



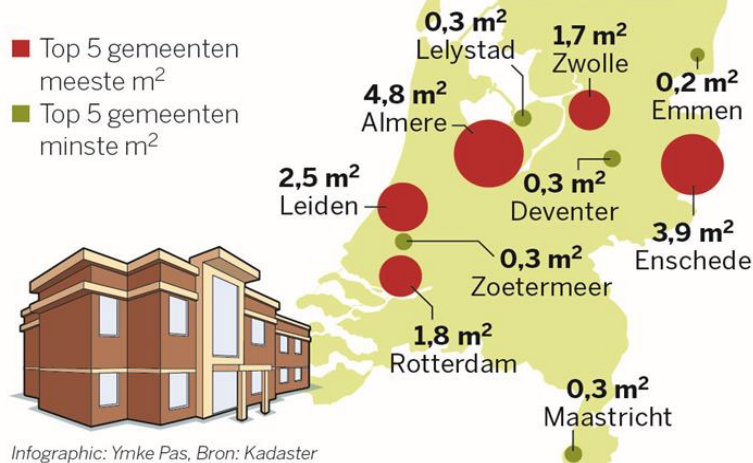
# Informatiebijeenkomst Concentratie vastgoedbeheer Gemeente Emmen – 17 oktober 2013

# Introductie

## NIET-MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Aantal m<sup>2</sup> vastgoed zonder maatschappelijke functie per inwoner

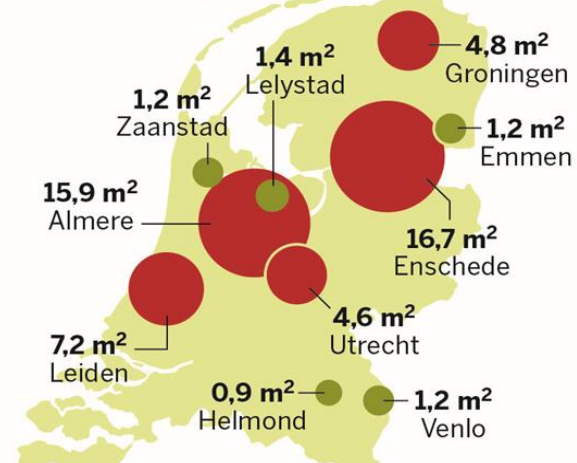
- Top 5 gemeenten meeste m<sup>2</sup>
- Top 5 gemeenten minste m<sup>2</sup>



Infographic: Ymke Pas, Bron: Kadaster

## MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Aantal m<sup>2</sup> vastgoed met maatschappelijke functie per inwoner



# Relevantie

- **Maatschappelijk vastgoed in de uitverkoop**  
(Vereniging Nederlandse Gemeenten, 01.03.2013)
- **Parlementaire enquête woningcorporaties**  
(Tweede Kamer der Staten Generaal, 2014)
- **Stille vastgoedreserves van Nederlandse gemeenten 13 miljard euro**  
(Teuben, B., 2011)
- **Waarde gemeentelijk maatschappelijk vastgoed 157 miljard**  
(Kadaster, 2012)
- **Tot 200 miljoen schade Apeldoorn door gronddebacle**  
(NRC 20.01.2012)
- **Maatschappelijk vastgoed: totaal oppervlak 83,5 miljoen m<sup>2</sup>**  
(Bouwstenen voor sociaal, 2011)



# Relevantie

## Aanstaande bijeenkomsten



### ■ Landelijke Conferentie Bevolkingsdaling, Verbinden en Verdiepen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties met Minster Blok en o.a. lectoraat Maatschappelijk Vastgoed – 9 oktober 2012

### ■ Installatie lectoraat Maatschappelijk Vastgoed – CREM leidend

Hanzehogeschool Groningen - 29 oktober 2012

### ■ Congres Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2013

Door lectoraat Maatschappelijk Vastgoed - 21 november 2013 en uitgave boek **Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2013 (360 p.)**

### ■ Najaarsbijeenkomst Bouwstenen voor Sociaal 2013

(Aedes, PO Raad, VNG, Kinderopvang; Minster Blok, P. Schabel, M. Calon en lectoraat Maatschappelijk Vastgoed – 5 december 2013)

# Barometer maatschappelijk vastgoed 2012

## 4 conclusies

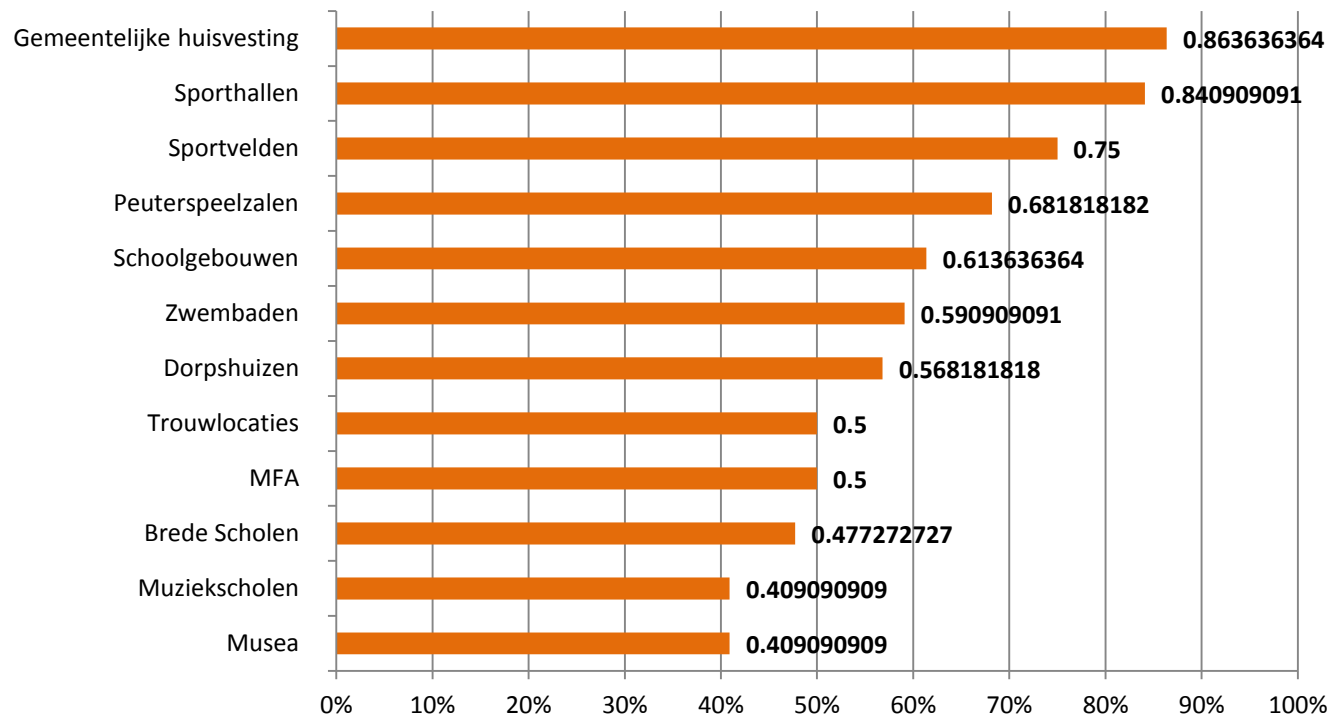
1. Kostenreductie staat in 2012 als belangrijkste thema bovenaan. In 2008 stond dit nog op de derde plaats.
2. Verhoging van gebruikerstevredenheid houdt de laatste drie jaren een stabiele derde plaats in de ranking van thema's.
3. Scheiding van subsidie en huisvestingslasten sinds twee jaar actueel en prominenter aanwezig,
4. Ontwikkeling van integraal accommodatiebeleid in de afgelopen vijf jaar sterk gestegen van 65% naar 87% in de actualiteit van de beleidsthema's.



Bron: Tjeerdsma en Veuger (2012)

# Barometer maatschappelijk vastgoed 2012

*Aantal gemeenten dat de verantwoordelijkheid heeft over beleidsvelden*

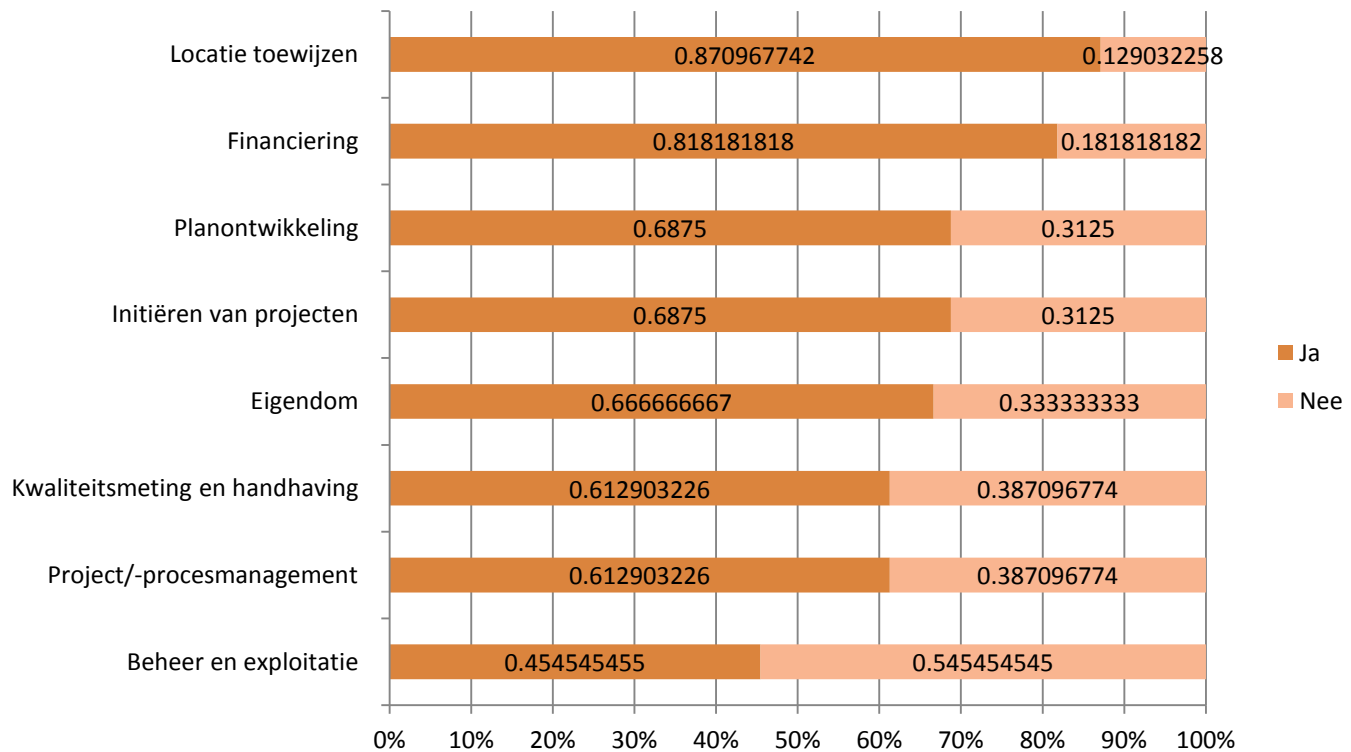


Bron: Tjeerdsma en Veuger (2012)



# Barometer maatschappelijk vastgoed 2012

*Taken wel/niet beschouwd als gemeentelijke kerntaak*



Bron: Tjeerdsma en Veuger (2012)

# Barometer maatschappelijk vastgoed 2012

## Trends in visie op gemeentelijke kerntaken

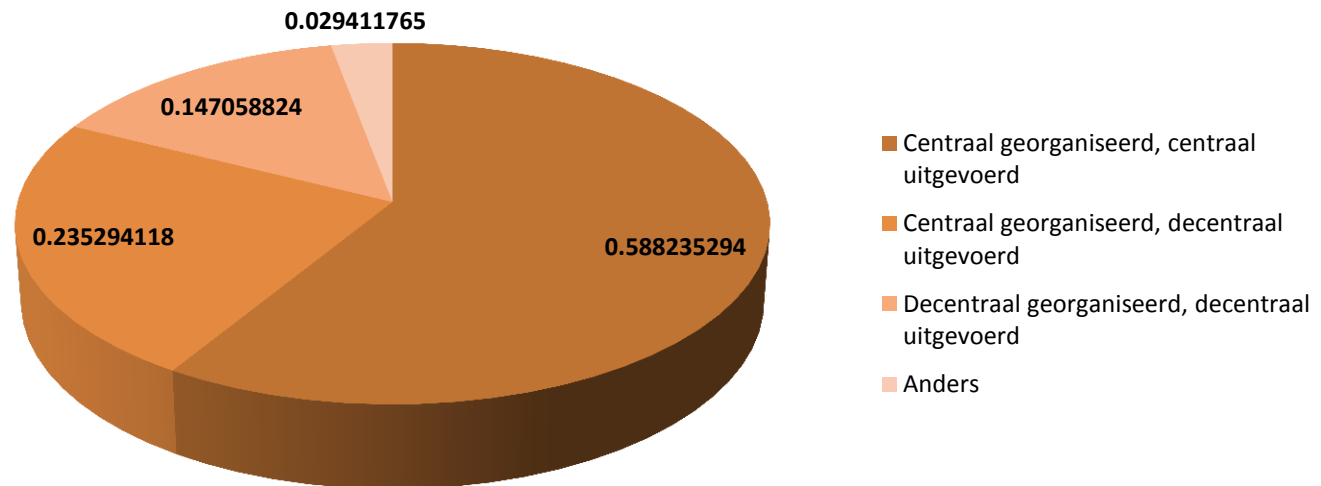
Kerntaken	2008	2009	2010	2011	2012
Locatie toewijzen	84%	92%	78%	67%	87%
Financiering	67%	91%	83%	72%	82%
Planontwikkeling	75%	90%	73%	56%	69%
Initiëren van projecten	67%	82%	70%	58%	69%
Eigendom	54%	76%	65%	69%	67%
Kwaliteitmeting en handhaving	74%	86%	65%	67%	61%
Project- / procesmanagement	58%	74%	57%	58%	61%
Beheer en exploitatie	60%	66%	55%	53%	45%

Bron: Tjeerdsma en Veuger (2012)



# Barometer maatschappelijk vastgoed 2012

## Organisatie en uitvoering van taken



Bron: Tjeerdsma en Veuger (2012)

# Barometer maatschappelijk vastgoed 2012

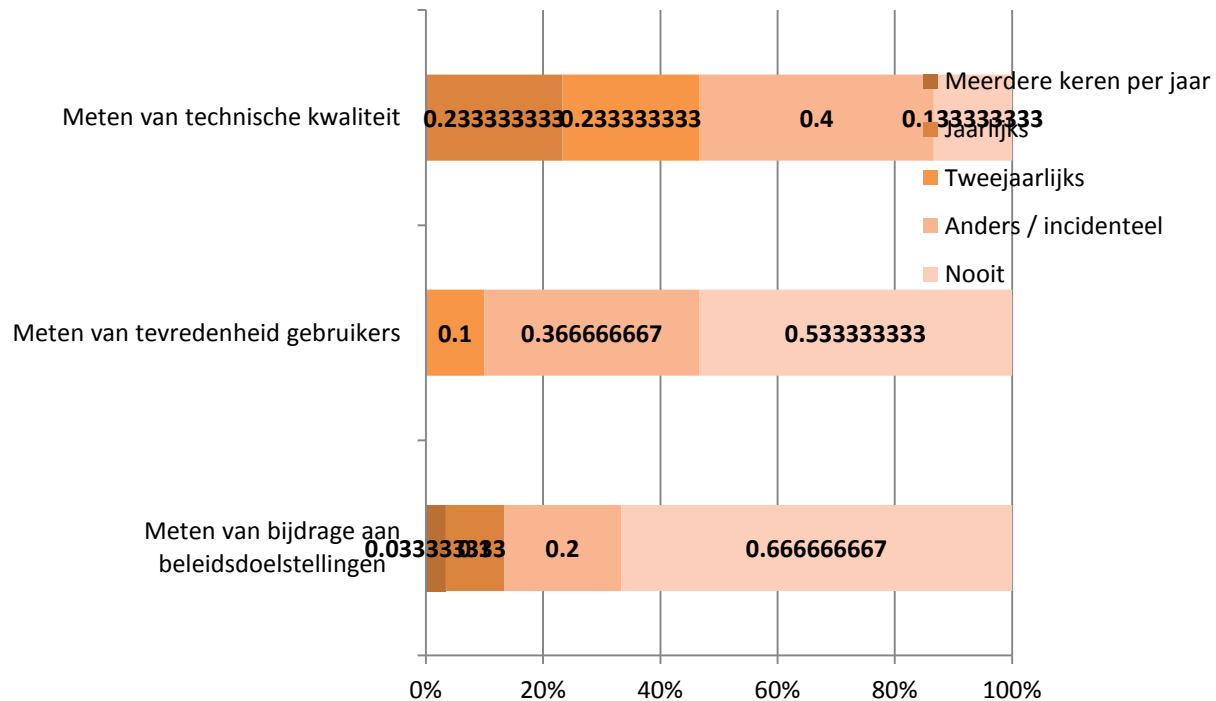
*Trends in visie op gemeentelijke kerntaken*



Bron: Tjeerdsma en Veuger (2012)

# Barometer maatschappelijk vastgoed 2012

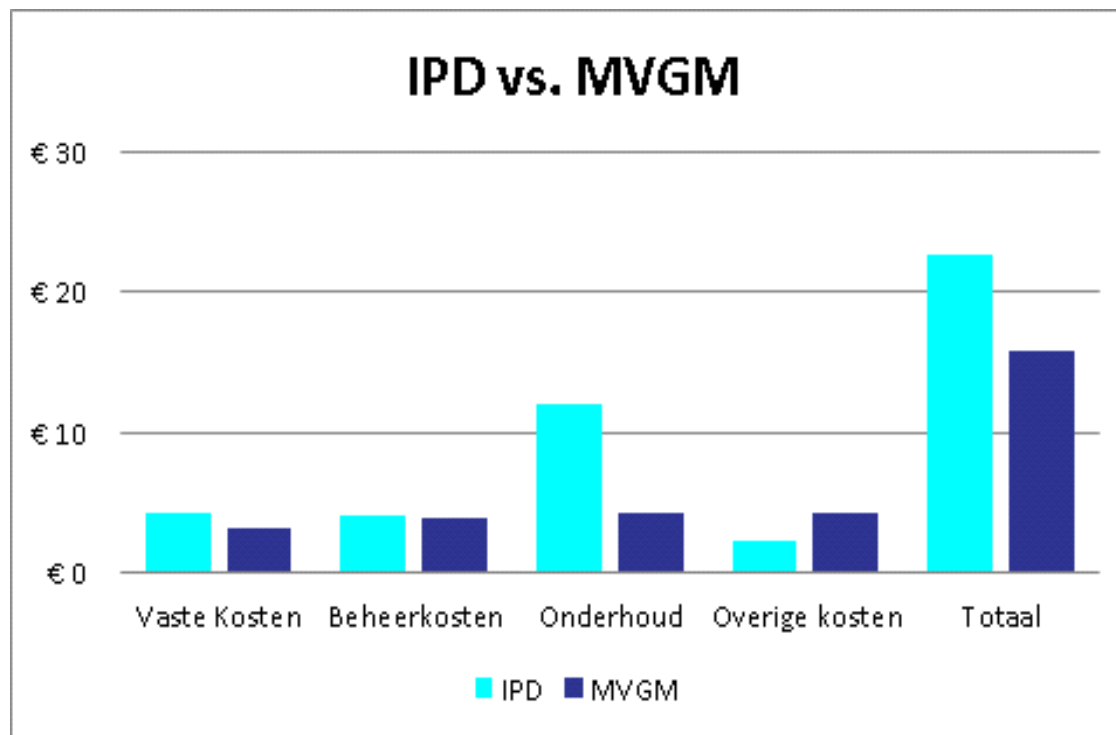
## Metten van kwaliteit van maatschappelijk vastgoed



Bron: Tjeerdsma en Veuger (2012)

# Barometer maatschappelijk vastgoed 2013

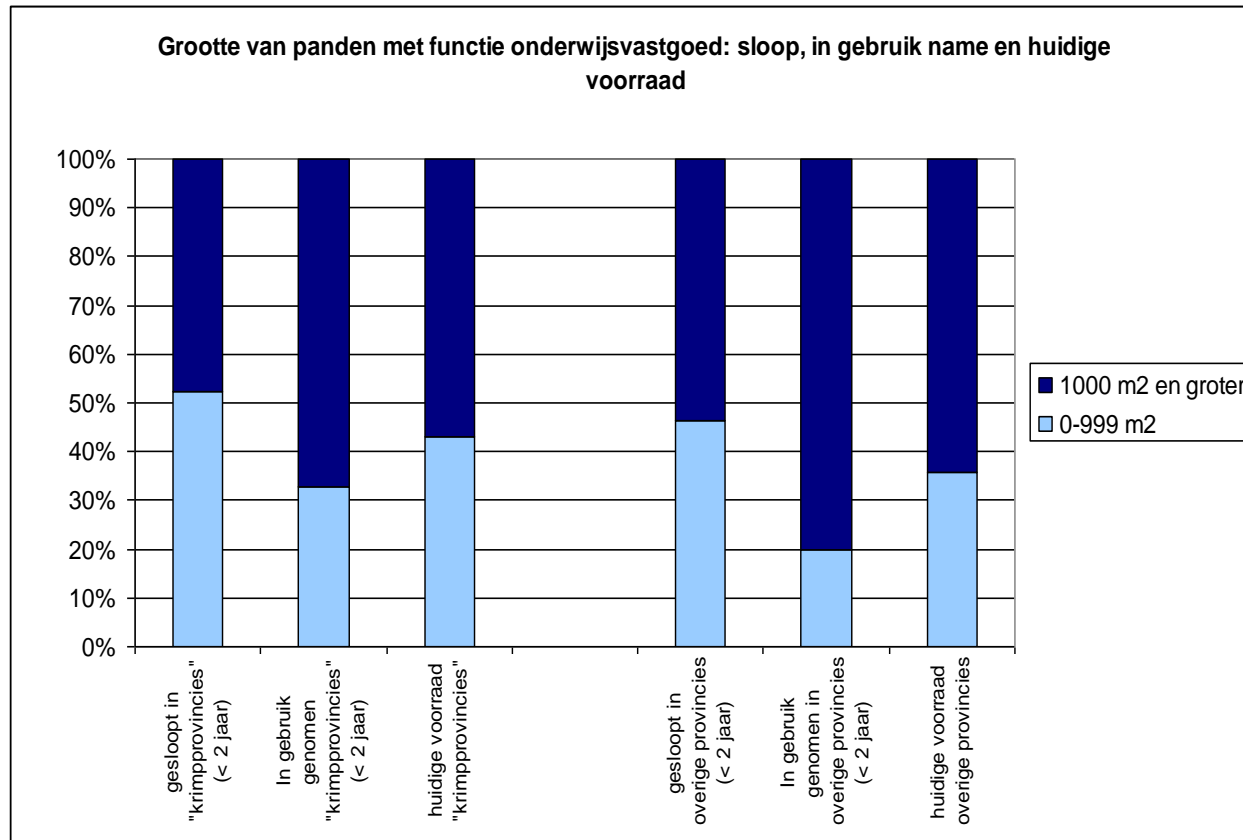
*Verschillende kostenniveaus van IPD vergeleken met MVGM in euro's*



Bron: Aalbers en Veuger (2013)

# Barometer maatschappelijk vastgoed 2013

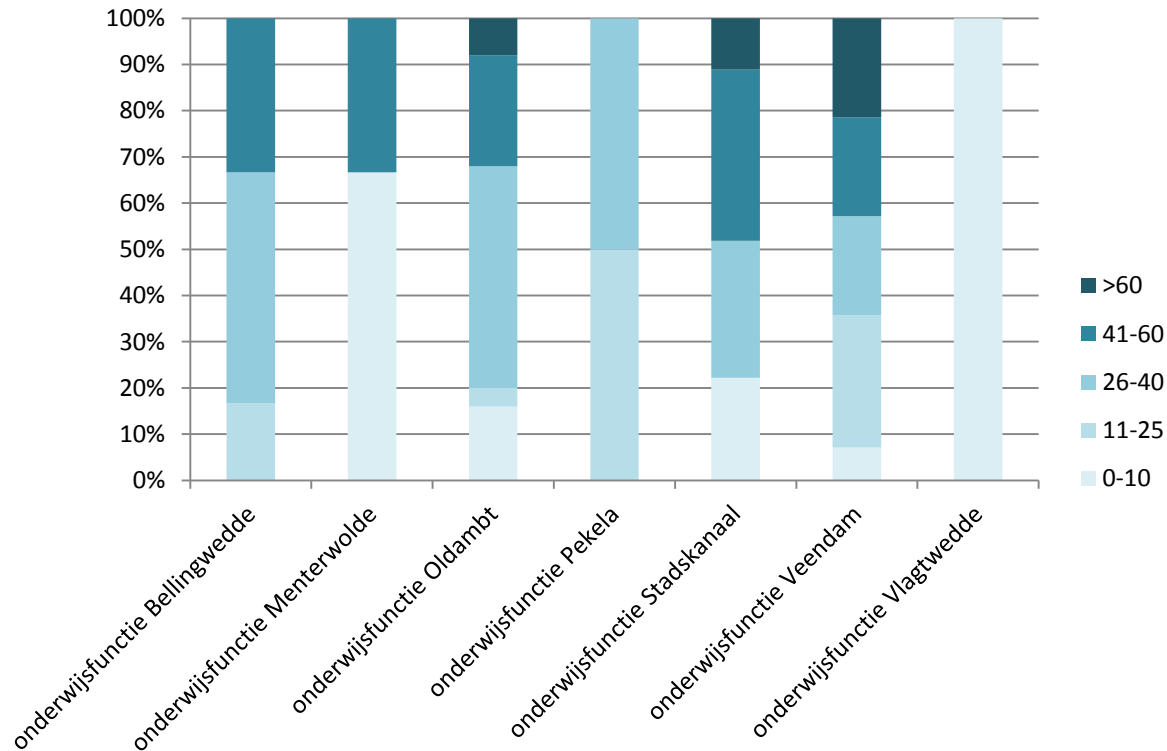
*Verdeling van grootte van onderwijsvastgoed in krimp- en niet krimpgebieden*



Bron: Pellenburg en Brugman (2013)

# Barometer maatschappelijk vastgoed 2013

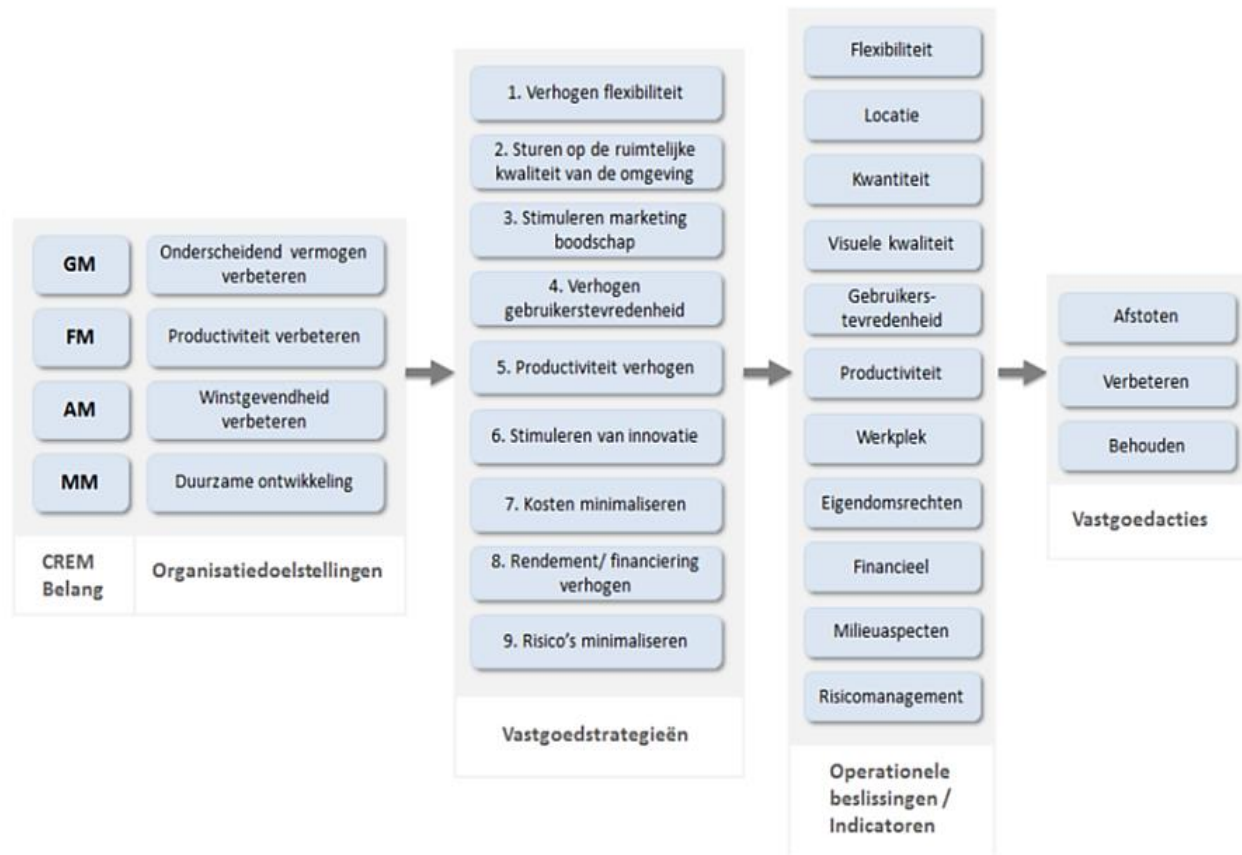
## Bouwjaren scholenportefeuille per gemeente



Bron: Kootstra en Veuger (2013)

# Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2013

Verbinden gemeentelijke organisatiedoelstellingen aan vastgoedstrategieën, operationele beslissingen, indicatoren en vastgoedacties



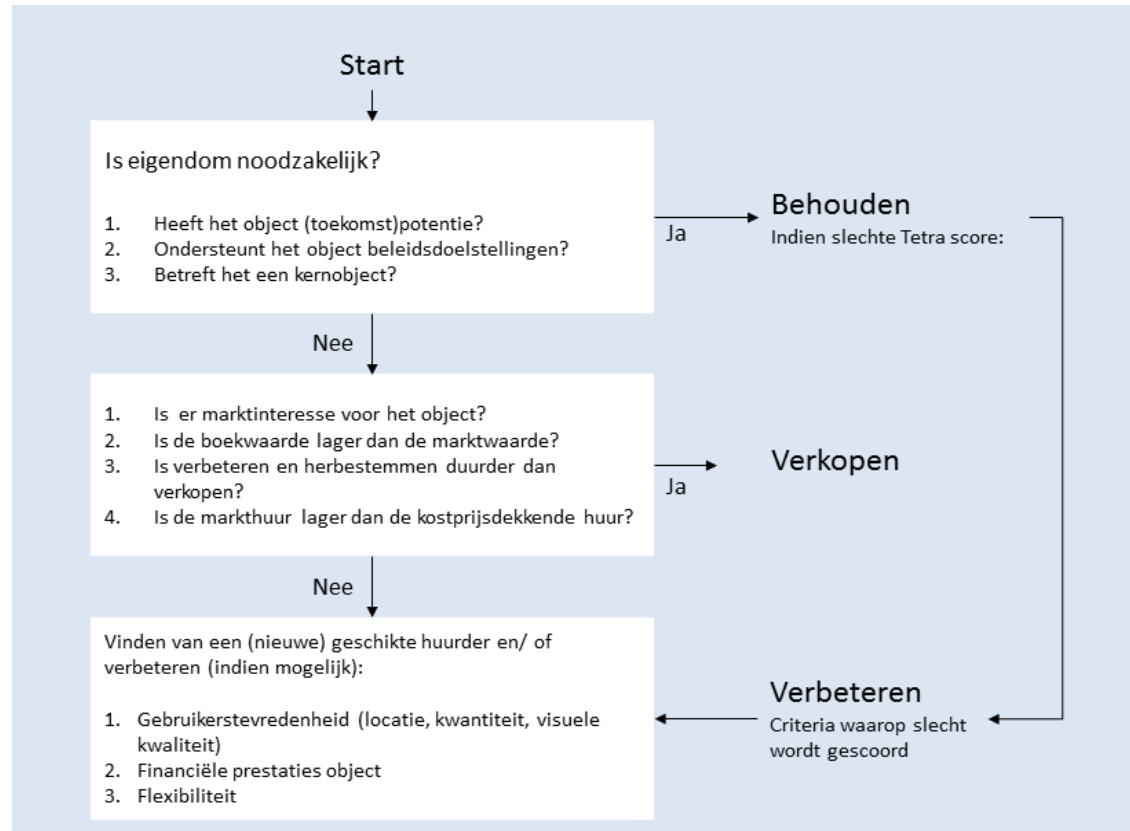
Bron: Struthmann (2013)

*(general management (GM) = strategisch, asset manager (AM) = financieel, facility manager (FM) = functioneel, maintenance manager (MM) = technisch.*



# Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2013

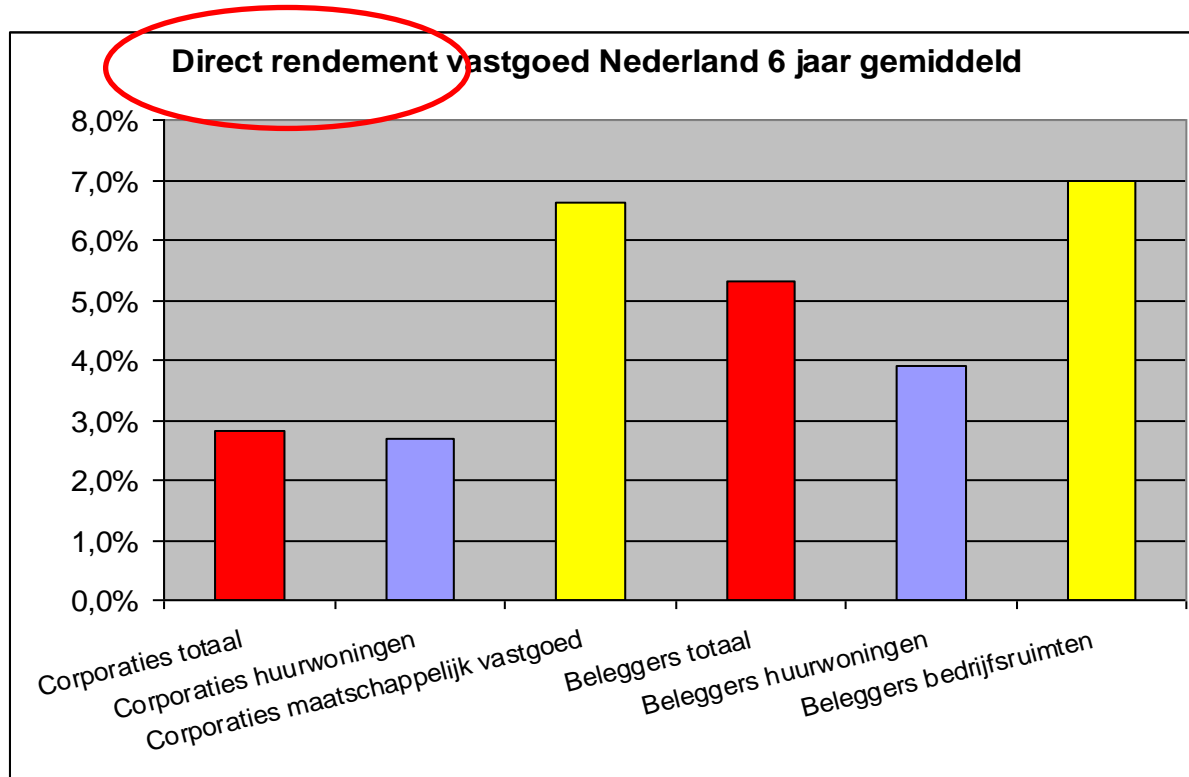
## Afwegingsmodel vastgoedingrepen



Bron: Struthmann (2013)

# Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2013

Rendementen MVG en commercieel vergeleken. Bron: IPD Nederland



Bron: de Jong (2013)

# Reflectie

## Notitie Vastgoedbeheer Gemeente Emmen

- **Vergrijzing & ontgroening & bereikbaarheid voorzieningen.**  
(p.4 Notitie Vastgoedbeheer gemeente Emmen)
- Maatschappelijk vastgoed dient maatschappelijke & politieke doelstellingen en wordt sober en doelmatig onderhouden, met als uitgangspunt meervoudig gebruik.  
(p.6 Notitie Vastgoedbeheer gemeente Emmen)
- Strategisch vastgoed wordt zo kostenefficiënt & effectief als mogelijk in beheer gehouden.  
(p.6 Notitie Vastgoedbeheer gemeente Emmen)
- Eigenaarsrol nu sectoraal georganiseerd – Coördinatiemodel – regiemodel team VG (regisseren en contracteren) – gevraagd en ongevraagd advies & wie heeft de eindverantwoordelijkheid?  
(p.10-11 Notitie Vastgoedbeheer gemeente Emmen)

# Reflectie

## Notitie Vastgoedbeheer Gemeente Emmen

- In control zijn met conditie en gebruik & financieel.

(p.13 Notitie Vastgoedbeheer gemeente Emmen)

- Dotatie van voorzieningen & beschikbaar zijn van verwachte middelen & realiteitsgehalte.

(p.13 Notitie Vastgoedbeheer gemeente Emmen)

- Scheiden eigenaars- en gebruikersbelang & monitoren en verantwoording afleggen.

(p.13 Notitie Vastgoedbeheer gemeente Emmen)



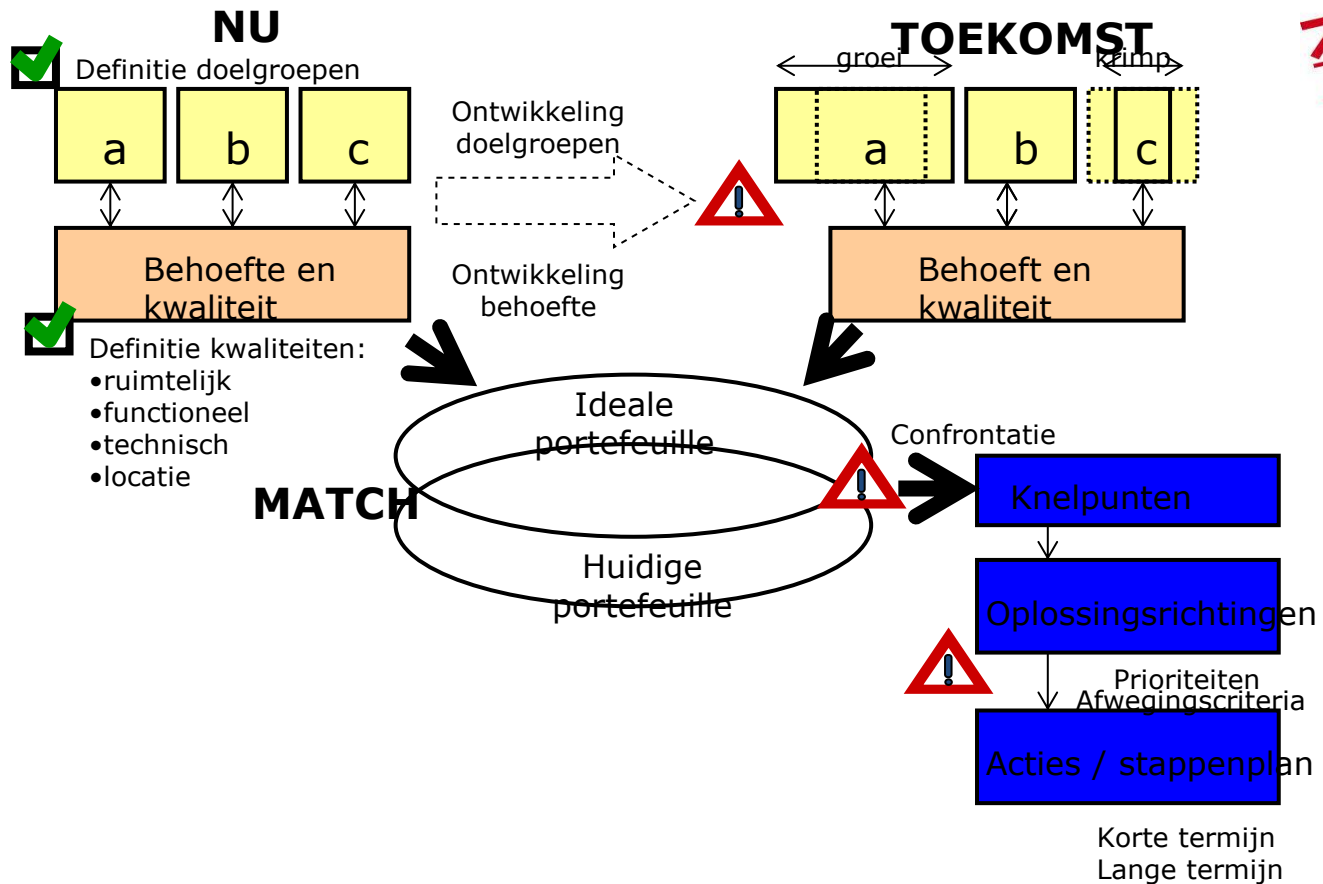
# Reflectie

## Voortgang concentratie vastgoedbeheer 2013-2

- Gebiedsgewijze aanpak is decentrale uitwerking.  
(p.1 Rapportage voortgang concentratie vastgoedbeheer)
- Integraal portefeuillebeheer is centraal sturen, decentraal uitvoeren.  
(p.1 Rapportage voortgang concentratie vastgoedbeheer)
- Vormgeving Vastgoed 2.0 is een instrumentele benadering. Hoe te sturen op maatschappelijk- en financieel rendement?  
(p. 2 Rapportage voortgang concentratie vastgoedbeheer)
- Er wordt gestuurd op financieel rendement. Hoe wordt verantwoording afgelegd?  
(p. 3 Rapportage voortgang concentratie vastgoedbeheer)
- Problematiek boekwaarden & voorbeeld Zuidhorn

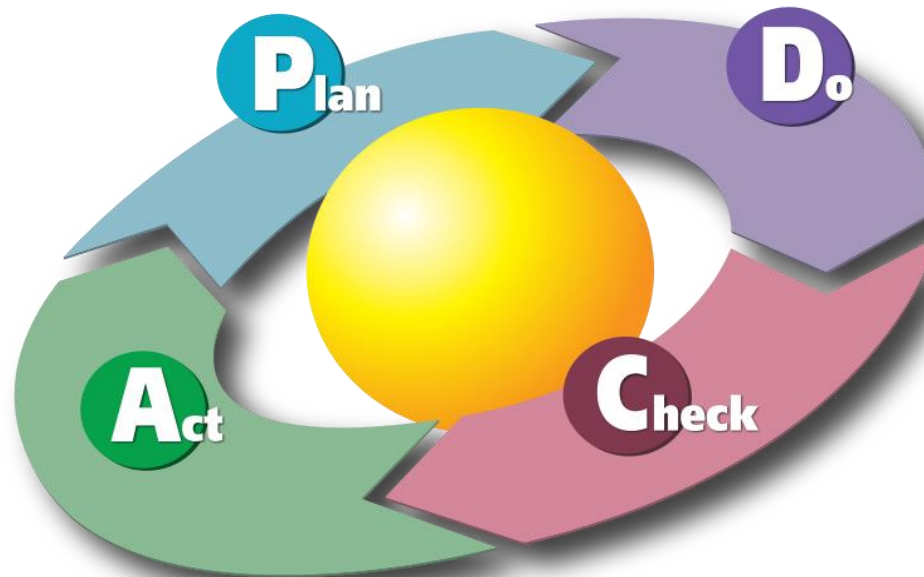
# Hoe nu verder?

Strategisch Voorraad Beleid: centraal sturen, decentraal uitvoeren



# Hoe nu verder?

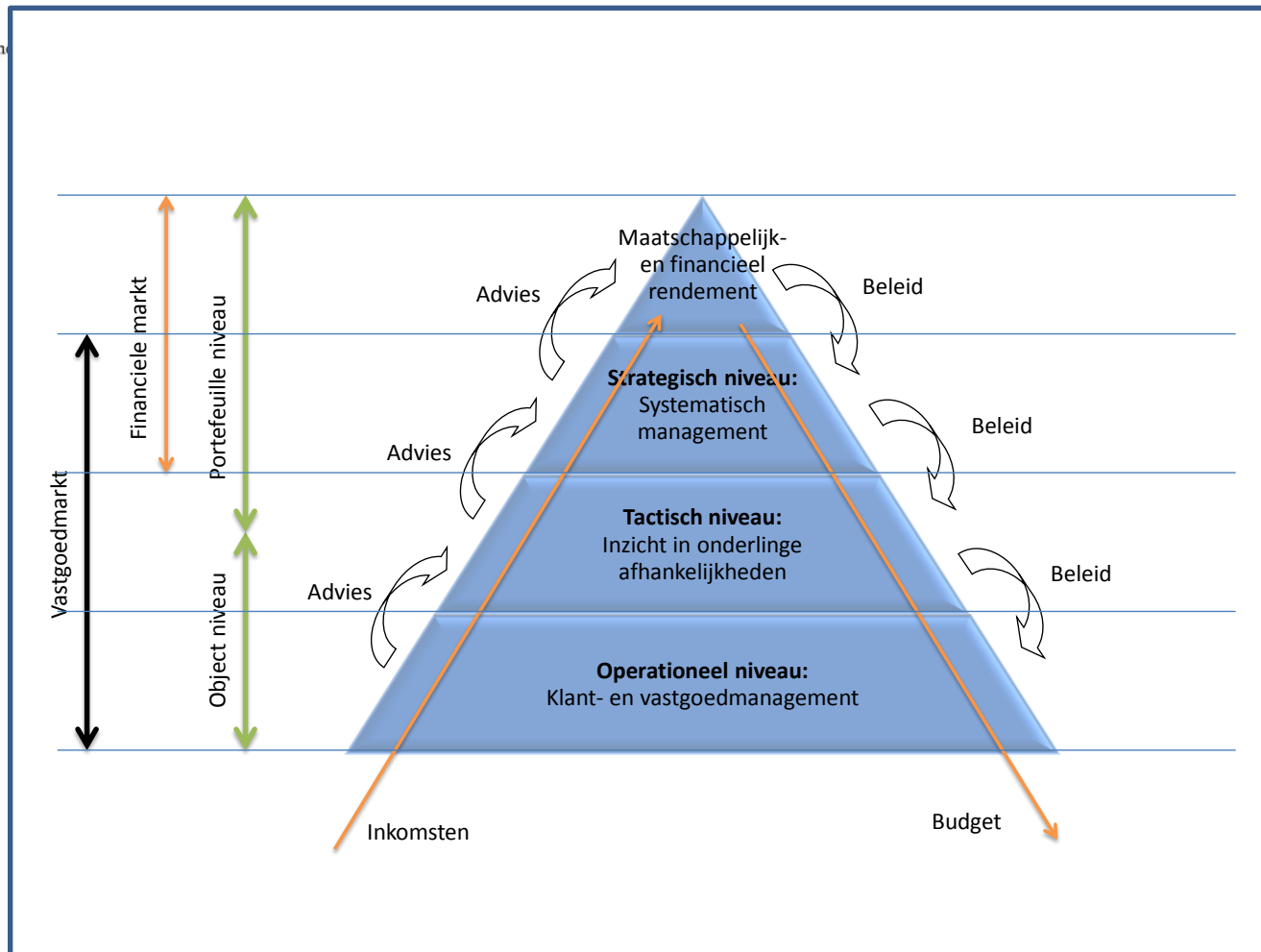
*PDCA Financieel en Maatschappelijk*





# Hoe nu verder?

*Vastgoedkolom en communicatielijnen (Veuger 2013)*



# Contact

Ing. Jan Veuger MRE FRICS  
[j.veuger@pl.hanze.nl](mailto:j.veuger@pl.hanze.nl)

06 22 99 53 12

Zie voor alle publicaties Veuger:

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

