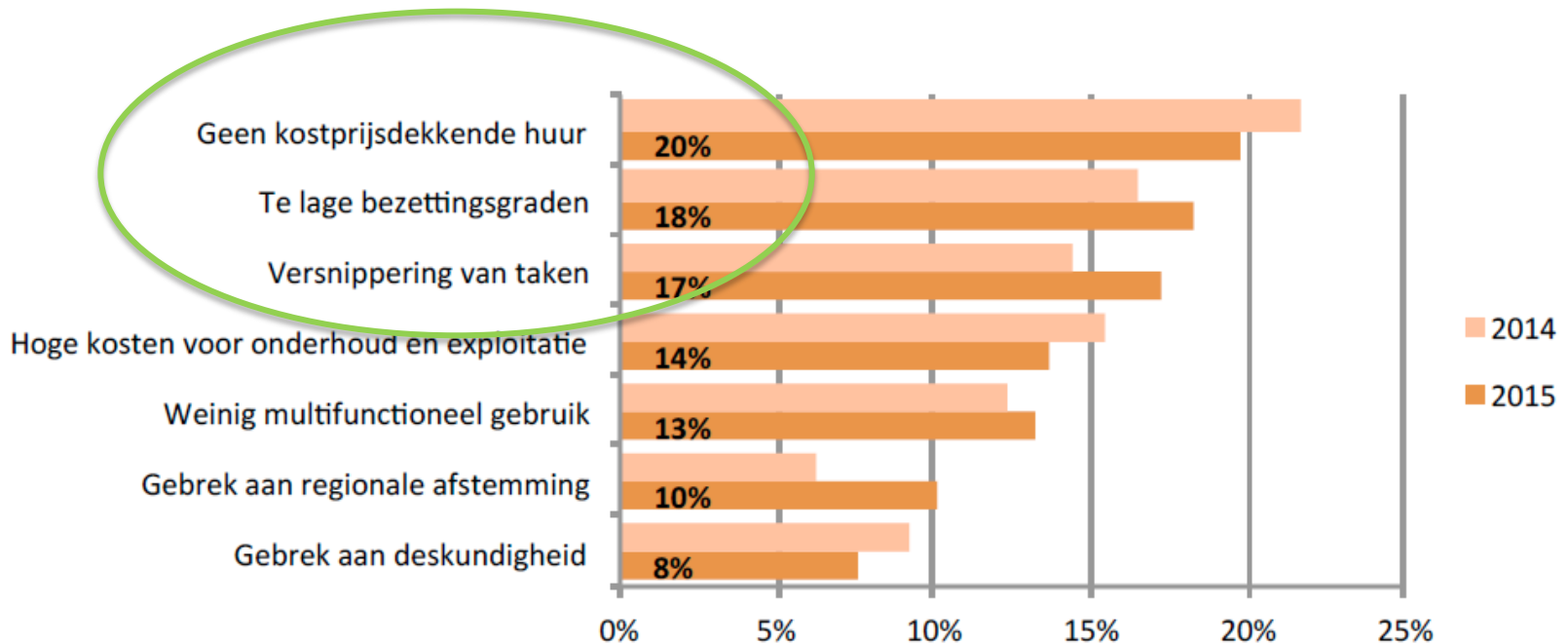
Resultaten 2015

Partijen waarmee gemeenten samenwerken

	Samenwerkingspartners gemeenten					
	2009	2010	2011	2012	2014	2015
Verenigingen en/of stichtingen	42%	68%	78%	37%	58%	90%
Woningcorporaties	36%	32%	50%	33%	26%	64%
Commerciële bedrijven	19%	27%	25%	14%	9%	39%
Andere gemeenten	-	23%	14%	10%	4%	23%
Anders	3%	-	-	-	2%	10%

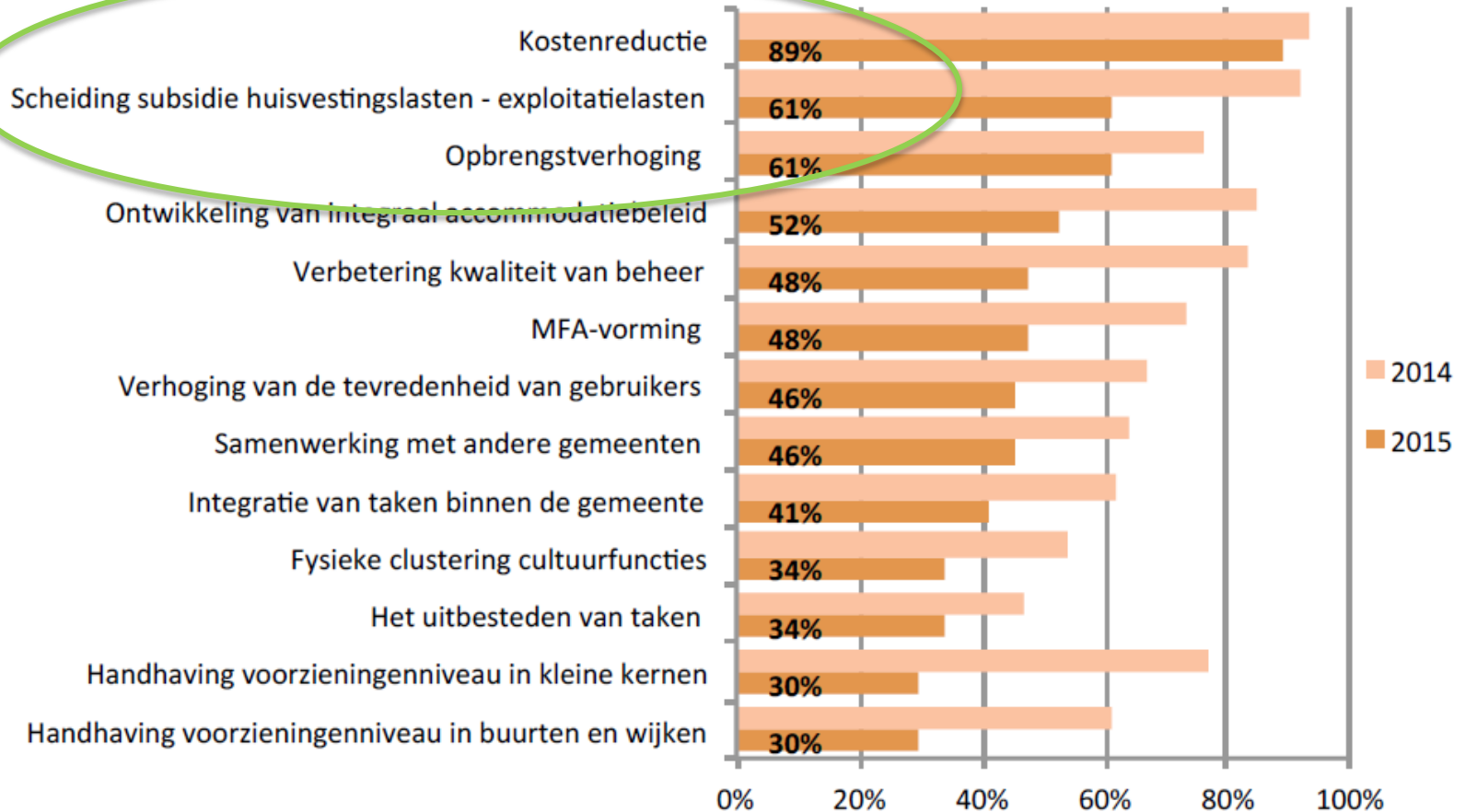
Resultaten 2015

Ervaren knelpunten bij uitvoering maatschappelijk vastgoedtaken



Resultaten 2015

Actualiteit beleidsthema's



Resultaten 2015

Verkoop: meer verkoop, minder resultaat

- 74% geeft aan dat het verkopen van maatschappelijk vastgoed een middel is om de kosten te beheersen (76% in 2014)
- Het aantal maatschappelijk vastgoedobjecten in de verkoop varieert in 2014 tussen de 0 en 60 met een gemiddelde van 7,2 (2,7 in 2013)
- Het aantal objecten dat gemeenten daadwerkelijk verkochten varieert tussen 0 en 11 met een gemiddelde van 1,5 (1,2 in 2013)
- Het percentage verkochte objecten ten opzichte van het aantal aangeboden objecten halveert daarmee van 44% naar 21%

Resultaten 2015

Gemeentelijke organisatie

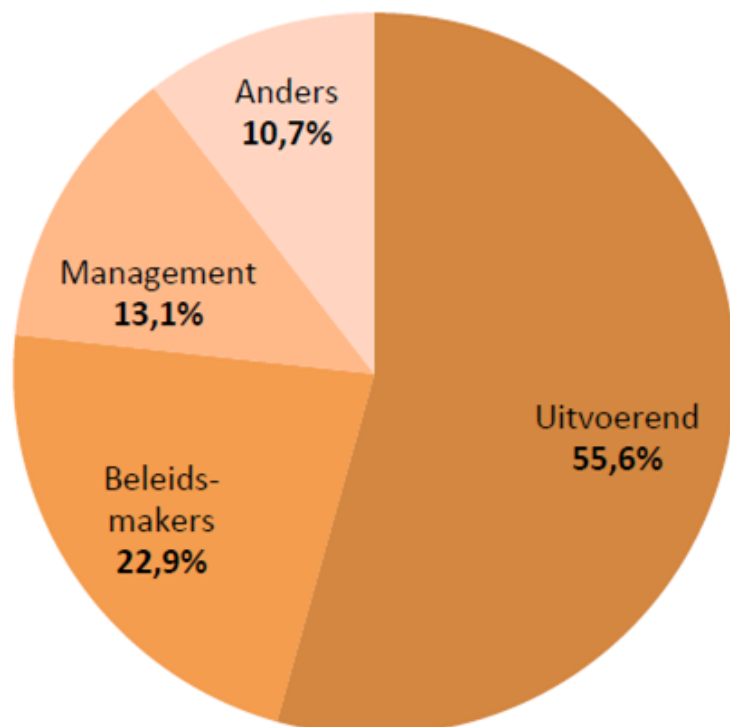
Aantal fte's toebedeeld aan vastgoedmanagement werkzaamheden

	<i>n</i>	Gem	Min	Max
Klein (0 - 19.999 inwoners)	20	15	1	62
Middelgroot (20.000 - 49.999 inwoners)	39	8	0	25
Groot (50.000 of meer inwoners)	21	24	0	80

Resultaten 2015

Gemeentelijke organisatie

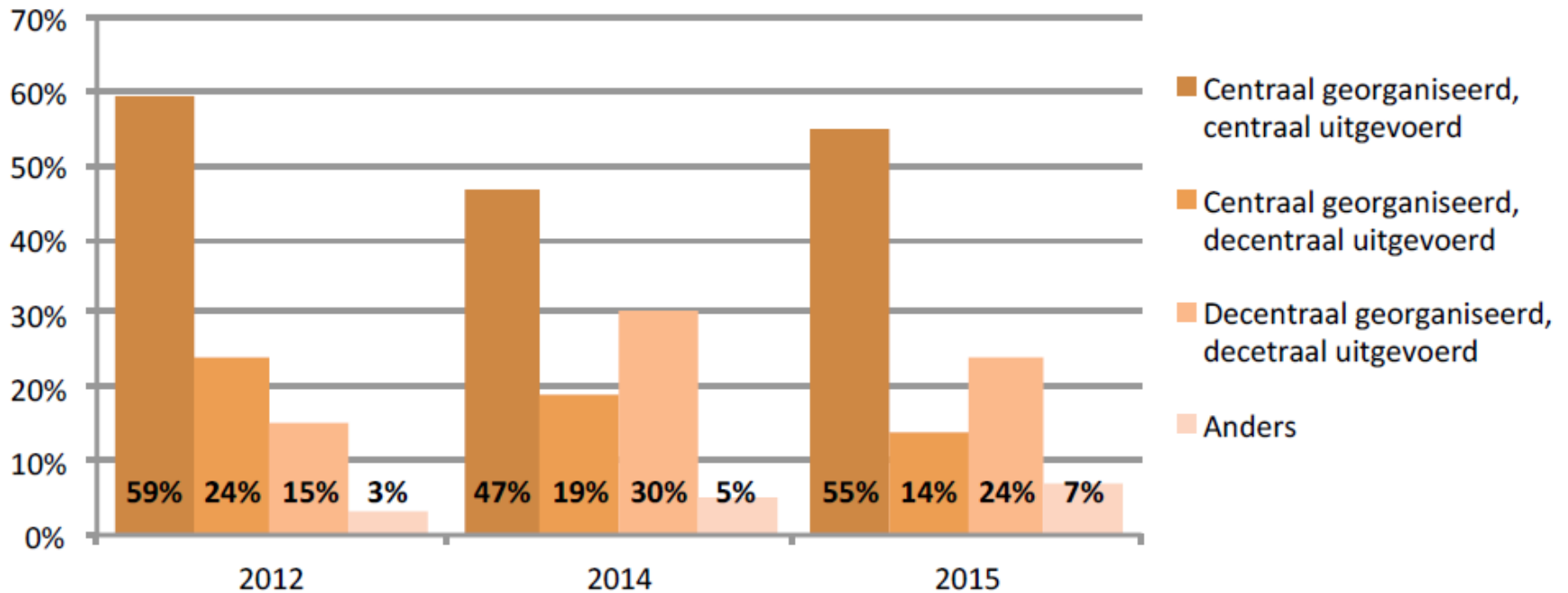
Verdeling fte's vastgoedmanagement



Resultaten 2015

Gemeentelijke organisatie

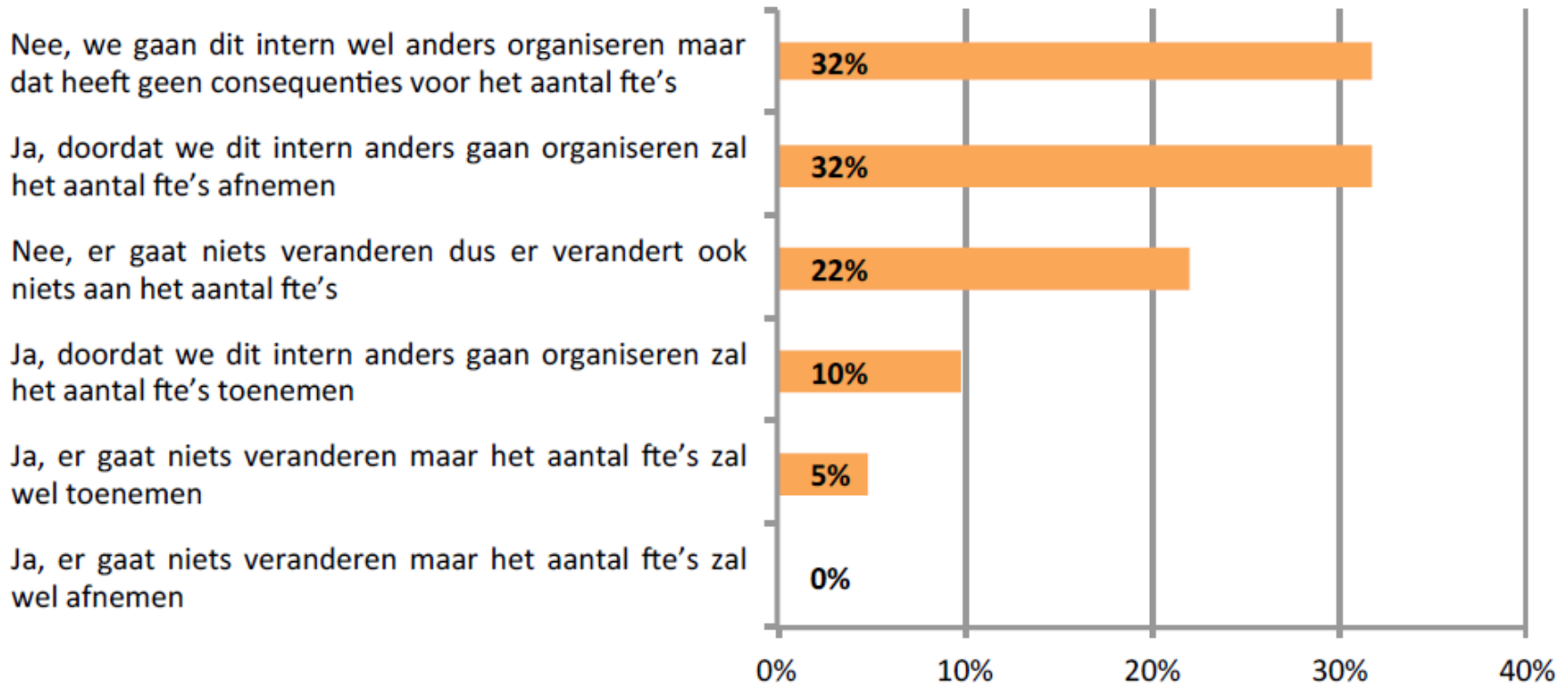
Organisatie en uitvoering van de maatschappelijk vastgoedtaken



Resultaten 2015

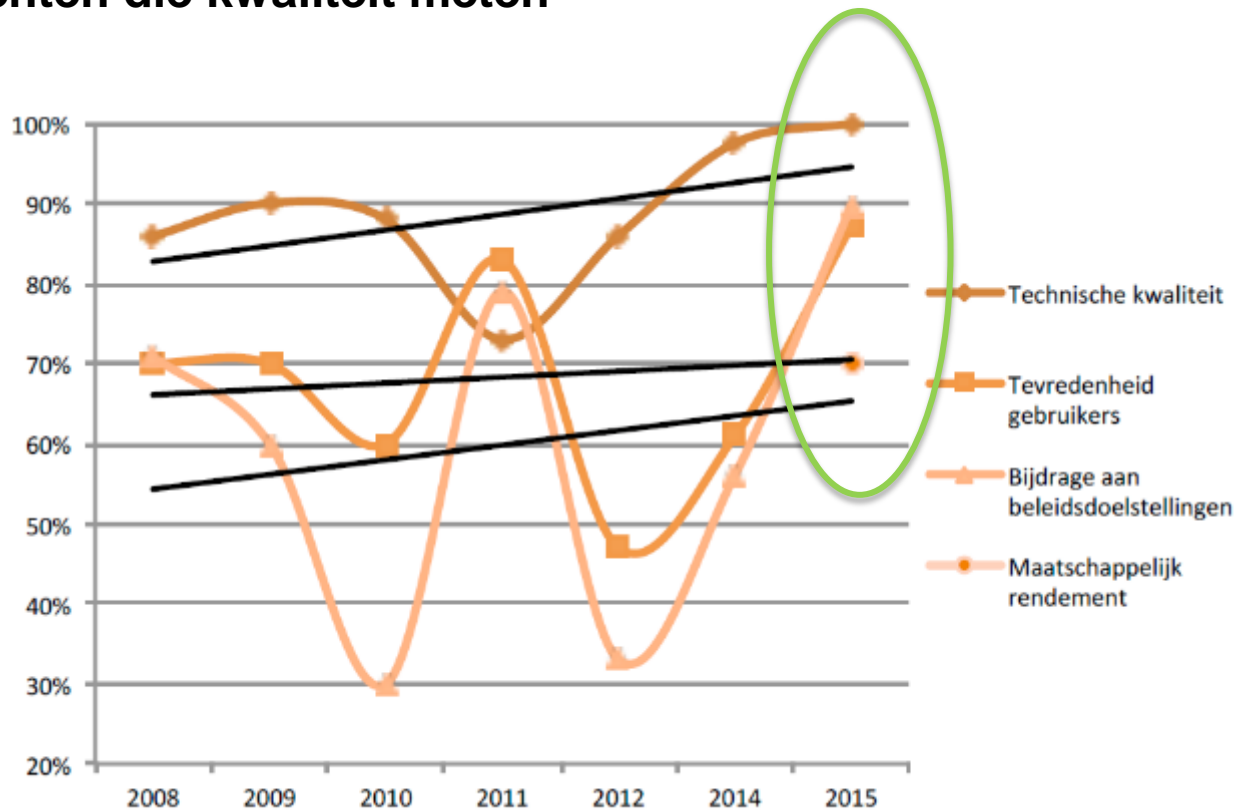
Gemeentelijke organisatie

Verwachtingen dat het aantal fte's vastgoedmanagement verandert



Resultaten 2015

Gemeenten die kwaliteit meten



Resultaten 2015

Maatschappelijk rendement meten

- Veelal hoe vaak gemeten wordt en wie verantwoordelijk is.
- Weinig gemeenten weten wat er onder maatschappelijk rendement wordt verstaan en hoe de hoogte van dit rendement wordt bepaald.
- In gesprek gaan met gebruikers, (uitvoerings)organisaties, huurders en/of andere partijen wordt het meest genoemd en kan gezien worden als (kwalitatieve) methode om het maatschappelijk rendement te bepalen.
- Een paar gemeenten (12%) geven aan dat zij kijken naar de bezettingsgraad van het vastgoed of dat het maatschappelijk rendement gelijktijdig met de toekenning van subsidies wordt beoordeeld (12%).

Resultaten 2015

Koplopers

Gemeenten die gezien worden als koplopers (of goed voorbeeld) op het gebied van maatschappelijk vastgoed



Conclusies

[1/2]

Barometer Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed

- Helft gemeenten heeft beleid maar neemt beperkt maatregelen tegen risico's
- Terugtrekkende lokale overheid
- Beheer en exploitatie meest uitbesteed
- Knelpunten onveranderd
- Kostenreductie sinds 2009 meest actuele beleidsthema
- Actualiteit sommige beleidsthema's afhankelijk van omvang gemeenten

Conclusies

[2/2]

Barometer Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed

- Meer vastgoed in de verkoop, procentueel minder verkocht
- Meer fte's vastgoedmanagement, vooral werkzaam op uitvoerende taken
- Bewust sturen op kwaliteit
- Meer koplopers naast Enschede
- Strijdige belangen van marktpartijen: woningcorporaties hebben meer te bieden

Gemeenten zijn organisatie-opgaven aan het managen

Gemeenten wilden zich in 2013 anders organiseren en in 2014 zijn ze deze opgaven aan het managen. Vanaf 2015 zijn er de ambities van de koplopers.



Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2015

Exemplaar aangeboden aan
dr. Jet Bussemaker,
minister van Onderwijs, Cultuur
en Wetenschap

*Opening hogeschooljaar '15-'16
Hanzehogeschool Groningen*



share your talent. move the world.

dr. ing. Jan Veuger MRE FRICS

Lector Maatschappelijk Vastgoed
Kenniscentrum NoorderRuimte
Hanzehogeschool Groningen



j.veuger@pl.hanze.nl / 06 22 99 53 12

Publicaties: <http://www.corporaterem.nl/publicaties.html>