

BAROMETER MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Consortium Maatschappelijk Vastgoed

Uitgevoerd door:

Hanzehogeschool Groningen
Kenniscentrum Gebiedsontwikkeling NoorderRuimte

Groningen, mei 2010

BAROMETER GEMEENTELIJK MAATSCHAPPELIJK VASTGOED 2010

Deze rapportage bevat de resultaten van een onderzoek, uitgevoerd door het Kenniscentrum Gebiedsontwikkeling NoorderRuimte van de Hanzehogeschool Groningen, in opdracht van het Consortium Maatschappelijk Vastgoed. Het onderzoek is uitgevoerd door Grietje Bijl, Michael Bijl, Laurens Bot, Miriam Buitenhuis, Gerrit Faber, Gerjanneke Jansen, Jorn Kerkhof, Tim Klaassen, Annegreeth Nijhof, Marieke Nijhof, Jos Speelman, Richard Vos, Evelien Walker, Rene Westerveen, Auke Wiersma en Sebastiaan Zwart, onder supervisie van mevrouw drs. O. Buiten en mevrouw drs. J.M. Terlaak Poot.

De rapportage is opgesteld door mevrouw drs. O. Buiten, Hanzehogeschool Groningen en de heer ing. J. Veuger MRE FRICS, CORPORATE Real Estate Management.

Drs. Olga Buiten: o.buiten@pl.hanze.nl
Hanzehogeschool Groningen
Kenniscentrum Gebiedsontwikkeling NoorderRuimte
<http://www.noorderruimte.nl>

Ing. Jan Veuger: info@consortiummvg.nl
Directeur CORPORATE Real Estate Management
Programmamanager Consortium Maatschappelijk Vastgoed
www.consortiummvg.nl

Groningen, mei 2010

Voorwoord

De aandacht voor maatschappelijk vastgoed en in het bijzonder voor het gemeentelijk vastgoed is de afgelopen jaren duidelijk toegenomen. Meer eigenaars van maatschappelijk vastgoed worden zich bewust van de complexiteit van het managen van vastgoed en om op een verantwoorde wijze, adequaat en doelmatig allerlei maatschappelijk organisaties te voorzien in haar huisvesting. Tegelijkertijd ontstaat voor vastgoedmanagement organisaties een nieuwe markt met nieuwe kansen.

Vanuit de markt is er dan ook steeds meer aandacht voor het management van het maatschappelijk vastgoedbezit van gemeenten. Zo besloot Nijmegen in 2008 het beheer en onderhoud van al haar gebouwen uit te besteden. Om gemeenten beter bewust te maken van de mogelijkheid om vastgoedbeheer uit te besteden, hebben de Hanzehogeschool Groningen, CORPORATE Real Estate Management, Draaijer+partners, gemeente Assen en NeVaP (Nederlands Vastgoedmanagement Platform) zich per 1 september 2009 verenigd in het Consortium Maatschappelijk Vastgoed.

Met subsidie uit het RAAK-MKB programma - ter bevordering van kennisuitwisseling tussen bedrijven en onderwijs - wordt onderzoek uitgevoerd naar beheer en ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed in bezit van gemeenten.

De onderzoekslijn van het Consortium is een onderdeel van het lectoraat Vastgoed en het Kenniscentrum Gebiedsontwikkeling NoorderRuimte van de Hanzehogeschool Groningen. Doelstelling van het lectoraat is door kennisuitwisseling invulling te geven aan de verbetering van het onderwijs.

De titel Barometer Gemeentelijk Vastgoed 2010 geeft aan dat het een herhaling is van onderzoek, zoals dat vanaf 2008 jaarlijks plaatsvindt. Het onderzoek van 2010 is inhoudelijk verbeterd ten opzichte van de voorgaande jaren door een verdere verdieping en uitbreiding. De vragen sluiten zoveel mogelijk aan op de kennis en ervaring van de Vereniging Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) en de ROZ Performancemeting. De verbeterde vragenlijst, andere al in de ROZ opgenomen gemeenten, en andere antwoorden schetsen een beeld en trends in de huidige politiek en economisch turbulente periode, waarin het gemeentelijk vastgoed een belangrijke rol speelt.

Deze Barometer Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed bevat de belangrijkste onderzoeksresultaten, gevolgd door conclusies.

Ing. Jan Veuger MRE FRICS

Programmamanager Consortium Maatschappelijk Vastgoed

INHOUD

BAROMETER MAATSCHAPPELIJK VASTGOED RESULTATEN	2
ONDERZOEKSVERANTWOORDING	13
CONCLUSIES	14
PROFIEL CONSORTIUM MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	15
PROFIEL KENNISCENTRUM GEBIEDSONTWIKKELING NOORDERRUIMTE	16

BAROMETER MAATSCHAPPELIJK VASTGOED RESULTATEN

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste onderzoeksresultaten vermeld van de Barometer Maatschappelijk Vastgoed. Het onderzoek gaat over vastgoed met een maatschappelijke functie in gemeentelijk bezit en wordt jaarlijks uitgevoerd onder een steekproef van alle Nederlandse gemeenten.

Respons

In totaal hebben 60 gemeenten meegewerkt aan de Barometer 2010, wat neerkomt op een respons van 14%. Dit jaar is getracht een nadere analyse te doen naar de (redenen van de) non-respons. Door de onderzoekers zijn de redenen van non-respons bijgehouden. Veel voorkomende oorzaken voor het niet deelnemen aan het onderzoek zijn: geen tijd / te druk, de juiste persoon was onbereikbaar of afwezig, zelfs na meerdere belpogingen, of er was een andere reden dat de gemeente niet mee wilde doen (enquêtemoehheid, geen interesse). Omdat veel mensen aangaven geen tijd te hebben om deel te nemen aan het onderzoek, is door een aantal onderzoekers de vragenlijst per mail gestuurd. Dit heeft ook geleid tot non-respons, echter de kwaliteit van de inhoud was hoger dan met de telefonische belronde.

In onderstaande tabel is een verdeling te vinden van de respons naar omvang van de gemeente.

Tabel 1. Verhouding gemeenten in Nederland en in onderzoek

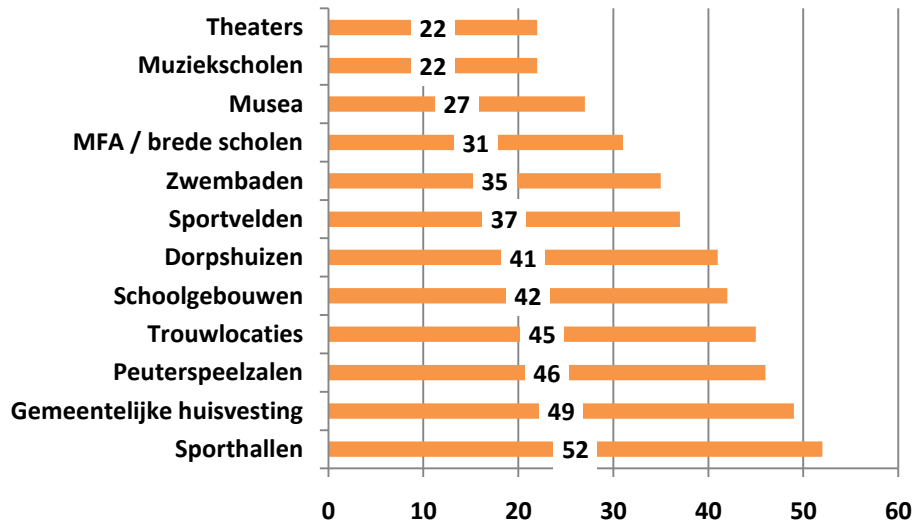
	Nederland absoluut	Nederland in %	Onderzoek absoluut	Onderzoek in %
0 – 19.999 inwoners (kleine gemeenten)	171	40%	24	40%
20.000 – 49.999 inwoners (middelgrote gemeenten)	191	44%	25	42%
50.000 of meer inwoners (grote gemeenten)	68	16%	11	18%
Totaal	430	100%	60	100%

De vastgoedportefeuille van de gemeente

Aan alle gemeenten is ten eerste gevraagd of ze beschikken over een overzicht van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. 82% van de deelgenomen gemeenten antwoordde hier positief op. Zij zeggen te beschikken over dit overzicht. Veel gemeenten hebben het overzicht van hun maatschappelijke vastgoed geautomatiseerd met een datamanagement systeem. Enkele gemeenten hebben de gegevens alleen op papier tot hun beschikking.

De elf gemeenten die geen overzicht hebben van het maatschappelijk vastgoed, hebben hiervoor verschillende redenen. Twee gemeenten zeggen hiervoor te klein te zijn. Eén gemeente heeft al veel uitbesteed en één gemeente zegt dat dit overzicht op dit moment wordt opgezet.

Vervolgens is gevraagd naar de typen maatschappelijk vastgoed waarvoor de gemeente de directe verantwoordelijkheid heeft. De resultaten hiervan zijn terug te vinden in onderstaande figuur.

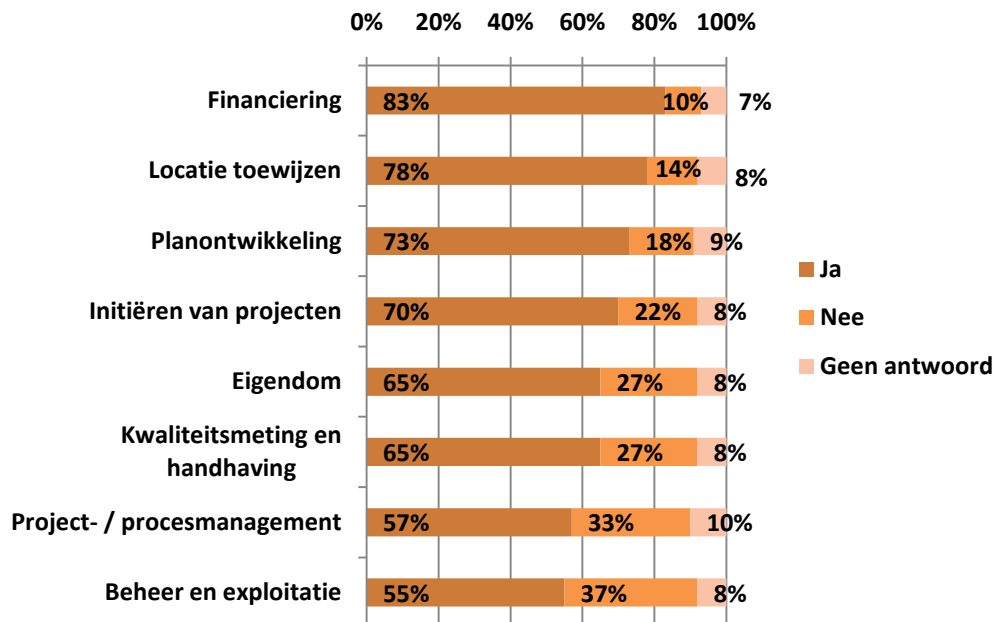


Figuur 1. Aantal gemeenten dat beschikt over het type maatschappelijk vastgoed (N = 60)

Van de ondervraagde gemeenten heeft 87% de verantwoordelijkheid voor één of meerdere sporthallen. Ongeveer de helft van deze gemeenten heeft verantwoordelijkheid voor tussen de één of drie sporthallen. Eén gemeente direct verantwoordelijkheid te zijn voor 50 sporthallen. Ook bij schoolgebouwen, peuterspeelzalen en sportvelden is sprake van een grote spreiding. Het gemiddelde aantal schoolgebouwen bij gemeenten is negen, de spreiding rondom dit gemiddelde is echter erg groot. Dit verschijnsel treedt ook op bij peuterspeelzalen (gemiddeld vijf) en sportvelden (zeven gemiddeld). Bij de overige typen vastgoed is sprake van een veel kleinere spreiding; 50% van de gemeenten met zwembaden heeft bijvoorbeeld directe verantwoordelijkheid voor een of twee zwembaden, een gemeente heeft directe verantwoordelijkheid voor vijf zwembaden.

Visie op gemeentelijke kerntaken

Aan de onderzochte gemeenten is gevraagd welke taken zij als gemeentelijke kerntaken beschouwen op het gebied van maatschappelijk vastgoed. In onderstaande figuur zijn deze weergegeven.



Figuur 2. Taken wel/niet beschouwd als gemeentelijke kerntaak

Kijkend naar verschillen tussen grote, middelgrote en kleine gemeenten valt het volgende op.

- Bijna 100% van de grote gemeenten zien alle genoemde taken, met uitzondering van Kwaliteitsmeting, als een kerntaak. Het grootste verschil is hierbij Beheer en exploitatie; 82% van de grote gemeenten ziet dit als kerntaak, gemiddeld is dit slechts bij 55% van de gemeenten. Ook bij project- / procesmanagement is een groot verschil: gemiddeld ziet 57% dit als kerntaak, terwijl 82% van de grote gemeenten dit als kerntaak beschouwt.
- Minder middelgrote gemeenten zien het initiëren van projecten als kerntaak ten opzichte van het gemiddelde (60% t.o. 70%), dit geldt ook voor Beheer en exploitatie (gemiddeld 55% t.o. 44%).

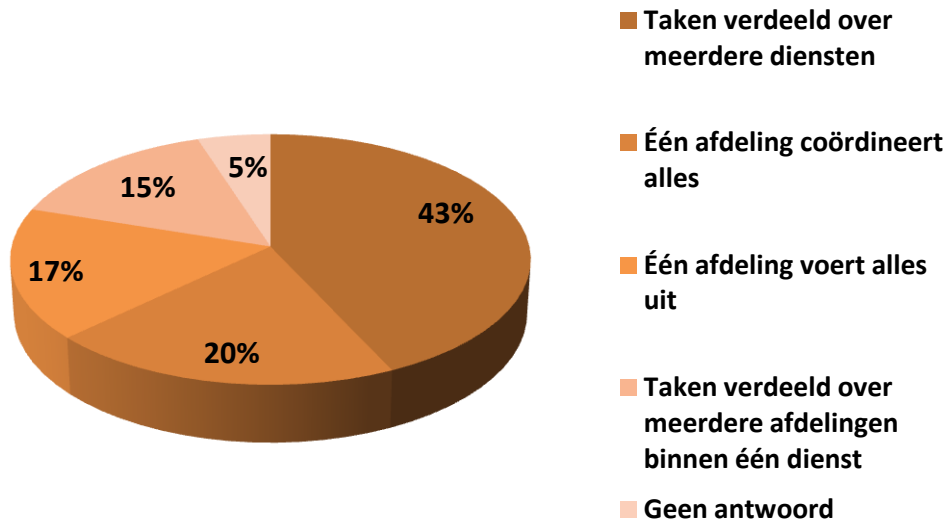
In de volgende tabel zijn de verschillen te vinden ten opzichte van de vorige Barometers.

Tabel 2. Trends in visie op gemeentelijke kerntaken

Kerntaken	2008	2009	2010
Financiering	67%	91%	83%
Locatie toewijzen	84%	92%	78%
Plantontwikkeling	75%	90%	73%
Initiëren van projecten	67%	82%	70%
Eigendom	54%	76%	65%
Kwaliteitsmeting en handhaving	74%	86%	65%
Project- / procesmanagement	58%	74%	57%
Beheer en exploitatie	60%	66%	55%

De organisatie van de vastgoedtaken

Gevraagd is aan de gemeenten op welke manier de organisatie van het maatschappelijk vastgoed is georganiseerd. Is hier bijvoorbeeld sprake van de- of juist centralisatie? In onderstaand figuur zijn de resultaten hiervan weergegeven.



Figuur 3. Organisatie van de vastgoedtaken

Uit de resultaten blijkt dat van de ondervraagde gemeenten:

- 43% de vastgoedtaken verdeelt over meerdere diensten (2008: 27%, 2009: 43%)
- 20% de vastgoedtaken vanuit één afdeling coördineert (2008: 11%, 2009: 23%)
- 17% de vastgoedtaken uitvoert vanuit één afdeling (2008: 13%, 2009: 34%)

Een nadere analyse naar de omvang van de gemeente geeft de volgende resultaten:

- 27% van de grote gemeenten heeft de vastgoedtaken verdeeld over meerdere afdelingen binnen één dienst, gemiddeld is dit 15%.
- 36% van de grote gemeenten heeft de taken verdeeld over meerdere diensten. Opvallend is dat kleine gemeenten hierbij ook onder het gemiddelde zitten (38% heeft de taken verdeeld over meerdere diensten). Middelgrote gemeenten scoren boven het gemiddelde van het onderzoek (52%).

Vastgoed beleidsmatig bekeken

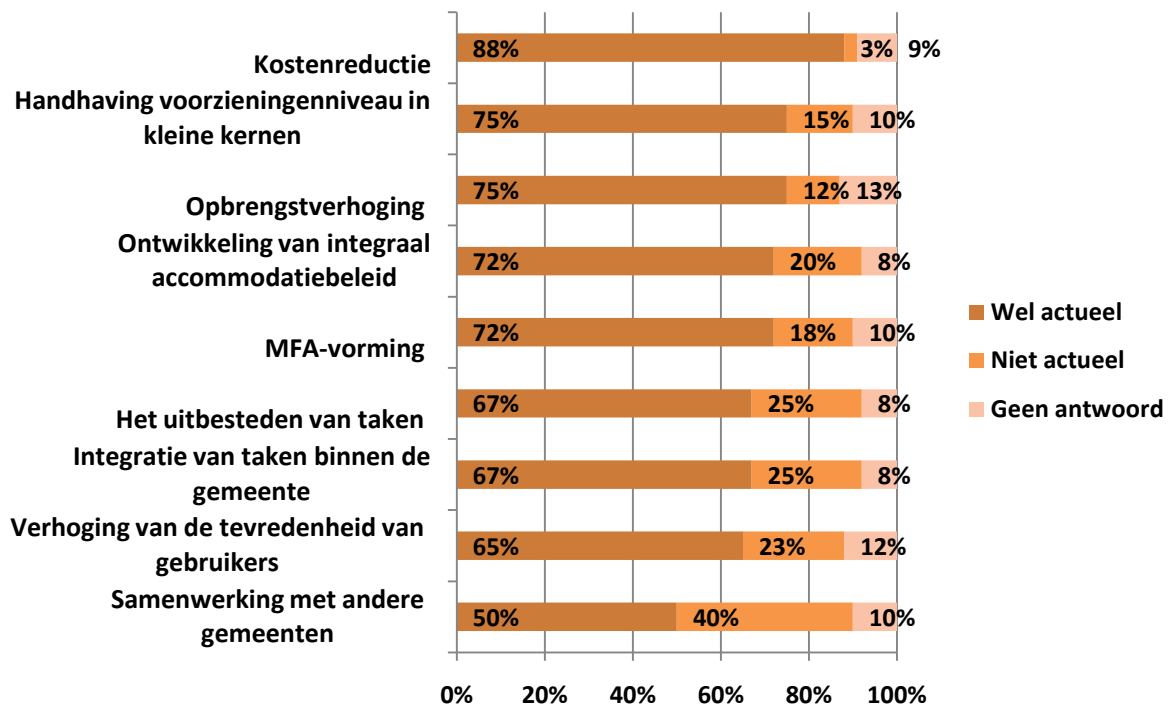
Een nieuwe vraag in de enquête dit jaar ging over de concrete plannen die de gemeente heeft in 2010 – 2011 ten aanzien van het beleid op maatschappelijk vastgoed.

- Twintig gemeenten (33%) hebben plannen met betrekking tot het ontwikkelen en realiseren van brede scholen, het ontwikkelen en realiseren van (meer) MFA's of het ontwikkelen/realiseren van sportaccommodaties.
- Vier gemeenten hebben plannen met betrekking tot het opzetten van een maatschappelijk vastgoedafdeling (7%).
- Acht gemeenten willen in 2010 – 2011 zich gaan bezighouden met het uitbesteden of afstoten van hun maatschappelijk vastgoed, onder andere vanwege bezuinigingen. (13%)
- Zeven gemeenten ten slotte gaan aan de slag met het opstellen, aanpassen of uitvoeren van hun maatschappelijk vastgoedbeleid (12%).
- Elf gemeenten hebben de vraag niet beantwoord (18%).
- Vijf gemeenten hebben geen concrete plannen (8%).

Concluderend kan gesteld worden dat 65% van de onderzochte gemeente een (voorgenomen) actief beleid heeft ten aanzien van vastgoedsturing.

Een andere nieuwe vraag is of de vierjarige zittingsperiode van de gemeente de continuïteit van het maatschappelijk vastgoed in de weg staat. 40 gemeenten (67%) antwoordde dat dit geen invloed heeft, 9 gemeenten (15%) ervoeren deze invloed wel. Een voorbeeld hiervan is dat andere agendapunten belangrijker worden geacht en dat dit weer verschilt per gemeenteraad of coalitie. De overige gemeenten hadden hierover geen mening. Opmerkelijk is dat voor een overgroot gedeelte van de gemeenten de continuïteit vooral bepaald wordt door ambtenaren en in mindere mate door de politiek.

Ook hier zijn grote verschillen te vinden als gekeken wordt naar de omvang van de gemeenten. 80% van de middelgrote en 82% van de grote gemeenten is van mening dat de vierjarige zittingsperiode de continuïteit van het maatschappelijk vastgoedbeleid *niet* in de weg staat, hoger dus dan het gemiddelde van 67%.



Figuur 4. Actuele beleidsthema's binnen gemeenten

Kostenreductie is bij de meeste gemeenten (88%) actueel. In 2008 was dit bij 72% van de ondervraagden en in 2009 bij 86%. Het handhaven van voorzieningenniveau is qua actualiteit vergelijkbaar in 2009 (81%) met dit jaar (75%). In 2008 was dit echter slechts bij 53% van de ondervraagde gemeenten actueel.

Samenwerking met andere gemeenten wordt door 40% van de deelnemers niet als actueel omschreven. In 2008 was deze 35% en in 2009 36%. In onderstaande tabel zijn de verschillen te vinden ten opzichte van de Barometers uit 2008 en 2009.

Tabel 3. Trends in actualiteit van beleidsthema's

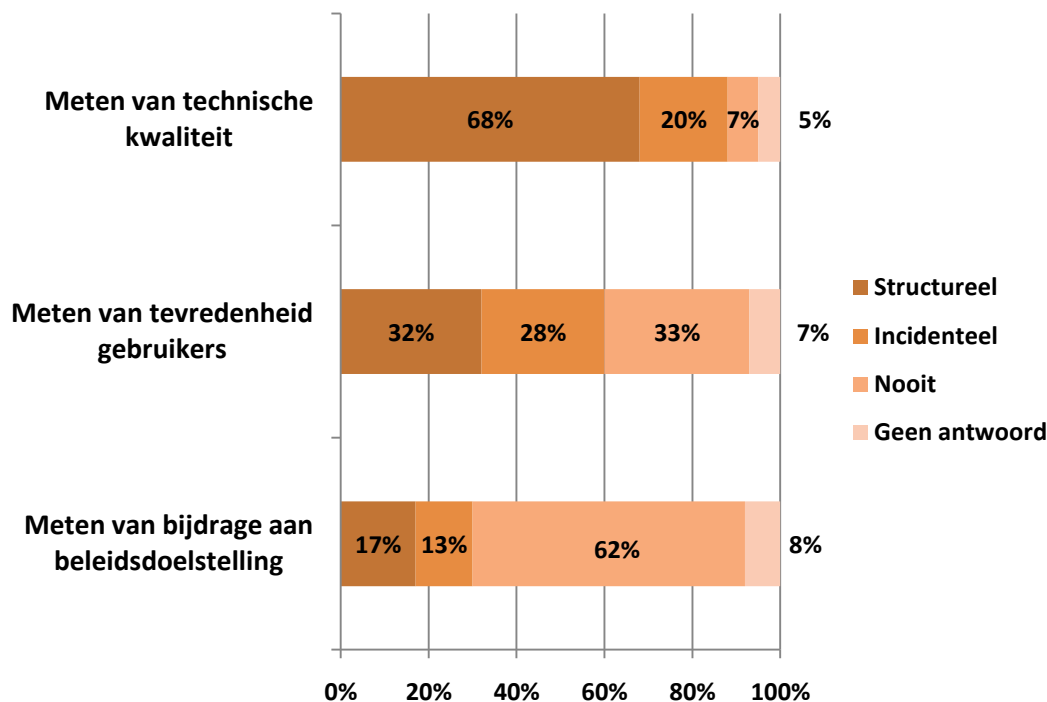
Actualiteit van beleidsthema's	2008	2009	2010
Samenwerking met andere gemeenten	54%	62%	50%
Verhoging van de tevredenheid van gebruikers	-	-	65%
Integratie van taken binnen de gemeente	60%	76%	67%
Het uitbesteden van taken	79%	79%	67%
MFA-vorming	70%	84%	72%
Ontwikkeling van integraal accommodatiebeleid	65%	74%	72%
Opbrengstverhoging	44%	70%	75%
Handhaving voorzieningenniveau in kleine kernen	53%	81%	75%
Kostenreductie	72%	86%	88%

Wordt er gekeken naar de omvang van de gemeente, dan valt het volgende op:

- Verhoging van de tevredenheid van de gebruikers is bij 82% van de grote gemeenten een actueel beleidsthema (gemiddeld 65%).
- Integratie van taken binnen de gemeente is bij minder kleine gemeenten actueel (51%) dan bij grote gemeenten (82%). De gemiddelde score op integratie van taken is 67%.
- Een vergelijkbaar verschil wordt gevonden bij MFA-vorming: bij 51% van de kleine en bij 100% van de grote gemeenten is dit een actueel thema. Gemiddeld is dit 72%.
- Het ontwikkelen van een integraal accommodatiebeleid is bij 92% van de middelgrote gemeenten actueel. Gemiddeld is dit 72%. Bij kleine gemeenten is dit percentage 46%. Grote gemeenten zitten juist weer iets boven het gemiddelde: 82%.
- Een opvallend verschil is het hoge percentage (91%) grote gemeenten dat handhaven van het voorzieningenniveau in kleine kernen als een actueel beleidsthema aanmerkt. Dit ligt 16% boven het gemiddelde van 75%.

Inzicht in de kwaliteit van het vastgoed

Gevraagd is naar hoe vaak en op welke manier de kwaliteit van maatschappelijk vastgoed binnen de gemeente gemeten wordt. Hierbij is gevraagd naar het meten van de technische kwaliteit, het meten van de bijdrage van het maatschappelijk vastgoed aan de doelstellingen van het gemeentelijk beleid, en de tevredenheid van de gebruikers. In onderstaand figuur is weergegeven hoe vaak dit gebeurt.



Figuur 5. Meten van de kwaliteit van het maatschappelijk vastgoed

De percentages zijn enigszins vergelijkbaar met de twee voorgaande jaren. Zie de tabellen hieronder voor de vergelijking tussen het niet meten en wel meten van de drie gebieden.

Tabel 4. Trends in niet meten kwaliteit

	2008	2009	2010
Niet meten van technische kwaliteit	11%	4%	7%
Niet meten van tevredenheid gebruikers	27%	20%	33%
Niet meten van bijdrage aan beleidsdoelstelling	25%	33%	62%

Tabel 5. Trends in wel meten kwaliteit

	2008	2009	2010
Wel meten van technische kwaliteit¹	85%	90%	88%
Wel meten van tevredenheid gebruikers	70%	75%	60%
Wel meten van bijdrage aan beleidsdoelstelling	71%	60%	30%

Opvallende verschillen tussen kleine, middelgrote en grote gemeenten zijn:

- Minder grote gemeenten meten structureel de tevredenheid van gebruikers (18%, gemiddeld is dit 32%). Meer grote gemeenten (45%) meten deze tevredenheid echter nooit. Dit is 12% meer dan het gemiddelde van 33%.
- Middelgrote gemeenten springen er iets uit bij het meten van de bijdrage van het maatschappelijk vastgoed aan beleidsdoelstellingen: 24% doet dit incidenteel, 11% meer dan het gemiddelde van 13%.
- Het grootste verschil is gevonden bij het meten van de technische kwaliteit van het maatschappelijk vastgoed. 45% van de grote gemeenten meet de technische kwaliteit incidenteel (gemiddeld 20%) en 55% structureel (gemiddeld 68%).

De vragen naar het meten zijn dit jaar uitgebreid met een open vraag naar de manier waarop dit gebeurt.

Bijna 80% van de onderzochte gemeenten heeft aangegeven hoe de technische kwaliteit gemeten. Hiervoor zijn de volgende manieren genoemd met tussen haakjes de aantallen:

- meerjarenonderhoudsplan (16x)
- inspectie (8x)
- schouwing (5x)
- uitbesteed (6x)

¹ Wel meten = zowel structureel als incidenteel

Van de onderzochte gemeenten heeft 52% de vraag beantwoord op welke manier ze de tevredenheid van gebruikers meet. De volgende methodes werden hierbij genoemd:

- enquête / tevredenheidonderzoek / andere manier van vragen (20x genoemd)
- tijdens overleg / vergadering (7x genoemd)
- incidenteel / bij klachten (3x genoemd)

Tenslotte hebben twaalf gemeenten toegelicht op welke manier ze de bijdrage van maatschappelijk vastgoed aan beleidsdoelstellingen meten:

- op initiatief van de gebruiker (2x genoemd)
- bestuursrapportage, checklist strategisch portefeuillemanagement, overleg met andere afdelingen en organisaties
- uitbesteed (1x genoemd)

Samenwerking met andere partijen

Tabel 6. Partijen waarmee wordt samengewerkt

Wel samenwerken	
Verenigingen / stichtingen	68%
Woningcorporaties	32%
Commerciële bedrijven	27%
Andere gemeenten	23%

Negen gemeenten (15%) werken op dit moment niet samen met verenigingen/stichtingen, woningcorporaties en/of commerciële bedrijven, 45 gemeenten (75%) werken wel samen met één of meerdere eerdergenoemde partijen, 6 gemeenten (10%) hebben de vraag niet beantwoord. Van de negen gemeenten die niet samenwerken met andere partijen zijn vier een kleine, drie een middelgrote en twee een grote gemeente.

Het meest wordt samengewerkt met verenigingen/stichtingen (68%), het minst met andere gemeenten (23%). Zie ook de tabel hieronder.

Gevraagd naar de voordelen en knelpunten, die de gemeenten ervaren in het samenwerken met marktpartijen, worden de volgende resultaten gevonden.

Tabel 7. Voordelen van samenwerken met marktpartijen

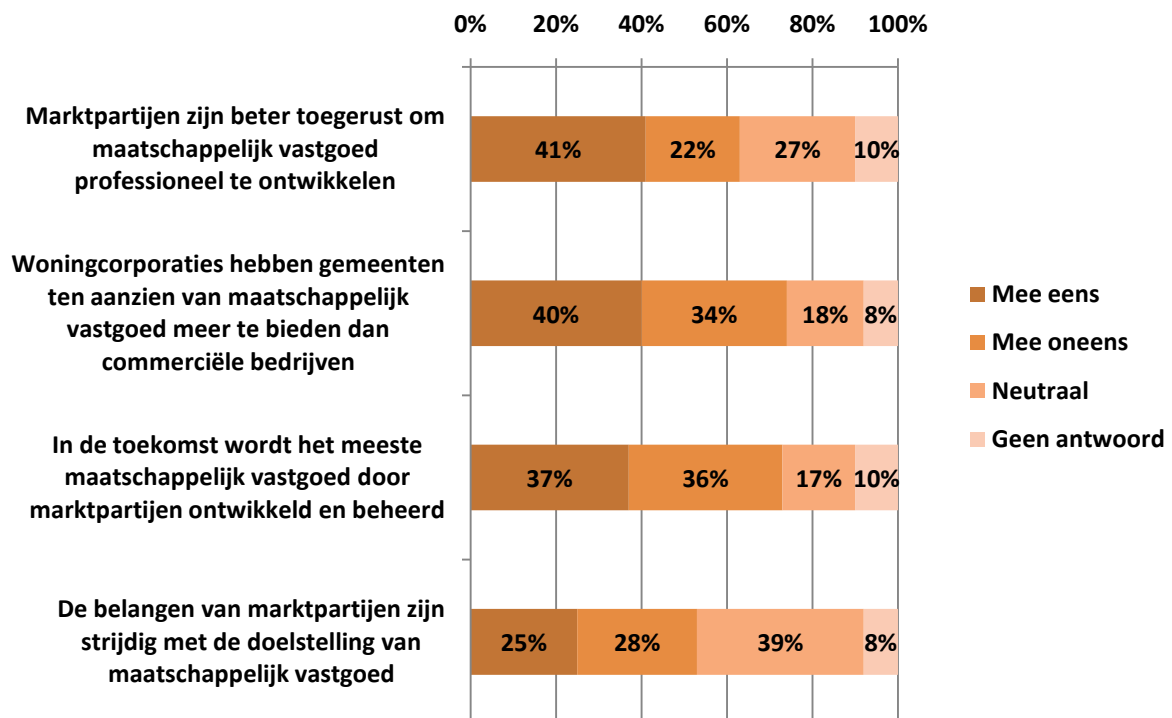
Voordeel	% gemeenten dat voordeel ervaart	Klein	Middel	Groot
Expertise	38%	25%	52%	36%
Kostenbesparing	22%	8%	28%	36%
Risicovermindering	22%	21%	24%	18%
Tijdsbesparing	17%	13%	20%	18%
Werkdrukverlaging	13%	17%	12%	9%

Tabel 8. Knelpunten in samenwerken met marktpartijen

Knelpunt	% gemeenten dat knelpunt ervaart	Klein	Middel	Groot
Tegenstrijdige belangen	33%	25%	32%	55%
Communicatie	15%	8%	20%	18%
Hogere kosten	12%	8%	12%	18%
Onvoldoende expertise	5%	4%	8%	0%

Verwachtingen voor de toekomst

De verwachtingen voor de toekomst zijn in onderstaande tabel weergegeven.



Figuur 6. Toekomstverwachtingen

Zoals uit vorige figuur is af te lezen, is er verdeeld gereageerd op de stellingen met betrekking tot toekomstverwachtingen, met uitzondering van de stelling of marktpartijen beter toegerust zijn om maatschappelijk vastgoed professioneel te ontwikkelen.

Bijna twee keer zoveel gemeenten zijn het eens met de stelling dat marktpartijen beter toegerust zijn om vastgoed professioneel te ontwikkelen (41%) dan gemeenten die het hiermee oneens zijn (22%). Bij de overige drie stellingen zijn de percentages gemeenten, die het eens of oneens met een stelling zijn, redelijk gelijk. Wat opvalt, is het grote percentage neutraal (39%) bij de stelling over de belangen van marktpartijen, die strijdig zijn met de doelstelling van maatschappelijk vastgoed.

Verschillen tussen kleine, middelgrote en grote gemeenten per stelling zijn:

- Stelling 1: 27% van de grote partijen is het hiermee eens (gemiddeld 41%, verschil van 17%)
- Stelling 2: 26% van de kleine gemeenten is het hiermee eens (gemiddeld 40%, verschil 14%), 54% van de grote gemeenten is het hiermee eens (ook een verschil van 14% in vergelijking met het gemiddelde)
- Stelling 3: 25% van de kleine gemeenten is het met deze stelling eens (verschil van 12% in vergelijking met het gemiddelde van 37%)
- Stelling 4: 45% van de grote gemeenten is het hiermee eens (gemiddeld 25%, verschil 20%), 44% van de middelgrote gemeenten is het hier niet mee eens (gemiddeld 28%, verschil 16%).

Tenslotte is aan de respondenten gevraagd, wat zij vinden van initiatieven als het Consortium Maatschappelijk Vastgoed en de Barometer. 48 gemeenten (80%) hebben deze vraag beantwoord. 43 gemeenten zijn positief over dit soort initiatieven, en gaven de volgende aanvullingen:

- gemeenten kunnen bij dergelijke onderzoeken veel baat bij hebben
- dergelijke onderzoeken zorgen voor meer duidelijkheid
- uitstekende initiatieven, waar de gemeente veel van op kan steken en wellicht als voorbeeld voor een werkwijze/plan van aanpak kan raadplegen
- wanneer dit gebeurt op inspiratie van marktpartij om iets te kunnen betekenen voor de gemeenten is het een goede poging.

Er zijn ook gemeenten die positief zijn met twijfels, bijvoorbeeld over het nut van het onderzoek of de breedte ervan. Ze zouden het onderzoek graag specifiekier opgezet zien.

Één gemeente ziet het nut van dit soort initiatieven niet in en voor één gemeente is het niet duidelijk wat met de antwoorden wordt gedaan. Een andere gemeente wil eerst de resultaten van het onderzoek afwachten.

ONDERZOEKSVERANTWOORDING

Aan het onderzoek hebben 60 gemeenten deelgenomen. Dit komt neer op 14% van alle gemeenten in Nederland. De verdeling naar inwoneraantal komt redelijk tot goed overeen met de verdeling van alle gemeenten in Nederland, zie tabel 1 op pagina 3.

Als wordt gekeken naar het aantal onderzochte gemeenten per provincie, is te zien dat er naar verhouding veel respons komt uit de provincies Friesland en Overijssel. Ook valt op dat de respons uit Groningen en Drenthe naar verhouding minder is. Hiervoor is geen eenduidige verklaring te geven. Omdat het aantal respondenten erg laag ligt, is te verwachten dat sommige provincies niet geheel representatief vertegenwoordigd zullen zijn. Door deze onevenwichtige spreiding is het niet mogelijk resultaten te vergelijken per regio.

Zoals gezegd is de verdeling naar inwoneraantal wel representatief, waardoor het mogelijk is de resultaten te vergelijken tussen kleine, middelgrote en grote gemeenten. Hierbij moet echter worden opgemerkt dat door de gemeenten te verdelen in drie groepen, de aantallen waarover iets gezegd wordt, tamelijk klein zijn. Het is hierdoor niet mogelijk de uitspraken in dit rapport statistisch te onderbouwen. De resultaten zijn bedoeld als aanleiding tot een discussie over maatschappelijk vastgoed en schetsen een globaal beeld van de situatie bij gemeenten in Nederland.

De gemeenten zijn onderzocht door middel van telefonische enquêtes. Per gemeente is eerst nagegaan wie de meest aangewezen functionaris is om de vragen te beantwoorden. Alle deelnemers zijn werkzaam bij afdelingen, die zich direct bezighouden met (een deel van) het maatschappelijk vastgoed. Omdat de organisatorische structuur per gemeente sterk verschillend is, is ook de het perspectief van de deelnemers niet gelijk. Hierdoor konden zij soms bepaalde vragen niet beantwoorden en valt niet uit te sluiten dat interpretatieverschillen een rol hebben gespeeld.

De enquête bestond voor het grootste gedeelte uit gesloten vragen en een aantal open vragen. Door de combinatie van deze twee soorten vragen is er een completer beeld van de situatie ontstaan en kon er doorgevraagd worden naar wat de beweegredenen zijn om maatschappelijk vastgoed op een bepaalde manier te (laten) financieren, ontwikkelen, exploiteren en beheren.

In het onderzoek zijn de volgende definities gehanteerd:

- **Maatschappelijk vastgoed:** huisvesting voor onderwijs, sport, cultuur, welzijn en overige maatschappelijke functies (inclusief gemeentehuizen), waarbij de gemeente direct betrokken is als eigenaar, huurder en/of subsidiënt.
- **Vastgoedtaken:** beleid, financiering, projectontwikkeling, beheer en exploitatie, met uitzondering van uitvoerende taken op het gebied van realisatie en onderhoud.
- **Marktpartijen:** commerciële bedrijven in de vastgoedsector en woningcorporaties.

CONCLUSIES

Overzicht is aanwezig, inzicht in mindere mate

Zoals uit de resultaten van de Barometer Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed 2010 naar voren komt, bezit de meerderheid van de ondervraagde gemeenten over een overzicht van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Veel gemeenten hebben hun vastgoedtaken echter nog verdeeld over meerdere diensten. Hier lijkt verandering in te gaan komen. Er zijn bij de ondervraagde gemeenten veel plannen voor beleid ten aanzien van vastgoedsturing.

Grote gemeenten kiezen voor interne professionalisering

Uit het onderzoek blijkt dat er verschillen zijn tussen grote gemeenten aan de ene kant en kleine en middelgrote gemeenten aan de andere kant. Grote gemeenten zien in grote mate beheer en exploitatie en project-/procesmanagement met betrekking tot maatschappelijk vastgoed als een gemeentelijke kerntaak. Daarnaast hebben grote gemeenten minder steun voor de stelling, dat marktpartijen beter toegerust zijn om maatschappelijk vastgoed professioneel te ontwikkelen. Ze hebben ten slotte meer steun voor de stelling, dat de belangen van marktpartijen strijdig zijn met de doelstelling van maatschappelijk vastgoed.

Samenwerken met marktpartijen – voordelen en knelpunten

Expertise wordt door de meeste gemeenten genoemd als belangrijkste voordeel in samenwerking met marktpartijen. Kostenbesparing wordt vooral door de grote gemeenten als een voordeel ervaren. Tegenstrijdige belangen is een belangrijk knelpunt voor grote gemeenten.

Vooral kleine en middelgrote gemeenten hebben grote steun voor de stelling dat marktpartijen beter toegerust zijn om maatschappelijk vastgoed professioneel te ontwikkelen.

Trends

In 2010 is de Barometer Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed voor de derde keer bij gemeenten in Nederland afgenomen. Voorzichtig kan er worden begonnen met het kijken naar de trends. De meest opvallende resultaten worden hieronder samengevat:

- Financiering en eigendom van maatschappelijk vastgoed worden door meer gemeenten als gemeentelijke kerntaak gezien;
- Er is een toename van het aantal gemeenten, dat vastgoedtaken vanuit één afdeling coördineren of uitvoeren;
- Het uitbesteden van vastgoedtaken wordt door minder gemeenten dan voorgaande jaren als actueel beleidsthema gekenmerkt;
- Opbrengstenverhoging en het handhaven van voorzieningenniveau in kleine kernen worden door meer gemeenten dan vorige jaren gekenmerkt als actueel beleidsthema;
- Het niet meten van de bijdrage van het maatschappelijk vastgoed aan de doelstellingen van het gemeentebestuur is fors toegenomen.

PROFIEL CONSORTIUM MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Kennis rondom Maatschappelijk Vastgoed

Vanuit de markt is er steeds meer aandacht voor het management van het maatschappelijk vastgoedbezit van gemeenten. Zo besloot de gemeente Nijmegen in 2008 het beheer en onderhoud van al haar gebouwen uit te besteden. Om gemeenten beter bewust te maken van de mogelijkheid om vastgoedbeheer uit te besteden, hebben de Hanzehogeschool Groningen, CORPORATE Real Estate Management, Draaijer+partners, gemeente Assen en NeVaP (Nederlands Vastgoedmanagement Platform) per 1 september 2009 het Consortium Maatschappelijk Vastgoed opgericht.

Met subsidie uit het RAAK-MKB programma - ter bevordering van kennisuitwisseling tussen bedrijven en onderwijs - wordt onderzoek uitgevoerd naar beheer en ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed in bezit van gemeenten.

De onderzoekslijn van het consortium is een onderdeel van het lectoraat Vastgoed en het Kenniscentrum Gebiedsontwikkeling NoorderRuimte van de Hanzehogeschool Groningen. Doelstelling van het lectoraat is door kennisuitwisseling invulling te geven aan de verbetering van het onderwijs.

Meer informatie op www.consortiummvg.nl

PROFIEL KENNISCENTRUM GEBIEDSONTWIKKELING NOORDERRUIMTE

De Hanzehogeschool Groningen is de grootste hbo-instelling in het Noorden van het land met ruim 20.000 studenten en 2.000 medewerkers. Eén van de bijna zeventig opleidingen is de bacheloropleiding Vastgoed & Makelaardij. Dit is met circa 800 studenten de grootste gespecialiseerde vastgoedopleiding in Nederland. Naast de bachelor, die zowel in vol- als deeltijd kan worden gevolgd, worden er ook masteropleidingen op vastgoedgebied (MRE) verzorgd.

Vastgoed & Makelaardij is één van de opleidingen, die deel uitmaken van het Kenniscentrum Gebiedsontwikkeling NoorderRuimte met het lectoraat Vastgoed van lector ir. Frank van Genne MRICS.

Het Kenniscentrum wil een bijdrage leveren aan de kennis over gebiedsontwikkeling, samen met lectoren, docenten, studenten en professionals uit het werkveld. Duurzame oplossingen voor recreatie, waterberging en natuurontwikkeling. Nieuwe woonconcepten die aansluiten bij de behoeften van morgen. Hoe kan het Noorden zijn bijzondere kwaliteiten versterken? Voor de opleidingen en studenten betekent dat leren kijken over de grenzen van het eigen vakgebied. Interdisciplinair samenwerken aan uitdagende projecten in de praktijk.

Voor bedrijven en overheden biedt het Kenniscentrum Gebiedsontwikkeling NoorderRuimte de mogelijkheid tot het (laten) uitvoeren van toegepast onderzoek. Kennis opdoen aan de hand van voorbeeldprojecten uit de regio, nieuwe invalshoeken en toegang tot een breed netwerk.

Meer informatie op www.noorderruimte.nl

