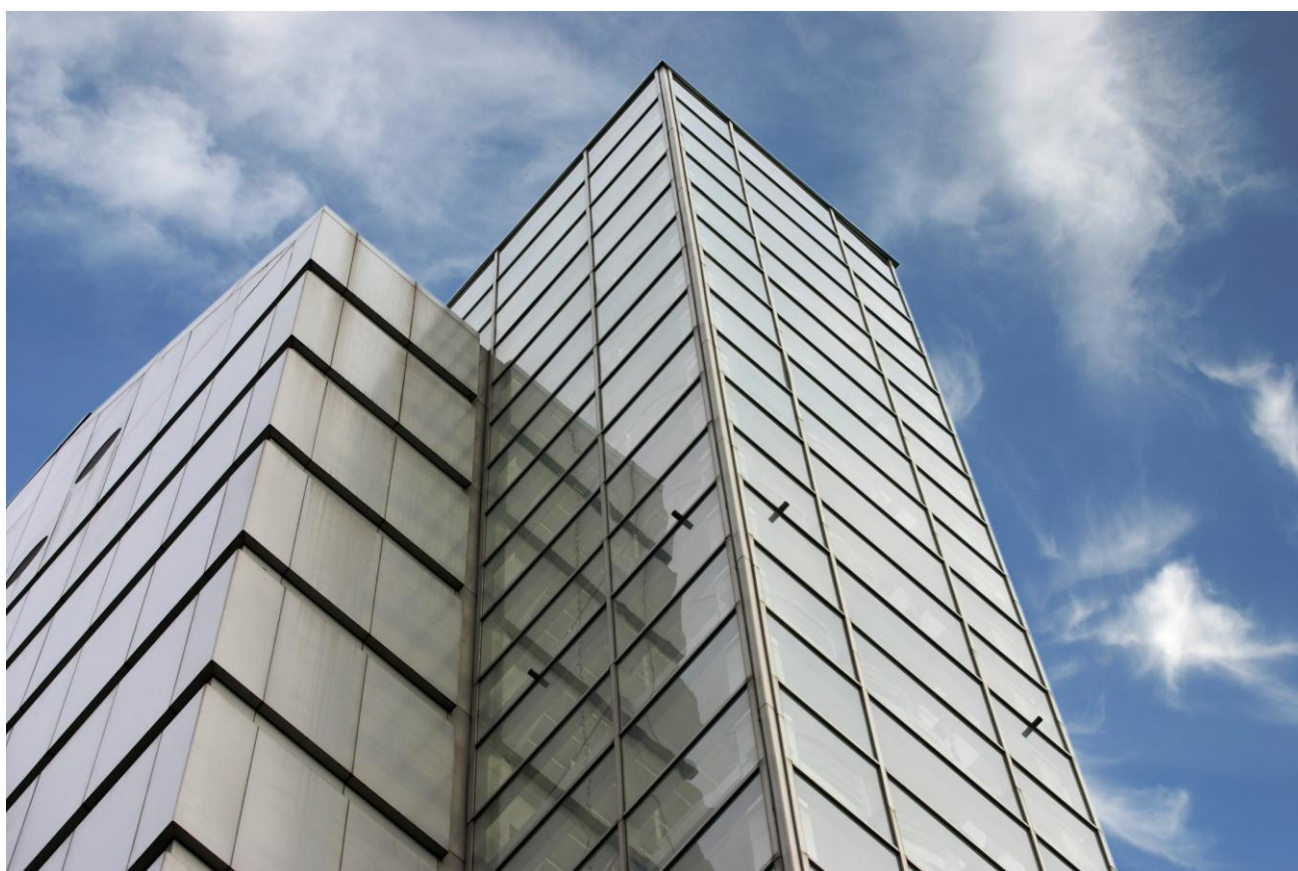


Vastgoedmanagement

Stand van zaken bij gemeenten

Onderzoeksresultaten 2013



Een jaarlijks onderzoek naar de wijze waarop gemeenten invulling geven aan het management van hun vastgoedportefeuille

Datum: 27 februari 2013
Kenmerk: GT/VGI/PS01
Naam: Peter Smolders
Versie: 1.0



Inhoudsopgave

INLEIDING	3
1. ONDERZOEKSOPZET	4
2. ALGEMEEN	5
3. ORGANISATIE.....	7
4. KWALITEIT EN LEEGSTAND.....	10
5. INZICHT EN BELEID	15
6. KOSTEN BESPAREN EN INKOMSTEN VERHOGEN	18
7. SAMENVATTING EN CONCLUSIES	21

Inleiding

Het gemeentelijk vastgoed staat steeds meer in de belangstelling. Dat is op zich niet verwonderlijk gelet op het enorme vermogen dat het gemeentelijk vastgoed vertegenwoordigt. Landelijk wordt de waarde geschat op circa 33 miljard euro. Een gemiddelde gemeente heeft al snel een vastgoedportefeuille van 60-70 miljoen euro in beheer. Uit de functie van de respondenten blijkt dat steeds meer bestuurders aandacht hebben voor hun bestaande vastgoedportefeuille.

Inzicht in de wijze waarop gemeenten invulling geven aan het vastgoedmanagement, kan u verder helpen. Uit ervaringen van gemeenten die hiermee voorop lopen, blijkt dat zowel aan de opbrengsten- als aan de kostenkant flinke voordelen zijn te behalen. Dat kan goed van pas komen, zeker in deze tijd van financiële krapte.

In dit onderzoek zijn ook vragen gesteld over leegstand en het eventueel afstoten van gemeentelijk vastgoed. Door krimp en het samenvoegen van functies is een toename van leegstand merkbaar.

Naast het kwantitatieve aspect van de gemeentelijke portefeuille, zijn dit jaar ook vragen gesteld over de bouwkundige kwaliteit en of gemeenten voldoende reserveren voor toekomstig onderhoud. Dit kan uiteraard door het opstellen van meerjarenonderhoudsplanningen en -begrotingen.

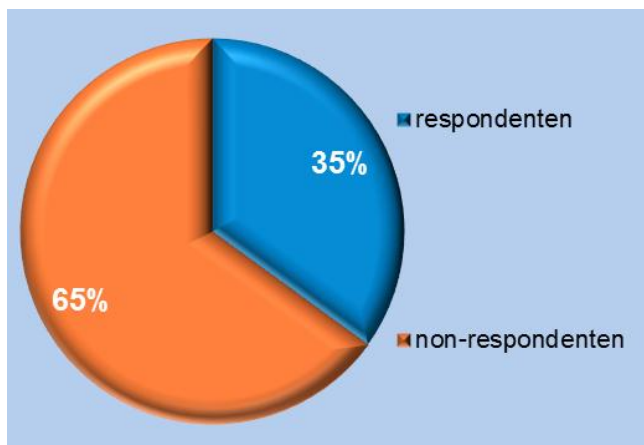
Met de resultaten van dit onderzoek kunt u uw eigen aanpak vergelijken met die van collega-gemeenten. Voor ons, als vastgoeddienstverlener en softwareleverancier, wordt duidelijk hoe wij u optimaal kunnen ondersteunen met de juiste producten en diensten. Het onderzoek heeft inmiddels nog meer aan representativiteit gewonnen, nu 35% van de gemeenten heeft deelgenomen.

Dit is het tweede jaar waarin dit landelijke onderzoek 'naar de aanpak van gemeentelijk vastgoed' is uitgevoerd.

1. Onderzoeksopzet

In 2013 telt Nederland 408 gemeenten. Al deze gemeenten hebben in januari 2013 een uitnodiging ontvangen voor deelname aan het onderzoek. Doel hiervan is om inzichtelijk te maken in hoeverre gemeenten bezig zijn met hun vastgoedmanagement.

Per gemeente zijn de functionarissen benaderd, die direct betrokken zijn bij het beleid, het beheer en/of de exploitatie van het gemeentelijk vastgoed. Zowel personen uit het bestuur als uit de ambtelijke organisatie zijn voor het onderzoek benaderd.



In totaal hebben 157 personen gereageerd. Door hen is een vragenlijst ingevuld, welke inhoudelijk is beoordeeld.

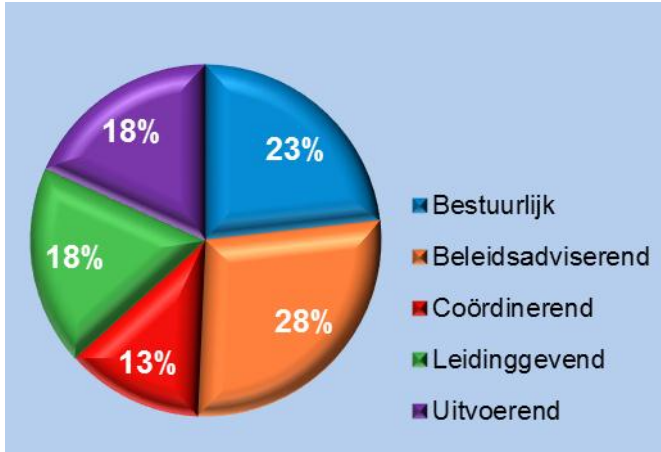
De 157 respondenten zijn actief bij 142 gemeenten (34,9 %) en vormen een representatieve afspiegeling van de 408 Nederlandse gemeenten. Hierdoor kunnen betrouwbare uitspraken worden gedaan over de wijze waarop gemeenten invulling geven aan hun vastgoedmanagement.

In totaal zijn 30 vragen gesteld. Bij een aantal vragen bestond de mogelijkheid om te kiezen uit het antwoord 'anders/overig'. Hierbij konden de respondenten een vrije tekst invullen om een specifiek antwoord mogelijk te maken.

Dit onderzoek is uitgevoerd door GeoTax met ondersteuning van het onderzoeksbureau Parantion uit Deventer.

2. Algemeen

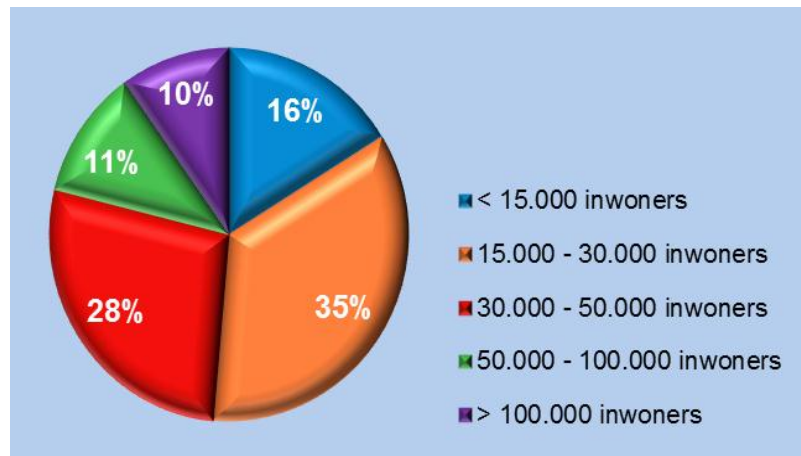
Wat is uw rol/functie?



Opmerkelijk is het aantal bestuurders en beleidsadviseurs wat dit jaar heeft deelgenomen aan het onderzoek. Dit is een teken dat het vastgoed steeds meer aandacht krijgt van het bestuur. Er is binnen de respondenten een goede verdeling tussen de verschillende functionarissen die betrokken zijn bij het bestaande vastgoed.

Hoe groot is de gemeente waar u werkzaam bent?

De categorisering van de gemeenten is zodanig gekozen, dat er een beeld ontstaat in de plannen en de aanpak van zeer kleine, kleine, middelgrote, grote en zeer grote gemeenten. De groep gemeenten met 15.000 tot 30.000 inwoners is de grootste groep respondenten. Dit komt ook overeen met de grootste groep van de 408 Nederlandse gemeenten.

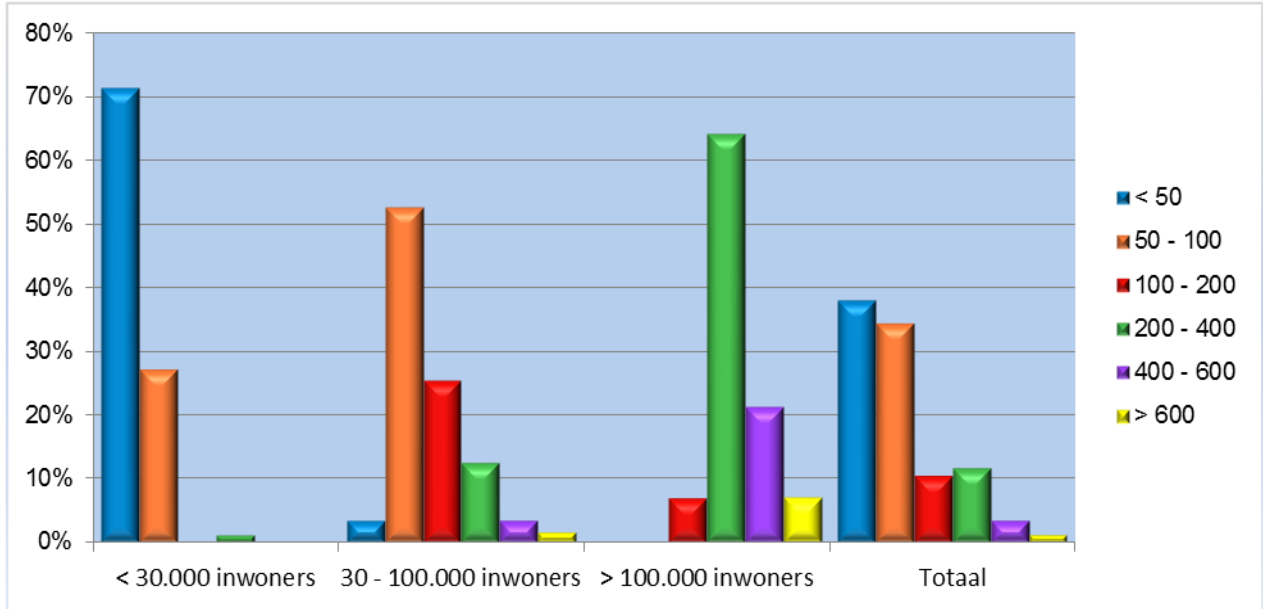


Bij een aantal vragen zijn de antwoorden weergegeven in drie categorieën gemeenten namelijk:

- 0 tot 30.000 inwoners
- 30 tot 100.000 inwoners
- Meer dan 100.000 inwoners

Zo ontstaat een goed inzicht in de problematiek en de aanpak van elke groep gemeenten.

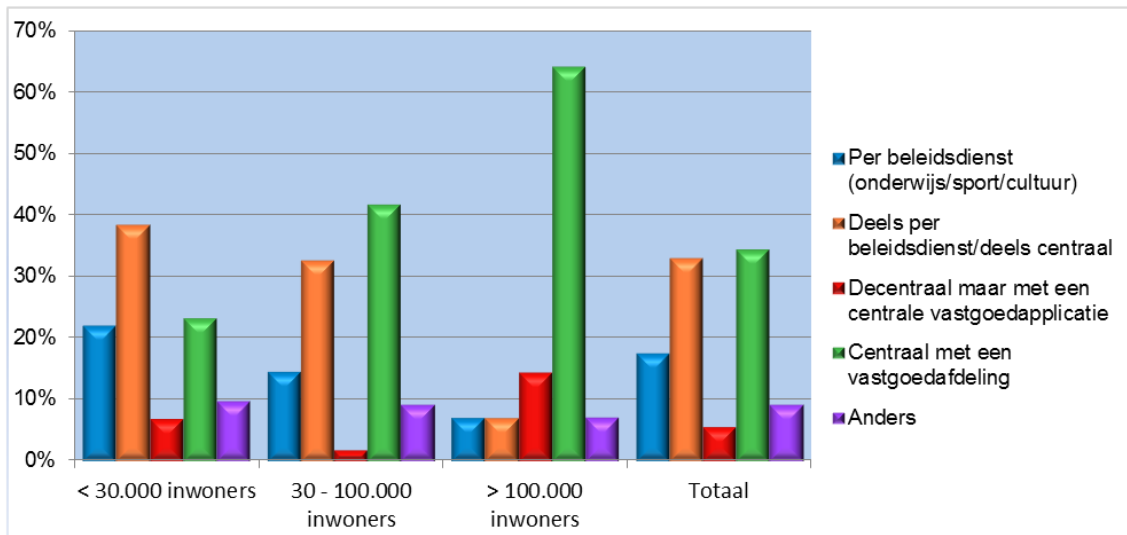
Hoe groot is het aantal gebouwde gemeentelijke objecten in uw gemeente?



Gemeenten hebben nog veel gebouwd vastgoed in eigendom. 45% van de gemeenten heeft tussen de 50 en 200 objecten in bezit. Circa 15% van de gemeenten heeft meer dan 200 objecten in eigendom. Van de gemeenten met meer dan 100.000 inwoners bezit twee derde tussen de 200 en 400 objecten. Een kwart van deze groep heeft meer dan 400 objecten in eigendom.

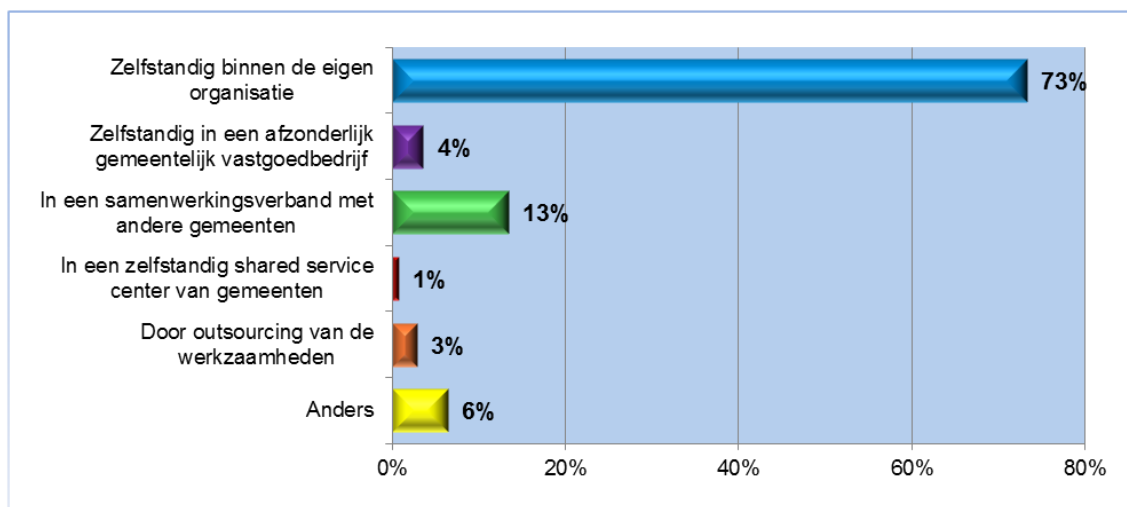
3. Organisatie

Hoe is het beheer en management van het bestaande vastgoed in uw gemeente georganiseerd?



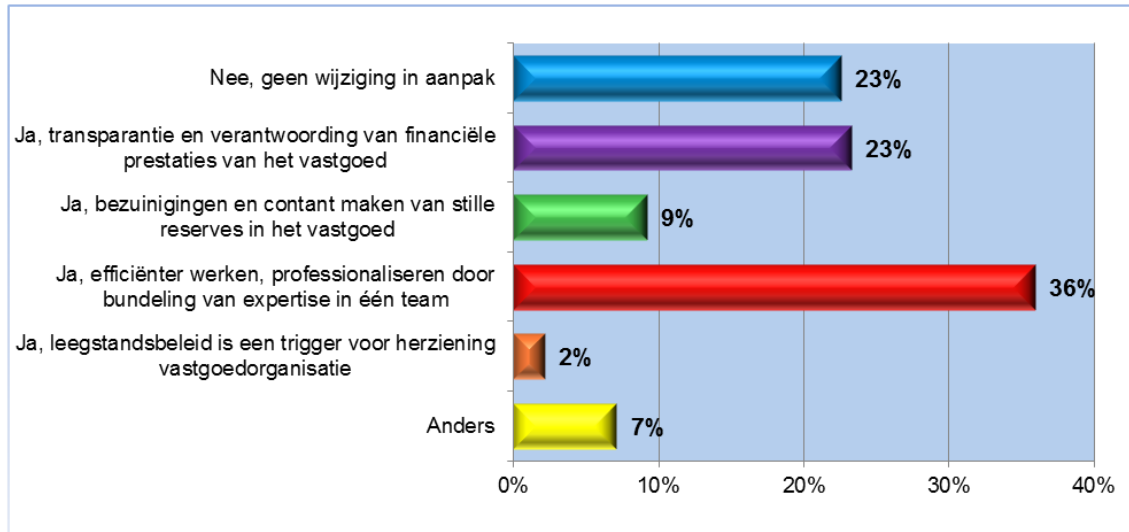
Bij circa twee derde van de kleine(re) gemeenten is het vastgoed nog geheel of gedeeltelijk per beleidsdienst georganiseerd. Bijna een kwart van deze groep heeft een centrale vastgoedafdeling. Van de grote gemeenten heeft twee derde een centrale vastgoedafdeling waarin de expertise is gebundeld. Vorig jaar was dit nog het geval bij de helft van de grote gemeenten.

Aan welke vastgoedorganisatievorm geeft uw gemeente de voorkeur?



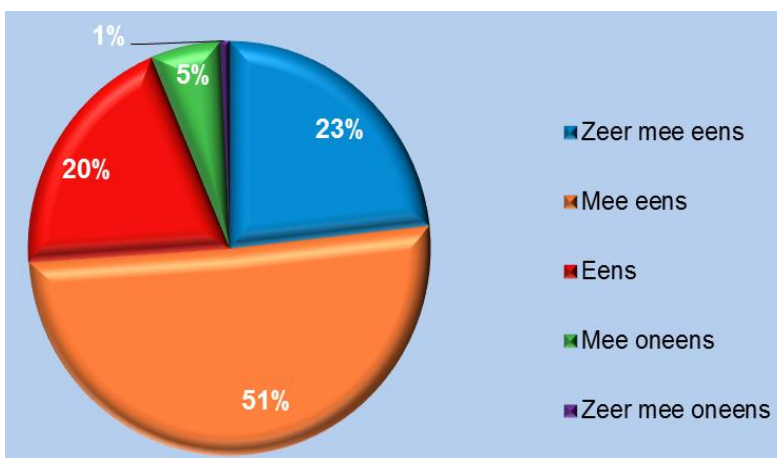
De gemeenten zijn duidelijk over de organisatievorm. De overgrote meerderheid, driekwart, wil de vastgoedafdeling binnen de eigen gemeentelijke organisatie houden. Een klein deel (13%) ziet een samenwerking met andere gemeenten zitten. Outsourcing of een zelfstandig gemeentelijk vastgoedbedrijf is maar voor enkele gemeenten een optie.

Heeft uw gemeente plannen om het vastgoed anders te organiseren? Zo ja, wat is het belangrijkste motief om hiermee aan de slag te gaan?



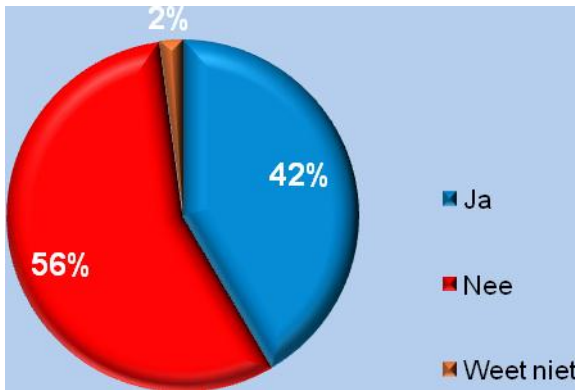
Een derde van de gemeente vindt efficiënter en professioneler werken de belangrijkste drijfveer om het vastgoed anders te organiseren. Een kwart van de gemeenten vindt juist transparanter handelen en het verantwoorden van de financiële prestaties van het vastgoed van belang. Opvallend is dat slechts een tiende van de gemeenten bezuinigingen aanvoert als motief om het vastgoed anders te organiseren. Ook is opmerkelijk dat een kwart van de gemeenten geen aanleiding ziet om het anders te organiseren. Mogelijk heeft deze groep al eerder maatregelen genomen.

De gemeente kan de aanpak van haar gemeentelijk vastgoed verder professionaliseren.



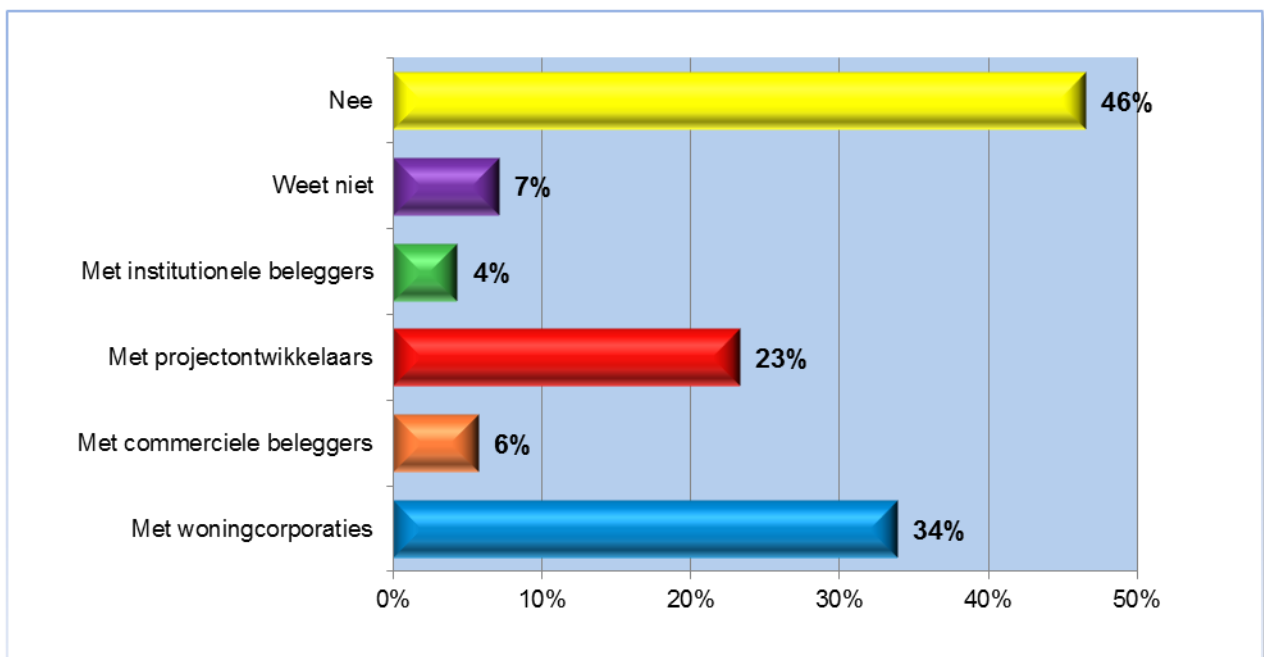
Nagenoeg alle gemeenten zijn van mening dat de aanpak van hun gemeentelijk vastgoed professioneler kan. Slechts 5% is het daarmee oneens. Een kwart van de gemeenten is hier zeer van overtuigd.

Heeft uw gemeente een portefeuillemanager in dienst die belast is met het management van het gehele bestaande vastgoed in uw gemeente?



Bijna de helft van de gemeenten heeft een portefeuillemanager in dienst die belast is met het vastgoed. Dat is een score die 10% hoger is dan vorig jaar. Blijkbaar zien steeds meer gemeenten het belang van een vastgoedmanager.

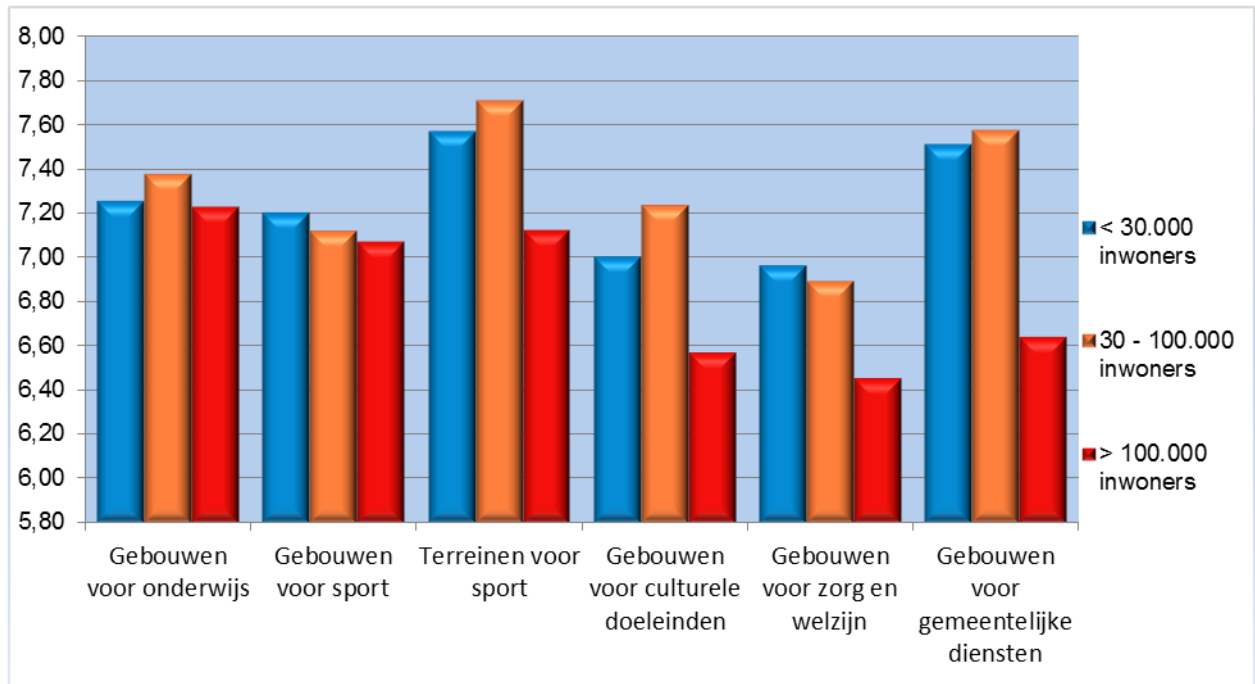
Werkt uw gemeente bij het management van haar vastgoed samen met andere marktpartijen?



Bijna de helft van de gemeenten werkt solitair aan het management van hun vastgoed. Van de gemeenten die samenwerken, is de woningcorporatie het meest populair. Ruim eenderde van deze gemeenten werkt met een corporatie samen.

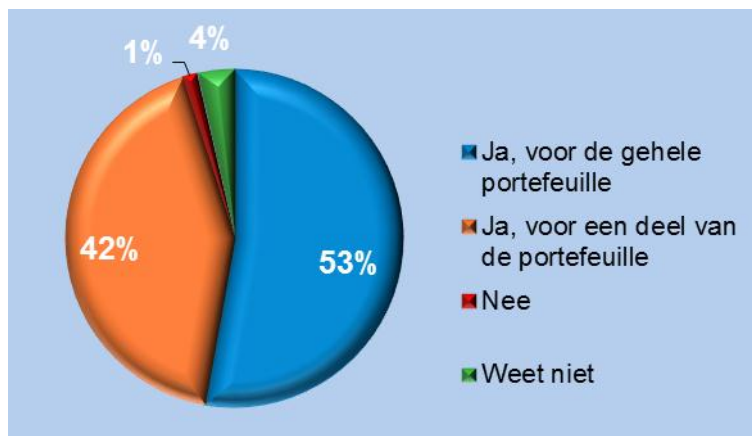
4. Kwaliteit en leegstand

Kunt u een indicatie geven van de gemiddelde bouwkundige kwaliteit/conditie van het vastgoed?



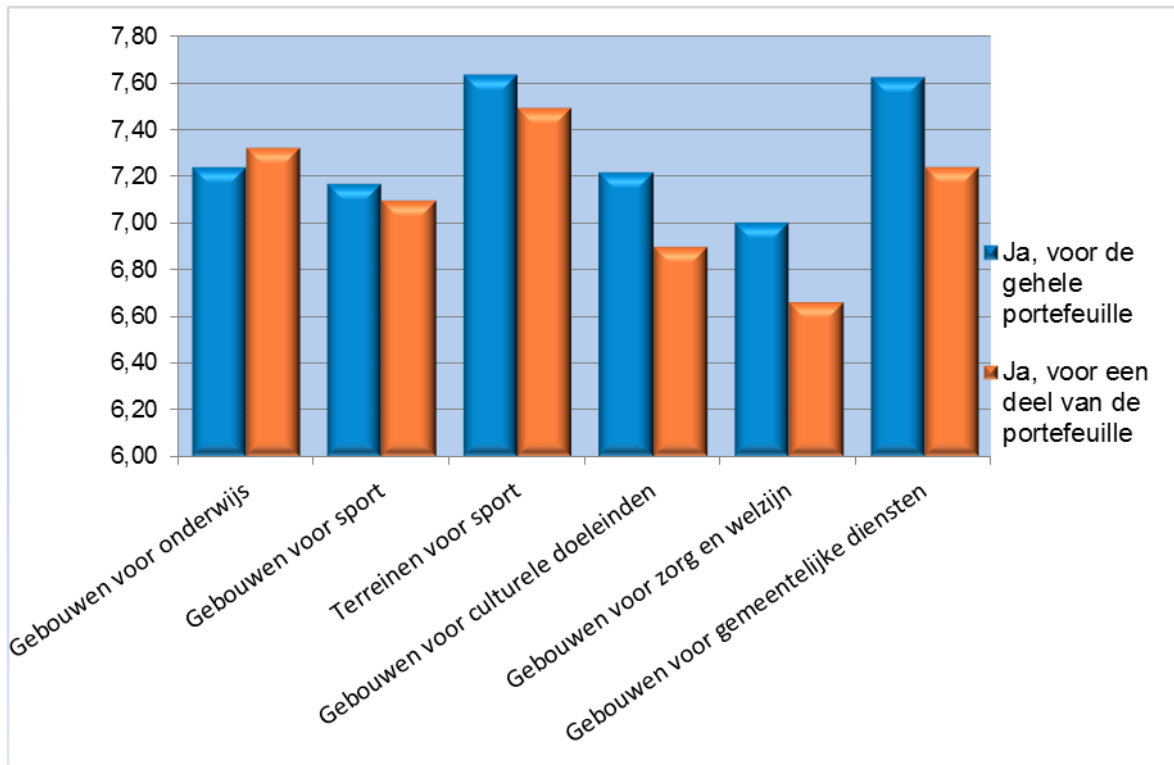
Uit het onderzoek blijkt dat de conditie van gebouwen in grote gemeenten gemiddeld genomen, slechter is dan in middelgrote en kleine(re) gemeenten. In de middelgrote gemeenten zijn de gebouwen over het algemeen in de beste conditie. De sportterreinen en objecten voor gemeentelijke diensten zijn in de kleine(re) en middelgrote gemeenten in de beste staat. De gebouwen voor zorg en welzijn verkeren gemiddeld in alle gemeenten in de minste staat.

Beschikt uw gemeente over een op bouwdeelniveau opgebouwde meerjarenonderhoudsplanning?



Maar ruim de helft van alle gemeenten heeft voor de gehele bestaande vastgoedportefeuille een gespecificeerde meerjarenonderhoudsplanning.

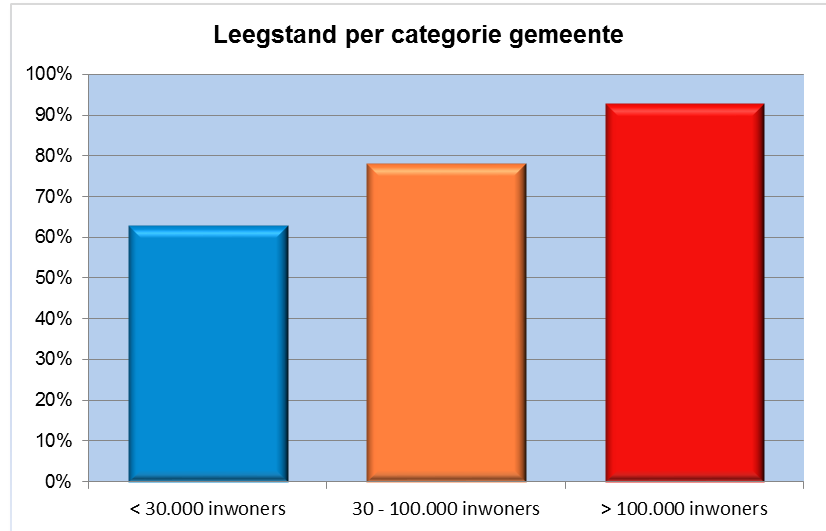
Hoe is de gemiddelde kwaliteit van de gemeentelijke objecten bij gemeenten die voor hun vastgoed geheel of gedeeltelijk een meerjarenonderhoudsplanning hebben opgesteld?



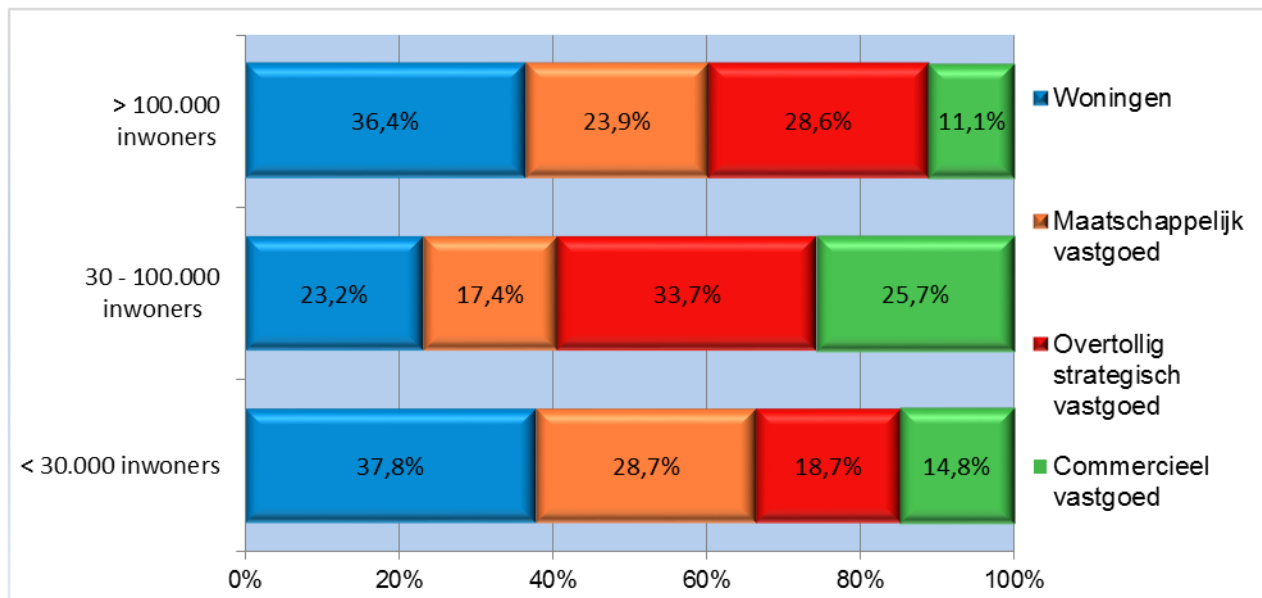
Over de gehele lijn is er een aanzienlijk verschil in conditie van gebouwen tussen gemeenten die voor de volledige portefeuille een meerjarenonderhoudsplanning hebben opgesteld en gemeenten die dit maar voor een deel van de portefeuille hebben gedaan. De grootste verschillen doen zich voor bij gebouwen voor gemeentelijke diensten, gebouwen voor zorg en welzijn en gebouwen voor culturele doeleinden. Het is opmerkelijk dat voor de onderwijsgebouwen nagenoeg geen verschil is. Mogelijk heeft dit te maken met het feit dat scholen, gelet op het intensieve gebruik, alerter zijn richting gemeenten met het signaleren van noodzakelijk onderhoud.

Heeft uw gemeente te maken met leegstand in de gemeentelijke vastgoedportefeuille?

Bijna alle grote gemeenten hebben te maken met leegstand in hun gemeentelijke portefeuille. Driekwart van de middelgrote gemeenten heeft hier last van en bijna twee derde van de kleine(re) gemeenten.



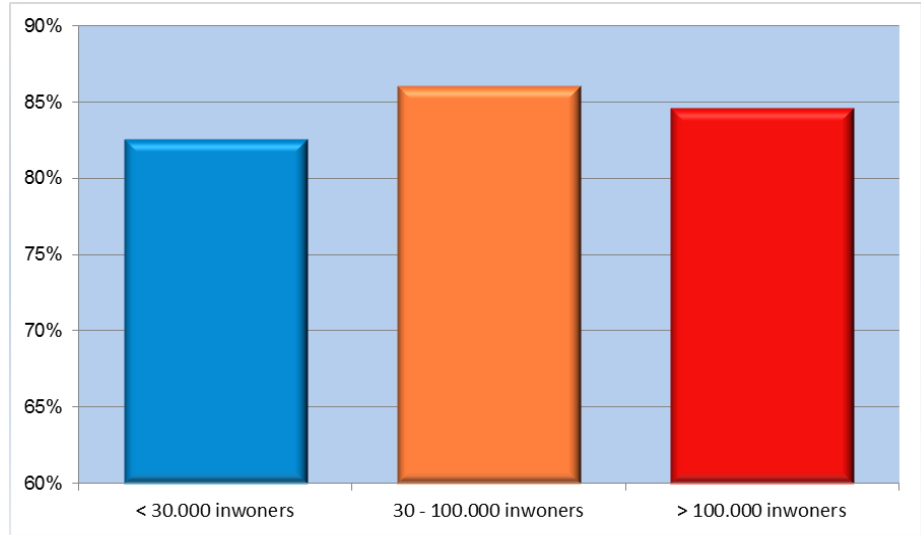
Van de gemeenten die leegstand hebben, hoe groot is die leegstand per categorie gemeente en in welke categorieën objecten?



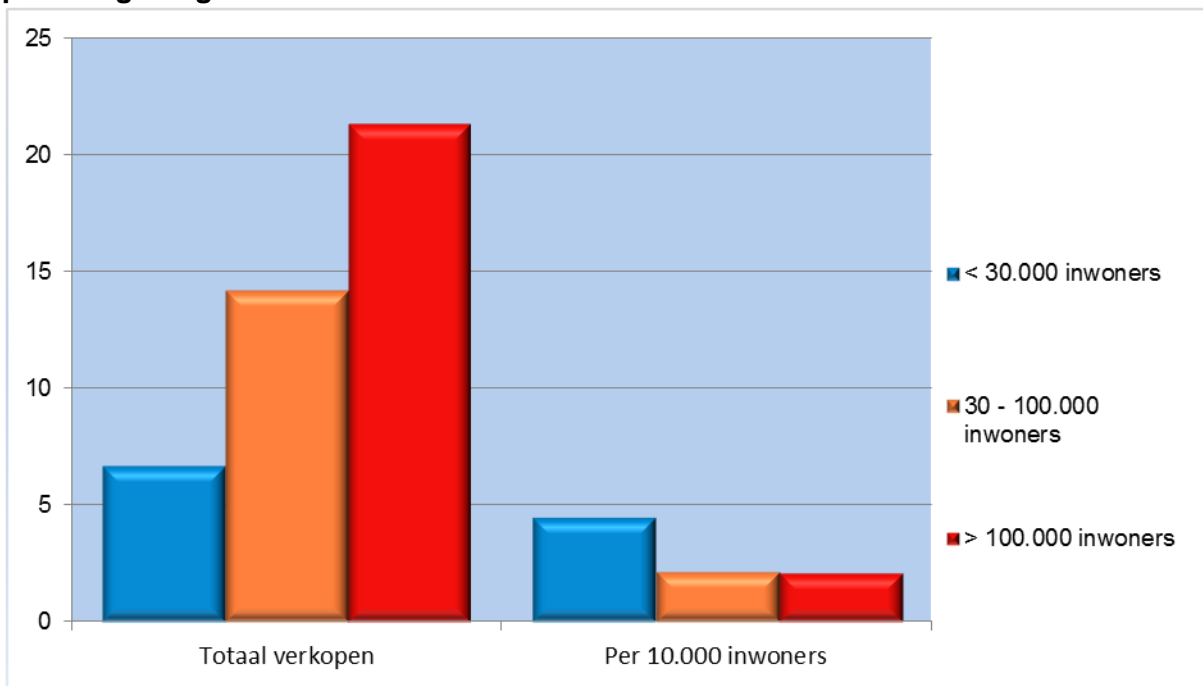
De kleine(re) gemeenten hebben relatief de grootste leegstand (circa 30%) in de categorie maatschappelijk vastgoed, terwijl dit voor de middelgrote gemeente voor een vijfde deel in deze categorie is. Opmerkelijk is verder dat in kleine(re) en grote gemeenten een derde van de leegstand zich toespitst op de categorie woningen. Dat de nieuwbouwontwikkeling stil ligt in veel gemeenten, komt tot uiting in de grote leegstand bij middelgrote en grote gemeenten in de categorie overtollig strategisch vastgoed.

Hoeveel gemeenten met leegstand gaan binnenkort vastgoed verkopen?

De meeste gemeenten met leegstand gaan binnenkort ook vastgoed afstoten. De middelgrote gemeenten spannen de kroon met het verkopen van vastgoed.



Hoeveel objecten gaat een gemeente, die leegstand heeft, gemiddeld binnenkort verkopen per categorie gemeente?



De grote gemeenten verkopen in absolute zin de meeste objecten. Relatief beschouwd per inwoner, verkopen de kleine(re) gemeenten het meeste vastgoed, gemiddeld 4,5 objecten per 10.000 inwoners.

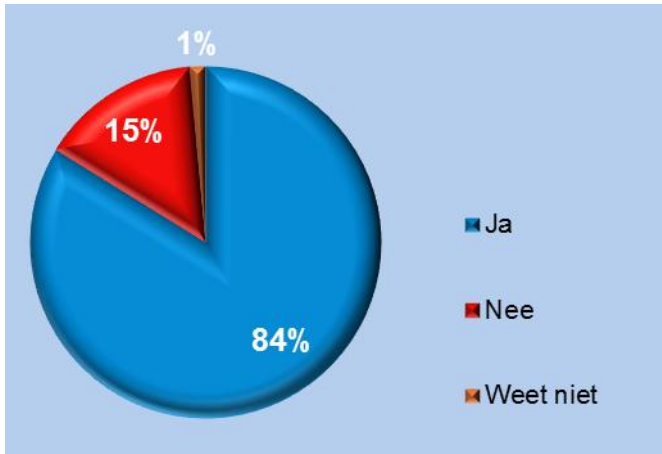
Op welke wijze gaat uw gemeente het af te stoten vastgoed aan de markt presenteren?



Bijna een derde van de gemeenten die binnenkort vastgoed gaan afstoten, weten nog niet hoe dit vastgoed aan de markt gepresenteerd gaat worden. Bijna twee derde van de gemeenten gaat het vastgoed lokaal aanbieden via lokale media en/of een lokale makelaar. Echter, slechts een kwart tot een derde van de verkoopportefeuille bestaat uit woningen. Minder dan één op de tien gemeenten kiest voor een landelijke presentatie.

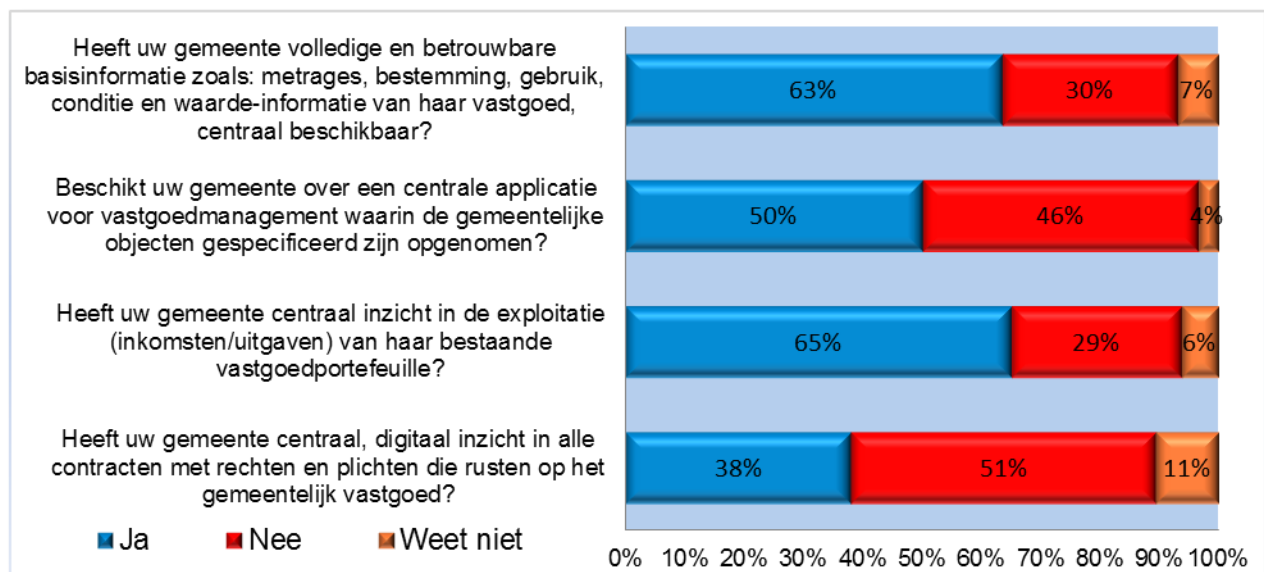
5. Inzicht en beleid

Heeft uw gemeente centraal inzicht in de aard en omvang van de complete eigen vastgoedportefeuille?



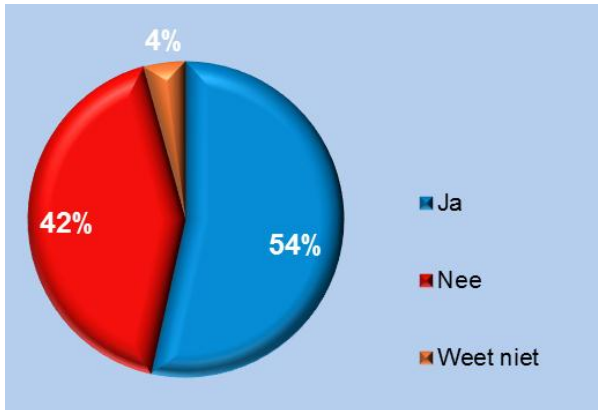
De meeste gemeenten hebben centraal inzicht in hun portefeuille vastgoed. Deze groep is 10% groter dan vorig jaar toen driekwart van de gemeenten aangaf dit inzicht te hebben.

In welke mate hebben gemeenten inzicht in de vastgoedinformatie van hun portefeuille.



Minder dan twee derde van alle gemeenten beschikt over volledige en betrouwbare basisinformatie van haar vastgoed en heeft dit centraal beschikbaar. Nog maar de helft van alle gemeenten heeft de beschikking over een centrale applicatie voor vastgoedmanagement. Slechts twee derde van de gemeenten heeft centraal inzicht in de exploitatie van de bestaande vastgoedportefeuille. Ruim een derde van alle gemeenten heeft centraal digitaal inzicht in alle vastgoedcontracten.

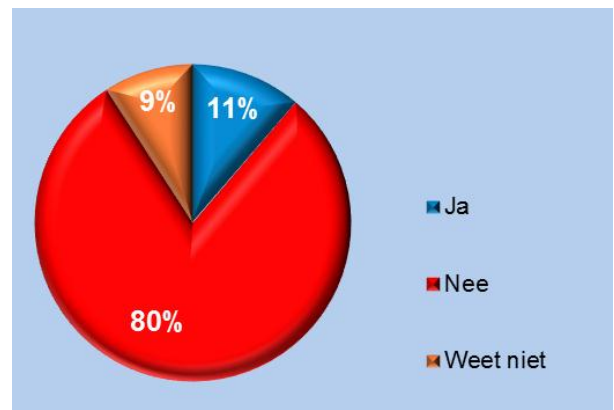
Meet uw gemeente de prestaties van haar vastgoedportefeuille zoals bijvoorbeeld het financieel rendement, de bezettingsgraad en leegstand?



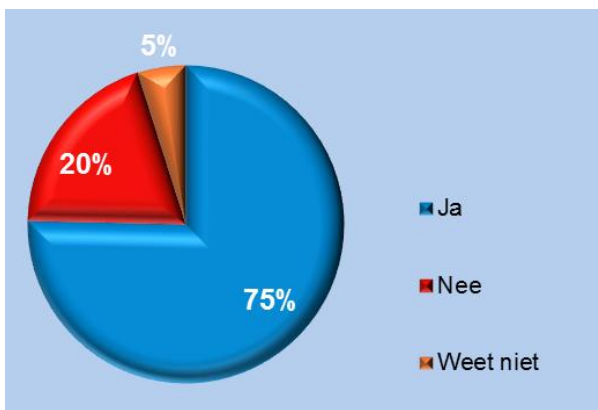
Ruim de helft van de gemeenten meet daadwerkelijk de prestaties van hun vastgoed. Dat is opmerkelijk, gelet op de enorme financiële belangen die met vastgoed gemoeid zijn.

Meet uw gemeente het maatschappelijk rendement van haar vastgoed, bijvoorbeeld door tevredenheidsonderzoeken of anderszins?

Eén op de tien gemeenten meet het maatschappelijk rendement van hun vastgoed, door bijv. het uitvoeren van tevredenheidsonderzoeken. Dat is een opmerkelijk kleine groep. Uit het antwoord op de vorige vraag blijkt dat gemeenten aanmerkelijk meer oog hebben voor het financiële rendement.

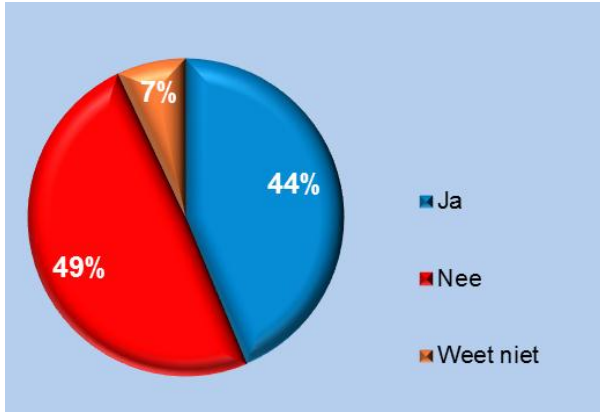


Zijn er ontwikkelingen gaande binnen uw gemeente in de aanpak van het bestaande vastgoed?



Dat het bestaande vastgoed de aandacht heeft bij gemeenten, blijkt uit dit diagram. Driekwart van de gemeenten is bezig met een herziening van de aanpak van het bestaande vastgoed.

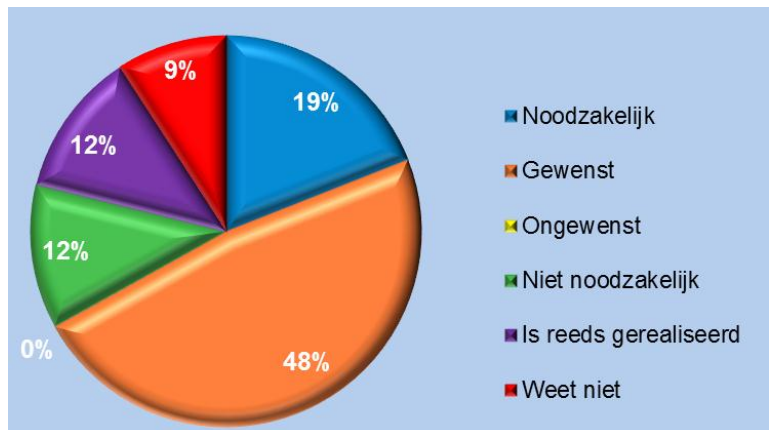
Heeft uw gemeente een actuele strategie voor haar vastgoedportefeuille die daadwerkelijk wordt uitgevoerd?



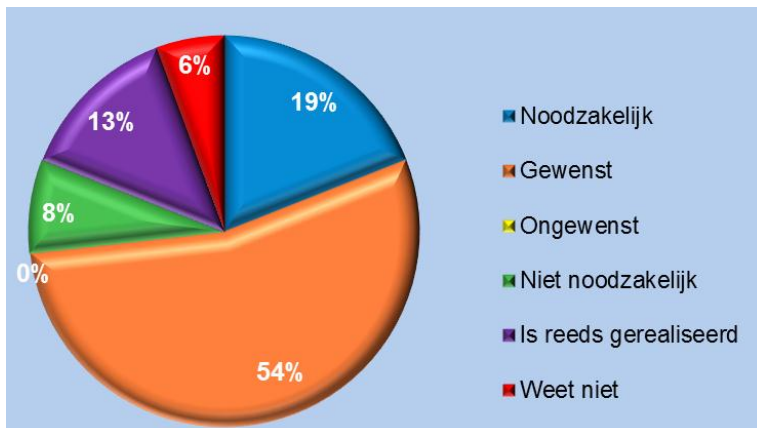
Nog niet de helft van alle gemeenten heeft een actuele strategie voor haar vastgoed die in praktijk wordt gebracht. Een verrassend resultaat gelet op de enorme financiële en maatschappelijke belangen die een vastgoedportefeuille met zich mee brengt.

Acht u het noodzakelijk dat er een relatie wordt gelegd tussen de vastgoedinformatie van uw gemeentelijke vastgoed en de Basisregistraties Adressen en Gebouwen(BAG)?

Twee derde van de gemeenten vindt dat een relatie moet worden gelegd tussen de BAG en de vastgoedinformatie van hun vastgoedportefeuille. 12% van de gemeenten heeft deze koppeling reeds gerealiseerd. Slechts 12% van de gemeenten vindt deze relatie niet nuttig.



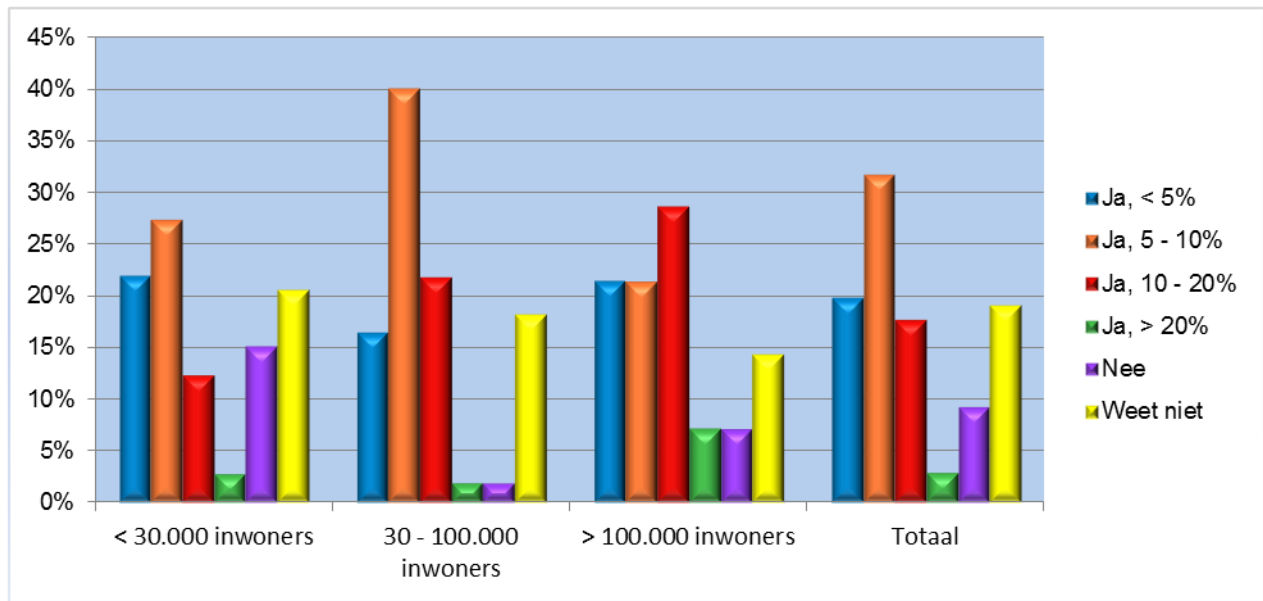
Acht u het noodzakelijk dat er een relatie wordt gelegd tussen de vastgoedinformatie van uw gemeentelijke vastgoed en de Basisregistraties WOZ?



Bijna driekwart van de gemeenten vindt dat er een relatie moet worden gelegd tussen de WOZ en de vastgoedinformatie van de vastgoedportefeuille. 13% heeft deze koppeling al gelegd en slechts 8% vindt deze relatie niet nuttig. De WOZ blijkt dus voor veel gemeenten nuttiger en/of meer informatie te bevatten dan de BAG.

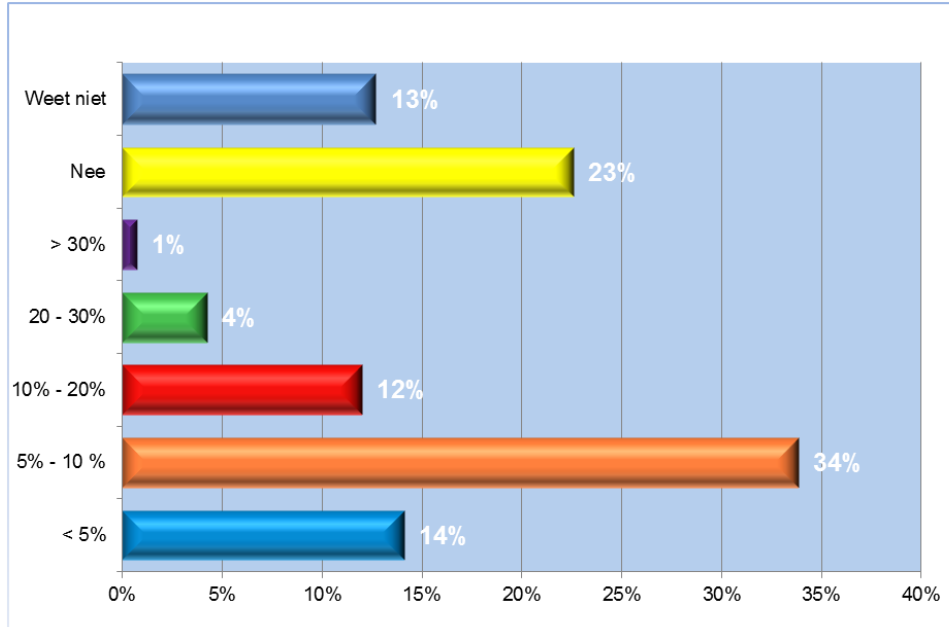
6. Kosten besparen en inkomsten verhogen

Denkt u dat uw gemeente kan bezuinigen door actief te sturen op de vastgoedportefeuille, en zo ja, hoeveel?



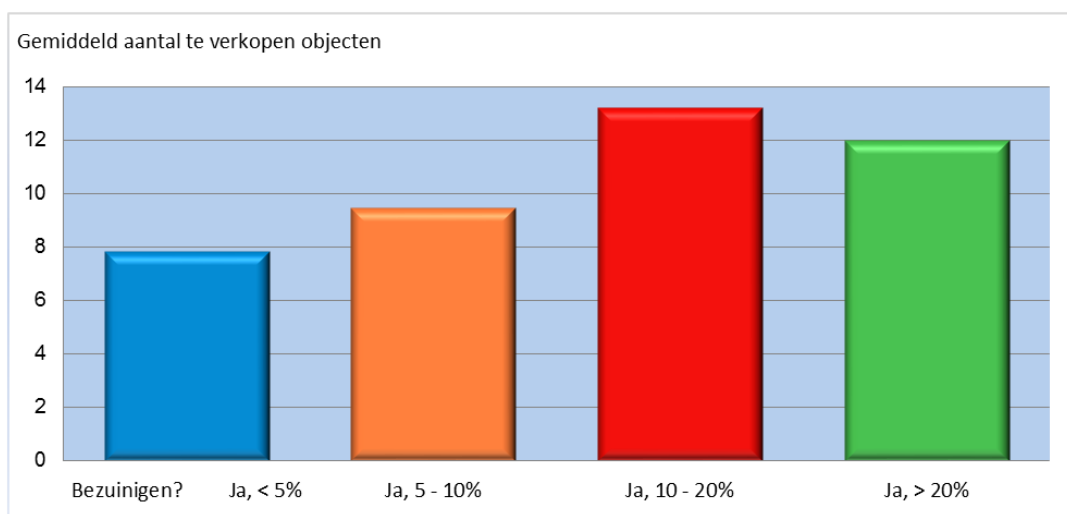
Gemeenten hebben hoge verwachtingen als het gaat om bezuinigen op hun vastgoed. Ruim een kwart van alle gemeenten verwacht meer dan 10% op het vastgoed te kunnen bezuinigen. Bijna een derde van de grote gemeenten verwacht deze besparing te behalen. Van de kleine(re) gemeenten verwacht slechts 15% van de gemeenten in deze mate te kunnen besparen. Tegelijkertijd weet bijna een vijfde van de gemeenten niet of er bezuinigd kan worden. In de categorie kleine(re) gemeenten is deze groep het grootst. Het is opmerkelijk dat gemeenten deze verwachtingen hebben ten aanzien van de bezuinigen, aangezien nog maar de helft van de gemeenten de financiële prestaties van hun vastgoed daadwerkelijk meet.

Denkt u dat uw gemeente haar inkomsten uit de bestaande vastgoedportefeuille kan verhogen door actief op de vastgoedportefeuille te sturen?



Driekwart van alle gemeenten denkt de inkomsten op de bestaande vastgoedportefeuille te kunnen verhogen, terwijl een kwart van de gemeenten verwacht dit niet te kunnen realiseren. 17% van de gemeenten denkt de inkomsten met meer dan 10% te verhogen, terwijl een derde van de gemeenten verwacht dat deze inkomstenstijging tussen de 5 en 10% zal zijn.

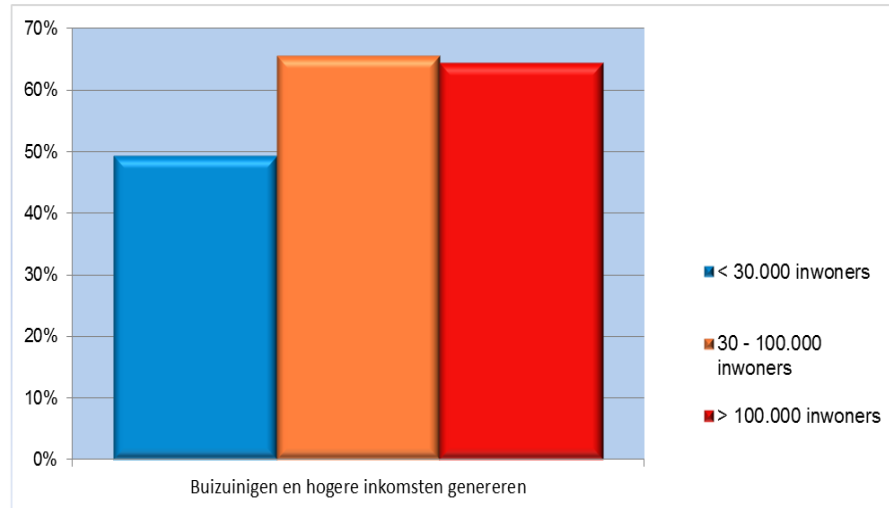
Hoe is de relatie tussen de mate van (geplande) bezuinigingen en het gemiddeld aantal binnenkort te verkopen gebouwde objecten?



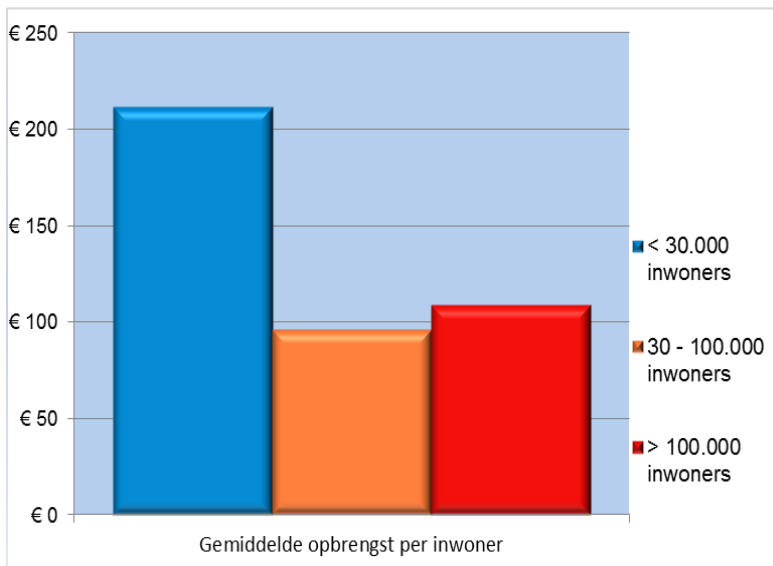
Er is over het algemeen een duidelijk verband tussen de mate van te realiseren bezuinigingen en het aantal te verkopen gebouwde objecten c.q. het inkrimpen van de portefeuille.

Hoeveel gemeenten per categorie die willen bezuinigen op hun vastgoed willen ook hogere inkomsten uit hun vastgoed genereren?

De helft van de kleine(re) gemeenten wil zowel bezuinigen op vastgoed als de inkomsten verhogen. Voor de middelgrote en grote gemeenten geldt dit voor circa twee derde van de gemeenten.



Hoeveel zou de gemiddelde opbrengst zijn van de binnenkort af te stoten objecten bij een gemiddelde verkoopprijs van € 500.000 k.k. per object?



Uit deze grafiek blijkt dat de kleine(re) gemeenten er financieel het meeste gebaat zijn met de verkoop van het vastgoed. De opbrengst is per inwoner ruim het dubbele van die in een middelgrote gemeente. Of het verkopen in deze markt ook lukt, is de vraag. Ruim een derde van de leegstand in de groep kleine(re) gemeenten bestaat uit woningen, deze zijn over het algemeen couranter en beter te verkopen dan overige objecten, ook al zit de woningmarkt in het slop.

7. Samenvatting en conclusies

Het onderzoek heeft een respons opgeleverd van 35% van alle gemeenten. Binnen deze respons is een goede spreiding te zien over alle categorieën en benaderde functionarissen. Hiermee geeft het onderzoeksresultaat een zeer representatief beeld van de stand van zaken.

De gemeenten hebben nog veel vastgoed in eigendom. Bijna de helft van de gemeenten heeft gemiddeld tussen de 50 en 200 objecten in eigendom. Twee derde van de grote gemeenten heeft tussen de 200 en 400 objecten en een kwart van die groep heeft meer dan 400 objecten in eigendom.

Het vastgoed in de middelgrote gemeenten verkeert gemiddeld genomen in de beste conditie. Daarbij worden de sportterreinen het best en de gebouwen voor zorg en welzijn het slechtst onderhouden. Maar iets meer dan de helft van de gemeenten heeft voor alle gebouwen een meerjarenonderhoudsplanning. Het blijkt dat de gebouwen in deze gemeenten ook een betere algehele onderhoudstoestand hebben.

Van alle gemeenten heeft nog maar circa de helft een goed inzicht in de vastgoedinformatie van hun vastgoed. De helft van de gemeenten heeft een centrale vastgoedmanagementapplicatie. Slechts een derde van de gemeenten heeft digitale inzage in hun contractinformatie.

Financiële prestaties van vastgoed worden door ruim de helft van de gemeenten gemeten. Slechts één op de tien gemeenten meet het maatschappelijk rendement of de klanttevredenheid.

Minder dan de helft van de gemeenten heeft een actuele vastgoedstrategie. De helft van de gemeenten werkt samen met andere vastgoedpartijen, waarbij een derde van de gemeenten de woningcorporatie de belangrijkste samenwerkingspartner vindt.

Twee derde van de gemeenten vindt dat een relatie moet worden gelegd tussen de Basisregistratie Adressen en Gebouwen en de vastgoedinformatie van de gemeentelijke portefeuille. Voor de Basisregistratie Waardering Onroerende Zaken vindt driekwart van de gemeenten dat er een koppeling moet worden gelegd. Circa tien procent van de gemeenten heeft dit reeds in de praktijk gebracht.

De overgrote meerderheid denkt te kunnen bezuinigen op het vastgoed. Ruim een kwart van alle gemeenten verwacht meer dan 10% te kunnen bezuinigen. Van de grote gemeenten verwacht een derde deze bezuiniging te kunnen realiseren.

Driekwart van alle gemeenten denkt de inkomsten van hun vastgoed te kunnen verhogen. Bijna een vijfde van alle gemeenten verwacht deze inkomsten met meer dan 10% te kunnen verhogen.

Gemeenten hebben minder moeite met bezuinigen dan met het verhogen van de inkomsten. Van de kleine(re) gemeenten zegt de helft te willen bezuinigen en bovendien de inkomsten te willen verhogen. Van de groep middelgrote en grote gemeenten wil twee derde zowel bezuinigen als inkomsten verhogen.

Gemeenten realiseren zich dat de aanpak van haar vastgoed anders moet. Driekwart van de gemeenten overweegt een andere aanpak en bijna alle gemeenten vinden dat de vastgoedorganisatie professioneler moet worden.

Het belangrijkste motief om het vastgoed anders te organiseren is om meer efficiency en professionaliteit te bereiken. Dat geldt voor ruim een derde van alle gemeenten. Voor een kwart van de gemeenten is transparantie en verantwoording van financiële prestaties de belangrijkste drijfveer om het anders te organiseren. Driekwart van de gemeenten geeft de voorkeur aan een eigen vastgoedorganisatie. Ruim 10% vindt samenwerken met andere gemeenten een optie. Outsourcen of een zelfstandig vastgoedbedrijf wordt slechts door enkele gemeenten genoemd.

Steeds meer gemeenten hebben hun vastgoed centraal georganiseerd. Van de groep grote gemeenten heeft twee derde reeds een centrale vastgoedafdeling. Een groeiend aantal gemeenten, nu bijna de helft, heeft een vastgoedmanager aangesteld.

Veel gemeenten hebben te maken met leegstand in hun portefeuille. Van de grote gemeenten zeggen bijna alle gemeenten dit fenomeen te kennen binnen hun vastgoedbezit. De grootste leegstand doet zich voor in de categorie woningen. Bij de kleine(re) gemeenten heeft het maatschappelijk vastgoed relatief de meeste leegstand. Bij de middelgrote en grote gemeenten is dit het overvloedige strategisch vastgoed.

Het overgrote deel van de gemeenten met leegstand gaat binnenkort vastgoed afstoten. Bij de middelgrote gemeenten is dit 86%! De kleine(re) gemeenten stoten relatief het meeste vastgoed af, gemiddeld 4,5 objecten per 10.000 inwoners. De kleine(re) gemeenten hebben ook per inwoner het grootste financiële voordeel bij deze actie, zelfs het dubbele van de opbrengst per inwoner in een middelgrote gemeente.

Twee derde van de gemeenten die vastgoed gaan afstoten, doet dit via een lokale makelaar of lokale media. Een kwart van de gemeenten die verkoopplannen hebben, weet nog niet welk presentatie- en verkoopkanaal men wil benutten. Slechts 10% van de gemeenten overweegt een landelijke presentatie van hun vastgoed.

Samengevat is het bestaande vastgoed steeds meer onderwerp van gesprek in de bestuurskamers. Hoewel gemeenten aangeven dat bezuinigen niet de belangrijkste drijfveer is, overwegen veel gemeenten hun vastgoedportefeuille aanmerkelijk in te krimpen en anders te organiseren. Die nieuwe organisatie moet professioneler en efficiënter en met gebruikmaking van de basisregistraties WOZ en BAG. Het beheer van de vastgoedportefeuille moet minder kosten en meer opleveren.