

VITALE STAD

MAAKT STEDEN BETER

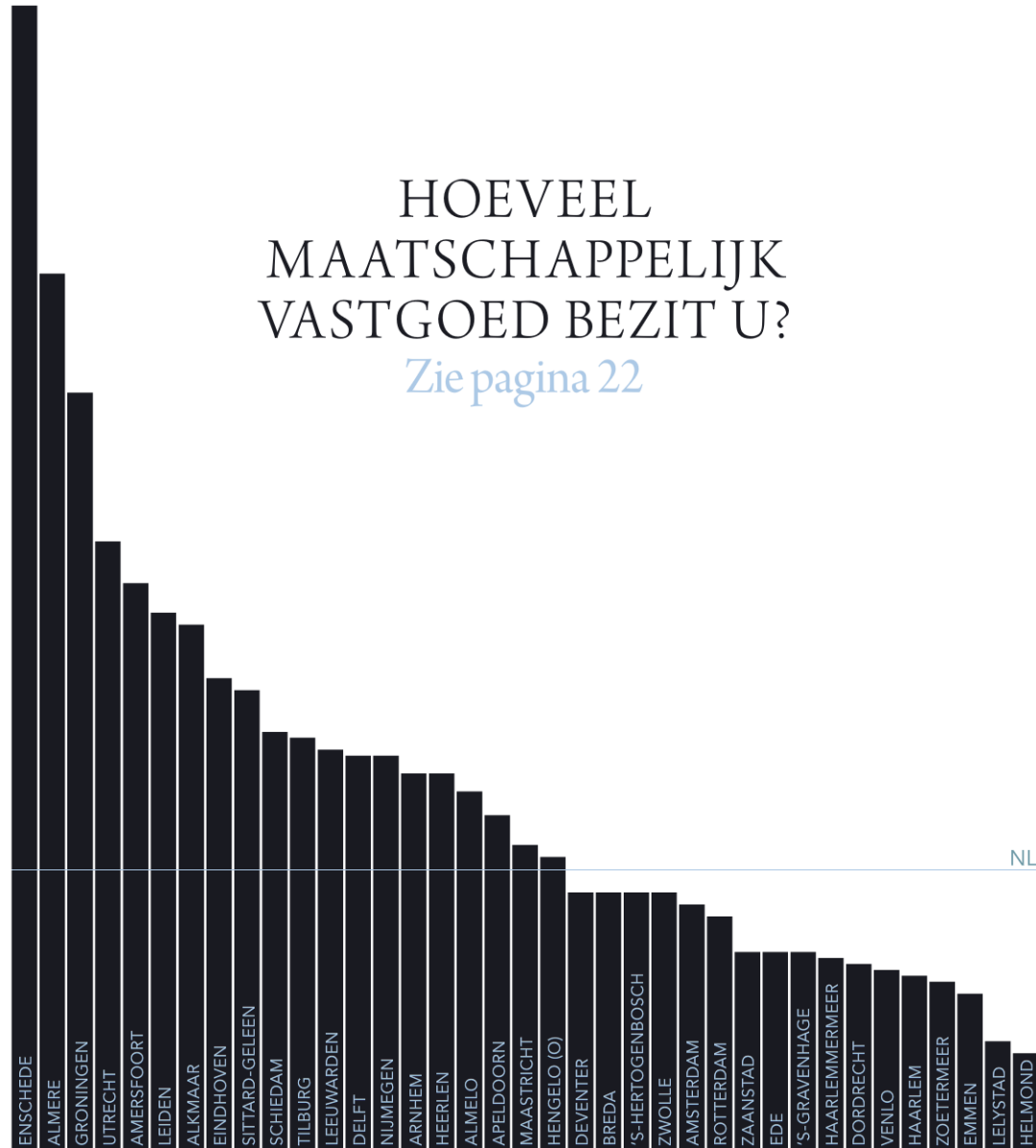
DONNER EN ZIJN WONINGMARKT
FOCUS OP KOPEN VERSTANDIG?

INTERVIEW WETHOUDER RUUD GUYT
'GEEN VIJF VOOR TWAALF IN SITTARD-GELEEN'

THEMA MAATSCHAPPELIJK VASTGOED
DEN HAAG LOOPT ERMEE TE KOOP

HOEVEEL MAATSCHAPPELIJK VASTGOED BEZIT U?

[Zie pagina 22](#)



Inwoner Enschede bezit meeste maatschappelijk vastgoed

22 MAART 2012
CONFERENTIE
MAATSCHAPPELIJK
VASTGOED

AUTEURS
JAN JAGER +
MIEKE NAUS

Hoeveel maatschappelijk vastgoed hebben gemeenten per hoofd van hun bevolking? Het Kadaster deed een onderzoek, *Vitale Stad*

presenteert hier de resultaten. Wat opvalt is het grote verschil in de voorraad maatschappelijk vastgoed per gemeente. Verder blijkt dat juist in de Randstad het percentage publiek bezit relatief groot is. Landelijk gezien is ongeveer twee derde van de hoeveelheid maatschappelijk vastgoed géén eigendom van overheden, maar van private partijen. De voorraad maatschappelijk vastgoed in Nederland vertegenwoordigt een waarde van 157 miljard euro.

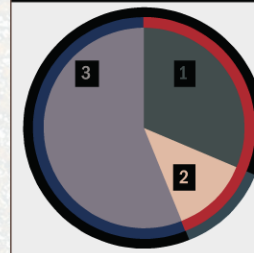
Maatschappelijk vastgoed staat bij overheden, maar ook marktpartijen steeds meer in de belangstelling. Mede door de bezuinigingen en de rol- en takendiscussie bij lagere overheden moet kritisch worden gekeken naar het eigen bezit en op welke manier dat wordt beheerd. Maar deze vraag speelt ook op een hoger overheidsniveau. Zo publiceerde de Algemene Rekenkamer eind vorig jaar nog de resultaten van een onder-

zoek waaruit bleek dat ministeries geen grip hebben op hun eigen vastgoed. Waar te beginnen om wél grip te krijgen op deze portefeuille? Allereerst moet je teruggaan naar de basis, zegt Michiel Pellenburg, projectmanager Ruimte en Advies bij het Kadaster. 'De eerste vragen zouden altijd moeten zijn: wat bezitten we, wat is het waard en welke functies zijn waar en hoe gehuisvest? Pas daarna kun je gaan kijken naar efficiënter beheer en

ruimtegebruik en eventuele uitbesteding.'

Het Kadaster inventariseerde in opdracht van Elba Media de hoeveelheid maatschappelijk vastgoed per gemeente in Nederland. Tegelijkertijd werd gekeken naar de eigenaren van dat vastgoed en naar de specifieke functies. In dit onderzoek werd alleen gekeken naar vastgoed, grond is dus achterwege gelaten. Wat blijkt: alle gemeenten tezamen hebben 98 miljoen vierkante meter bvo (bruto vloeroppervlak), in totaal met een waarde van 177 miljard euro. Van deze 98 miljoen vierkante meter is 12 miljoen vierkante meter publiek bezit dat niet voor maatschappelijke doeleinden wordt ingezet. De waarde hiervan is 20 miljard euro. In dit onderzoek wordt dit vastgoed in zowel vierkante meters als bij de indicatieve waardes achterwege gelaten. Eerste opvallende conclusie is volgens Pellenburg dat overheden slechts een derde van het maatschappelijk vastgoed in bezit hebben. Bovendien blijkt dat in gemeenten in de Randstad relatief veel maatschappelijk vastgoed in publiek bezit is. Ook opvallend is dat voor de functie zorg de publieke eigenaren landelijk ver achterblijven met slechts 14 procent eigendom. Wat betekent dat voor sturing in bijvoorbeeld krimpgebieden?

TOTAAL: 98 MILJOEN M²



PUBIEK EIGENDOM MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE
PRIVAAT EIGENDOM OVERIGE FUNCTIES

1 = 30,8 miljoen m²
(publiek, maatschappelijk)
2 = 12,4 miljoen m²
(publiek, overig)
3 = 54,7 miljoen m²
(privaat, maatschappelijk)

LANDELIJK OVERZICHT:

Totale oppervlakte maatschappelijk vastgoed
30,8 + 54,7 miljoen m²
85,5 miljoen m²

Totale waarde maatschappelijk vastgoed
€ 157 miljard

CONCLUSIE Meer dan de helft van het maatschappelijk vastgoed is eigendom van private instanties (en personen).

CONCLUSIE De publieke partijen hebben behoorlijk wat vastgoed in eigendom dat niet voor maatschappelijke functies wordt ingezet. Zie box 2. Het betreft bijvoorbeeld woningen en kantoren die ooit met strategische redenen zijn gekocht door gemeentes, maar niet evident voor maatschappelijke doeleinden worden benut. Het heeft een totale omvang van 12,4 miljoen vierkante meter en vertegenwoordigt een waarde van 20 miljard euro.

In dit onderzoek gaan we verder uit van maatschappelijk vastgoed met een maatschappelijke functie. Box 2 wordt dus achterwege gelaten.

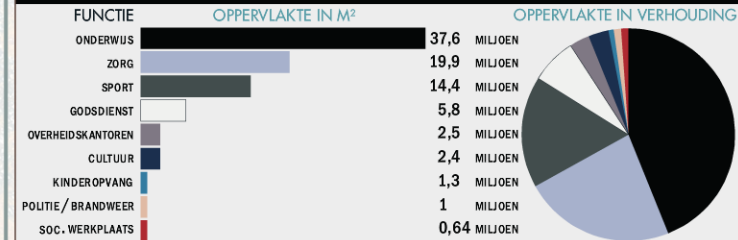
TOTAALVERDELING EIGENDOM

EIGENDOM STICHTINGEN: 31,2 MILJOEN M² (= 36,5%)
EIGENDOM PUBLIEKE PARTIJEN: 30,6 MILJOEN M² (= 35,8%)
EIGENDOM OVERIGE EIGENAREN: 23,7 MILJOEN M² (= 27,7%)

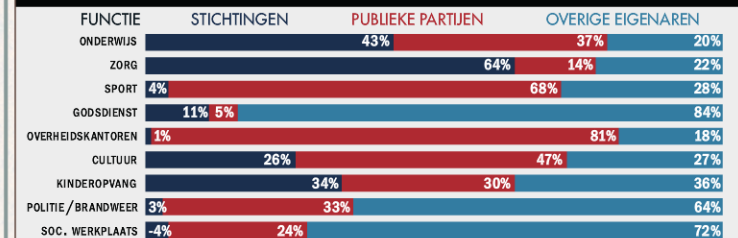
TOELICHTING

- Met publieke partijen bedoelen we Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen.
- Bij stichtingen behoren ook corporaties.
- Met overige eigenaren worden alle partijen bedoeld die niet behoren tot de overheid en stichtingen. Dit zijn dikwijls vastgoedpartijen, het bedrijfsleven en sporadisch natuurlijke personen.

FYSIEKE VERDELING NAAR FUNCTIE



FYSIEKE VERDELING NAAR EIGENDOM



CONCLUSIE Interessant is de beperkte positie van de overheid in de zorg. Wat is de sturingsruimte van overheden bij bijvoorbeeld vergrijzing?

CONCLUSIE Publieke partijen hebben een groot aandeel in sportvoorzieningen. Zij zouden hier dus sterk op kunnen sturen.

FINANCIËLE VERDELING NAAR FUNCTIE



HOEVEELHEID MAATSCHAPPELIJK VASTGOED PER G37-GEMEENTE (M²) PER CAPITA, TEN OPZICHTE VAN GEMIDDELTE NL (5,1)



TOP 5 MEESTE MVG

MVG PER INWONER

1. ENSCHEDE 19,6 M²
2. ALMERE 15,1 M²
3. GRONINGEN 13,1 M²
4. UTRECHT 10,6 M²
5. AMERSFOORT 9,9 M²

AANDEEL IN PUBLIEK EIGENDOM

1. ALMERE 73%
2. ENSCHEDE 65%
3. ROTTERDAM 56%
4. ZOETERMEER 53%
5. LEIDEN 49%

TOP 5 MINSTE MVG

MVG PER INWONER

1. HELMOND 2,0 M²
2. LELYSTAD 2,2 M²
3. EMMEN 3,0 M²
4. ZOETERMEER 3,2 M²
5. HAARLEM 3,3 M²

AANDEEL IN PUBLIEK EIGENDOM

1. NIJMEGEN 15%
2. AMERSFOORT 18%
3. HEERLEN 19%
4. VENLO 20%
5. ZAANSTAD 20%

CONCLUSIE Bij gemeenten waar het bezit per inwoner het hoogst is, is ook het aandeel van publieke partijen heel hoog.

REGIONALE SPREIDING

	MAATSCHAPPELIJK VASTGOED M² PER INWONER	AANDEEL PUBLIEK EIGENDOM
NEDERLAND	5,1	36%
GEMEENTEN, GROOTTE		
GROOT	6,4	42%
MIDDELGROOT	4,9	32%
KLEIN	3,7	31%
GEMEENTEN, LIGGING		
RANDSTAD	4,9	40%
INTERMEDIAIRE ZONE	5,1	33%
PERIFERIE	5,4	32%

In de grotere gemeenten hebben publieke partijen veel maatschappelijk vastgoed in handen. Pellenburg: 'Het is opvallend dat in de Randstad het percentage publiek bezit relatief groot is, terwijl het voor marktpartijen juist interessant is om in de Randstad in maatschappelijk vastgoed te stappen. Het aantal afnemers is daar groter en meer geconcentreerd, en daarmee de risico's kleiner. Maar ook dat blijkt niet zo te zijn, getuige de cijfers. Gemeenten zijn blijkbaar toch ook juist bij een lager risicoprofiel geneigd om het in eigen handen te houden.'

VERDELING MAATSCHAPPELIJK VASTGOED NEDERLAND (FUNCTIE EN GEBIED)

BVO	85.540.822	STICHTINGEN	36%	SPORT	6,8%	KINDEROPVANG	11,5%
INWONERS	16.871.716	OVERIGE EIGENAREN	28%	GODSDIENST	6,8%	POLITIE-BRANDWEER	1,2%
MAYA/INWONER	5,1	ONDERWIJS	44,0%	OVERHEIDSKANTOREN	2,9%	SOC.WERKPLAATS	0,7%
OVERHEID	36%	ZORG	23,3%	CULTUUR	2,8%		

G32	OVERIGE GEMEENTEN	GROOT	MIDDELGROOT
BVO 40.590.265	BVO 44.979.577	BVO 34.394.663	BVO 33.202.867
INWONERS 6.406.811	INWONERS 10.464.905	INWONERS 5.345.056	INWONERS 6.709.798
MAYA/INWONER 6,3	MAYA/INWONER 4,3	MAYA/INWONER 6,4	MAYA/INWONER 4,9
OVERHEID 40%	OVERHEID 32%	OVERHEID 42%	OVERHEID 32%
STICHTINGEN 34%	STICHTINGEN 39%	STICHTINGEN 32%	STICHTINGEN 42%
OVERIGE EIGENAREN 26%	OVERIGE EIGENAREN 29%	OVERIGE EIGENAREN 26%	OVERIGE EIGENAREN 26%
ONDERWIJS 49,2%	ONDERWIJS 39,3%	ONDERWIJS 49,8%	ONDERWIJS 42,2%
ZORG 21,5%	ZORG 25,0%	ZORG 20,9%	ZORG 25,4%
SPORT 16,4%	SPORT 17,1%	SPORT 16,8%	SPORT 15,8%
GODSDIENST 4,3%	GODSDIENST 9,1%	GODSDIENST 4,0%	GODSDIENST 6,8%
OVERHEIDSKANTOREN 1,8%	OVERHEIDSKANTOREN 3,8%	OVERHEIDSKANTOREN 1,8%	OVERHEIDSKANTOREN 3,5%
CULTUUR 2,9%	CULTUUR 2,8%	CULTUUR 2,7%	CULTUUR 3,0%
KINDEROPVANG 2,0%	KINDEROPVANG 1,0%	KINDEROPVANG 2,1%	KINDEROPVANG 1,1%
POLITIE-BRANDWEER 1,3%	POLITIE-BRANDWEER 1,1%	POLITIE-BRANDWEER 1,3%	POLITIE-BRANDWEER 1,1%
SOC.WERKPLAATS 0,6%	SOC.WERKPLAATS 0,8%	SOC.WERKPLAATS 0,6%	SOC.WERKPLAATS 1,1%
KLEIN	RANDSTAD	INTERMEDIAIRE ZONE	PERIFERIE
BVO 17.972.312	BVO 38.630.914	BVO 28.873.316	BVO 18.065.611
INWONERS 4.816.862	INWONERS 7.934.400	INWONERS 5.615.593	INWONERS 3.321.723
MAYA/INWONER 3,7	MAYA/INWONER 4,9	MAYA/INWONER 5,1	MAYA/INWONER 5,4
OVERHEID 31%	OVERHEID 40%	OVERHEID 33%	OVERHEID 32%
STICHTINGEN 36%	STICHTINGEN 33%	STICHTINGEN 40%	STICHTINGEN 39%
OVERIGE EIGENAREN 33%	OVERIGE EIGENAREN 27%	OVERIGE EIGENAREN 27%	OVERIGE EIGENAREN 29%
ONDERWIJS 36,1%	ONDERWIJS 48,6%	ONDERWIJS 40,5%	ONDERWIJS 39,6%
ZORG 24,2%	ZORG 22,9%	ZORG 21,9%	ZORG 26,5%
SPORT 18,6%	SPORT 14,7%	SPORT 20,2%	SPORT 15,9%
GODSDIENST 12,3%	GODSDIENST 5,2%	GODSDIENST 8,2%	GODSDIENST 8,2%
OVERHEIDSKANTOREN 3,9%	OVERHEIDSKANTOREN 2,6%	OVERHEIDSKANTOREN 2,9%	OVERHEIDSKANTOREN 3,4%
CULTUUR 2,7%	CULTUUR 2,6%	CULTUUR 2,7%	CULTUUR 3,6%
KINDEROPVANG 0,9%	KINDEROPVANG 1,5%	KINDEROPVANG 1,8%	KINDEROPVANG 0,7%
POLITIE-BRANDWEER 0,9%	POLITIE-BRANDWEER 1,3%	POLITIE-BRANDWEER 1,0%	POLITIE-BRANDWEER 1,1%
SOC.WERKPLAATS 0,4%	SOC.WERKPLAATS 0,6%	SOC.WERKPLAATS 0,8%	SOC.WERKPLAATS 1,0%

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED IN G37
TOTAAL NAAR EIGENDOM
TOTAAL NAAR FUNCTIE

	BVO	INWONERS	MAVA/INWONER	OVERHEID	STICHTINGEN	OVERIGE EIGENAREN	ONDERWIJS	ZORG	SPORT	GODSDIENST	OVERHEIDSKANTOREN	CULTUUR	KINDEROPVANG	POLITIE-BRANDWEER	SOC. WERKPLAATS
ENSCHDEDE	3.086.668	157.838	19,6	65%	18%	16%	31,8%	4,0%	54,1%	1,4%	0,4%	3,3%	3,7%	0,8%	0,4%
ALMERE	2.869.521	190.655	15,1	73%	15%	12%	56,0%	7,2%	33,2%	0,5%	0,0%	1,8%	0,7%	0,6%	0,0%
GRONINGEN	2.485.797	189.991	13,1	33%	27%	40%	38,2%	32,3%	23,5%	1,5%	0,4%	1,5%	0,4%	1,4%	0,8%
UTRECHT	3.311.379	311.367	10,6	35%	17%	48%	63,9%	22,9%	4,2%	2,3%	2,4%	2,0%	1,3%	1,1%	0,0%
AMERSFOORT	1.444.696	146.592	9,9	18%	65%	18%	60,7%	20,5%	8,8%	3,5%	1,1%	1,3%	3,5%	0,2%	0,4%
LEIDEN	1.112.885	117.915	9,4	49%	15%	35%	43,7%	26,5%	18,3%	3,1%	1,1%	4,3%	1,6%	0,5%	0,9%
ALKMAAR	865.616	93.936	9,2	23%	35%	42%	25,8%	20,3%	46,8%	1,5%	0,6%	2,4%	0,9%	0,8%	0,9%
EINDHOVEN	1.786.294	216.036	8,3	35%	42%	23%	46,9%	22,0%	18,7%	2,6%	0,7%	1,9%	4,9%	1,6%	0,8%
SITTARD-GELEEN	765.811	94.814	8,1	27%	58%	15%	56,6%	23,0%	8,3%	5,7%	0,8%	4,4%	1,0%	0,3%	0,0%
SCHIEDAM	558.780	75.718	7,4	45%	44%	11%	44,3%	25,9%	16,8%	4,5%	2,4%	1,6%	2,4%	1,1%	1,0%
TILBURG	1.504.083	206.240	7,3	27%	59%	15%	45,2%	28,6%	15,6%	3,9%	1,0%	2,0%	2,0%	1,7%	0,0%
LEEUWARDEN	674.290	94.838	7,1	29%	47%	24%	58,3%	16,6%	4,9%	8,9%	4,6%	3,2%	1,0%	2,4%	0,0%
DELFT	686.434	97.690	7,0	25%	34%	41%	59,1%	18,2%	9,2%	2,7%	2,6%	3,3%	3,0%	0,9%	1,0%
NUMEGEN	1.143.176	164.223	7,0	15%	63%	23%	50,0%	23,9%	8,1%	11,4%	1,0%	2,1%	1,1%	2,1%	0,3%
ARNHEM	994.778	148.070	6,7	30%	46%	24%	54,6%	11,6%	13,0%	4,4%	4,6%	2,8%	7,1%	1,8%	0,0%
HEERLEN	597.561	89.212	6,7	19%	64%	17%	38,7%	40,6%	4,9%	5,5%	1,3%	5,4%	0,4%	2,4%	0,7%
ALMELO	464.314	72.599	6,4	23%	55%	22%	43,0%	32,1%	10,0%	3,3%	4,1%	4,5%	0,5%	0,0%	2,6%
APELDOORN	941.663	156.199	6,0	41%	29%	31%	36,6%	27,3%	18,5%	11,5%	1,1%	2,2%	0,6%	0,6%	1,5%
MAASTRICHT	653.690	119.664	5,5	29%	45%	25%	46,3%	22,2%	2,8%	12,8%	4,4%	7,9%	1,0%	0,8%	1,8%
HENGelo	431.282	80.747	5,3	31%	50%	18%	62,0%	16,2%	9,1%	4,9%	2,9%	4,2%	0,8%	0,0%	0,0%
DEVENTER	466.628	98.737	4,7	28%	49%	23%	41,2%	45,3%	4,5%	3,5%	1,2%	2,3%	1,3%	0,8%	0,0%
BREDA	819.473	174.599	4,7	23%	59%	19%	48,0%	33,6%	7,7%	3,9%	1,7%	1,1%	2,1%	0,9%	1,0%
's-HERTOGENBOSCH	656.594	140.786	4,7	25%	50%	25%	39,8%	37,9%	4,8%	5,0%	6,6%	1,8%	1,3%	0,3%	2,5%
ZWOLLE	559.919	120.355	4,7	42%	41%	17%	53,6%	25,1%	3,1%	6,5%	4,4%	3,1%	2,2%	0,8%	1,3%
AMSTERDAM	3.481.342	779.808	4,5	41%	19%	40%	55,0%	26,4%	8,6%	2,1%	0,2%	3,6%	2,3%	1,9%	0,0%
ROTTERDAM	2.598.303	610.386	4,3	56%	24%	20%	59,5%	19,4%	5,1%	4,7%	2,4%	5,1%	1,8%	2,0%	0,0%
ZAANSTAD	550.396	146.940	3,7	20%	63%	17%	43,4%	26,7%	13,7%	6,0%	1,7%	2,0%	4,1%	2,5%	0,0%
EDE	405.201	108.285	3,7	25%	49%	25%	51,2%	19,4%	7,5%	9,7%	3,4%	5,3%	0,5%	1,1%	1,9%
's-GRAVENHAGE	1.852.449	495.083	3,7	46%	36%	18%	50,9%	23,1%	6,5%	4,0%	6,8%	2,8%	2,8%	2,3%	0,7%
HAARLEMMEER	511.318	143.374	3,6	31%	36%	32%	48,6%	12,1%	18,1%	8,3%	4,2%	2,1%	0,1%	0,9%	5,6%
DORDRECHT	410.428	118.810	3,5	42%	36%	22%	50,3%	16,0%	8,8%	16,1%	1,7%	2,4%	2,3%	2,4%	0,0%
VENLO	342.734	99.793	3,4	20%	21%	60%	21,5%	16,6%	13,2%	36,9%	0,2%	4,9%	1,4%	0,0%	5,4%
HAARLEM	498.970	150.670	3,3	36%	39%	24%	57,3%	14,5%	13,7%	4,8%	3,2%	2,1%	1,5%	2,8%	0,0%
ZOETERMEER	390.303	121.911	3,2	53%	17%	30%	39,7%	18,4%	21,5%	9,9%	3,0%	2,2%	2,7%	1,8%	0,7%
EMMEN	325.335	109.259	3,0	34%	42%	24%	42,2%	19,5%	19,4%	8,3%	2,0%	3,4%	0,4%	0,4%	4,5%
LELYSTAD	164.944	75.111	2,2	39%	36%	24%	40,6%	24,3%	20,6%	2,3%	3,5%	3,5%	1,0%	4,2%	0,0%
HELMOND	177.208	88.560	2,0	23%	50%	27%	53,5%	20,6%	10,6%	4,3%	0,6%	3,5%	1,1%	0,0%	5,7%

REACTIES UIT HET VELD
**DION COOLS hoofd
beleid vastgoed bij
Gemeente Rotterdam**

‘De gemeente Rotterdam herkent de conclusie dat een aanzienlijke hoeveelheid vastgoed in eigendom van de gemeente niet wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. De gemeente heeft daarom een analyse gemaakt van haar vastgoedbezit en bepaald wat noodzakelijk is voor het vervullen van haar maatschappelijke taken. Strategisch bezit voor gebiedsontwikkelingen kan hier overigens ook onderdeel van uitmaken. We

zien dat ook als een maatschappelijke verantwoordelijkheid. De stelling dat het voor marktpartijen interessant is om in maatschappelijk vastgoed te stappen lijkt, in ieder geval nog voor de gemeente Rotterdam, enige nuancering te vergen. Het dilemma blijft vaak dat je als gemeente verantwoordelijk blijft. Uitbestedingen moeten hoe dan ook zorgvuldig gebeuren en er moet rekening worden gehouden met je publieke verantwoordelijkheid. Je kunt een en ander niet simpelweg uitbesteden en er niet meer naar

omkijken. Controle op die uitbestedingen is van evident belang. Vormen van contractmanagement zullen daarvoor geïntroduceerd moeten worden en dat is voor de meeste gemeenten een relatief nieuwe tak van sport met mogelijke leergeldeen. Het is daarmee niet gezegd dat marktpartijen het maatschappelijk vastgoed goedkoper en kwalitatief beter beheren. Alvoers daartoe over te gaan vergt dit een grondige analyse. Overigens wordt in Rotterdam het technisch beheer van het vastgoed nagenoeg volledig door marktpartijen uitgevoerd.’

**ERWIN DAALHUIZEN
senior consultant bij
Fakton:**

‘De verdeling per gemeente geeft enorme verschillen die niet gemakkelijk verklaarbaar zijn. Zie bijvoorbeeld het verschil tussen Lelystad (nummer 2 van onderen) en Almere (nummer 2 van boven). Ik ben erg benieuwd naar dit verschil, waar zit ‘m dat in? Een diepere analyse is nodig. Ook als we kijken naar de eigendomssituatie zijn de verschillen niet makkelijk verklaarbaar. Vooral de correlatie tussen hoeveelheid maatschappelijk vastgoed en de mate van publiek eigendom is interessant en verdient

nader onderzoek. Het totaalbeeld dat grote gemeenten meer vastgoed en meer publiek eigendom hebben, en perifere gemeenten meer vastgoed dan de Randstad, is gevoelsmatig correct. Het meest opvallende is wel dat er veel meer maatschappelijk vastgoed lijkt te zijn dan we vorig jaar aannamen. Toen gingen we, op basis van de IPD-cijfers, uit van 45 miljoen vierkante meter, nu is dat ruim 80 miljoen vierkante meter. We hadden vorig jaar dus een forse onderschatting. Dat betekent logischerwijs dat de winst die we toen berekenden ook hoger kan uitvallen met deze nieuwe cijfers.’

VERANTWOORDING

Dit onderzoek is uitgevoerd door het Kadaster. De cijfers zijn gebaseerd op de vastgoedregistratie van gemeenten zelf (de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)), gecombineerd met de Kadastrale eigendomsregistratie en enkele externe bronnen. Incidenteel kan het voorkomen dat gemeenten hun BAG-administratie niet volledig up-to-date hadden. Het onderzoek richt zich enkel op vastgoed, en grond is dus NIET meegerekend. De gegevens over het oppervlak zijn metingen, de financiële waardering is slechts een inschatting op basis van gegenereerde kengetallen.