


# Gemeentelijk vastgoedmanagement 2018

## Resultaten landelijk onderzoek


### Het onderzoek

#### Deelnemers:


 **94** gemeenten

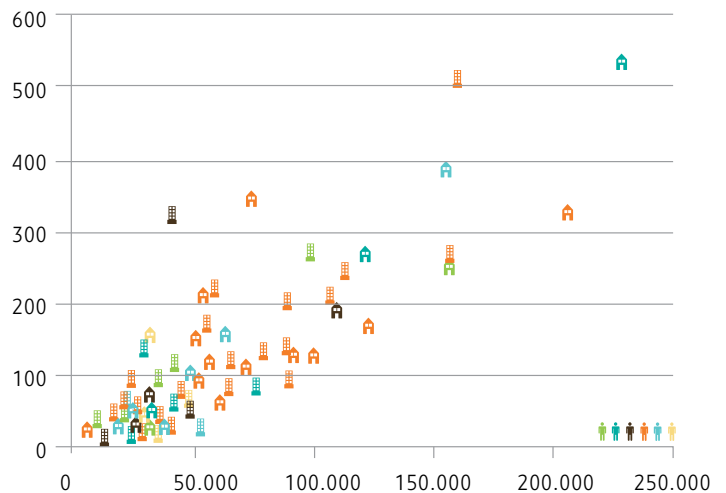
 **6,8** miljoen inwoners

 **13.046** gebouwen

 **16,6** miljoen m<sup>2</sup> BVO

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van een VNG/Bouwstenen-enquête die door gemeenten zelf is ingevuld (meestal door de vastgoedverantwoordelijke). De resultaten zijn door Bouwstenen gechecked en samen met de resultaten van vergelijkbare gemeenten en het landelijk beeld naar de respondent teruggestuurd (dubbel check). Het landelijk beeld is besproken tijdens zeven bijeenkomsten met verschillende insteek. Voor de vergelijking zijn gemeenten ingedeeld in kleine (tot 50.000), middelgrote (50 tot 100.000) en grote gemeenten (meer dan 100.000 inwoners).

 Gebouwen in relatie tot inwoners

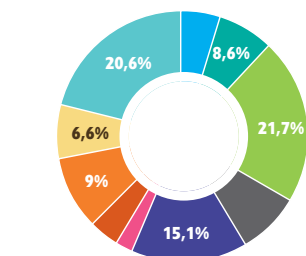


Gemiddeld hebben gemeenten zo'n 110 gebouwen (2 per 1.000 inwoners). Kleine gemeenten hebben er gemiddeld iets minder. De G4 hebben beduidend meer gebouwen en zijn daarom in bovenstaande grafiek buiten beschouwing gelaten.

Naast het eigen vastgoed hebben kleine en middelgrote gemeenten gemiddeld 2 huurpanden; grote gemeenten veel meer.

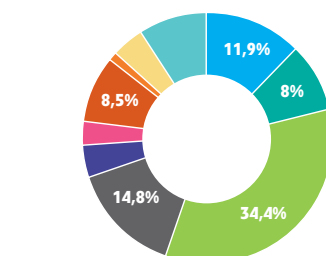
## Soort gebouwen

### Aantal gebouwen



■ Eigen huisvesting    ■ Welzijn en zorg  
■ Kunst en cultuur    ■ Sport en recreatie  
■ Onderwijs (econ)    ■ MFA's

### Oppervlak gebouwen (m<sup>2</sup> BVO)

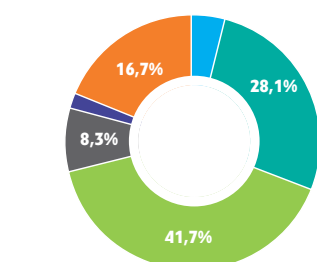


■ Parkeergarages    ■ Overig/niet ingevuld  
■ Wonen  
■ Commercieel

Bij 'overig' gaat het vooral om molens, kerktorens en (nuts)gebouwen op bijvoorbeeld een kinderboerderij of begraafplaats; veelal kleine gebouwen. De in de enquête gevraagde indeling sluit bij 23% van de deelnemers aan bij de indeling van hun eigen administratie. Gemeenten pleiten voor een meer eenduidige indeling (ook bij landelijke registraties), bijvoorbeeld in de vorm van een spelregel, zodat monitor en benchmarkgegevens beter vergelijkbaar worden.

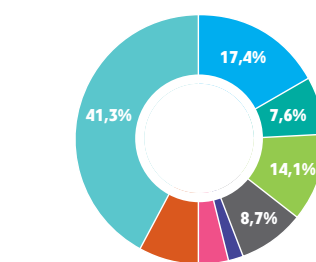
## Kwaliteit gebouwen

### Technische kwaliteit volgens NEN 2767



■ Uitstekend    ■ Matig  
■ Goed    ■ Slecht  
■ redelijk    ■ Niet bekend/niet onderzocht

### Energielabels

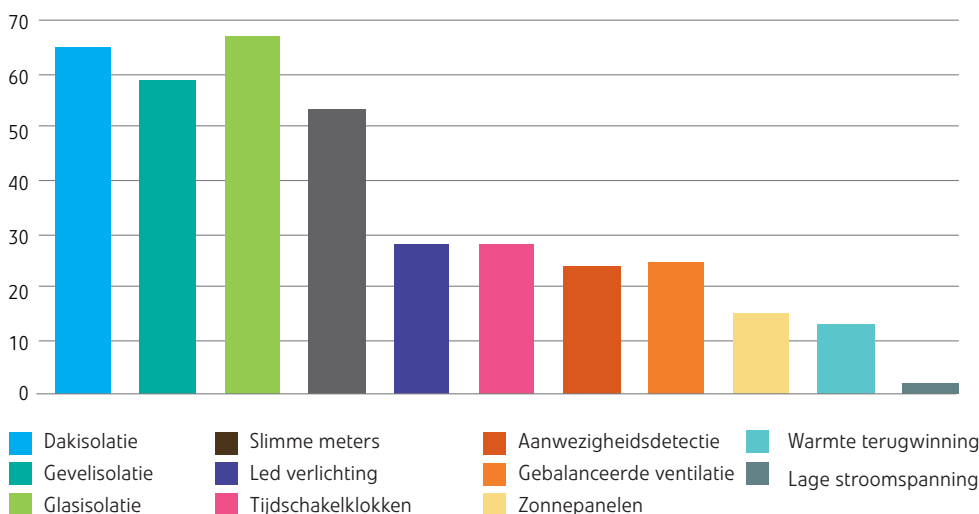


■ Label A    ■ Label D    ■ Label G  
■ Label B    ■ Label E    ■ Onbekend/niet nodig  
■ Label C    ■ Label F

Een deel van het gemeentelijk vastgoed is labelplichtig. De labelplicht geldt niet voor monumenten en kleine gebouwen op bijvoorbeeld een kinderboerderij. Gemeenten vinden de labels geen goede maat. Ze kijken liever naar het feitelijk energiegebruik in combinatie met het gebruik van het gebouw. Door het energiegebruik te relateren aan sectorgemiddelden kan een beeld worden verkregen van de besparingsmogelijkheden. Uit oogpunt van maatschappelijk belang zou het energiegebruik van utiliteitsgebouwen openbaar kunnen worden gemaakt, zodat burgers en bedrijven verbetervoorstellen kunnen doen.

# Energiemaatregelen

Getroffen duurzaamheidsmaatregelen (alle gebouwen = 100%)

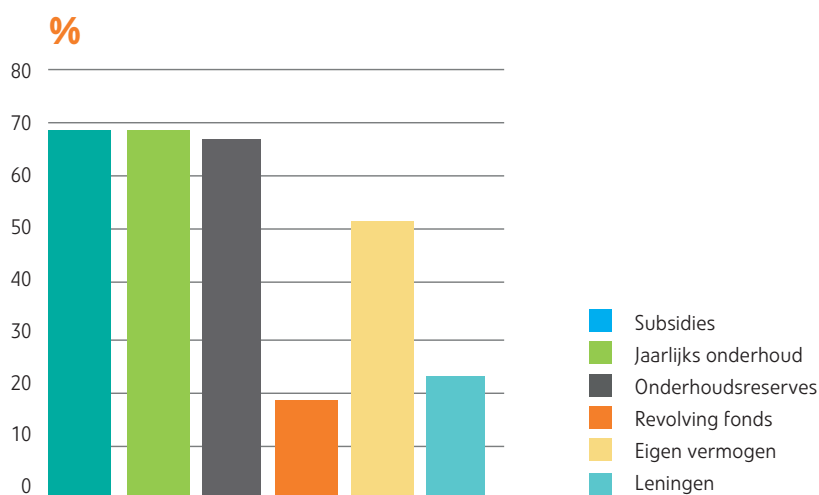


Ruim 70% van de deelnemende gemeenten heeft aangegeven welke energiematregelen zij in hun gebouwen hebben getroffen. Ruim 60% kan bij benadering aangeven bij welk deel van hun gebouwen maatregelen zijn getroffen die binnen 1, 5 of 10 jaar zijn terug te verdienen. Drie kleine en één middelgrote gemeente geven aan dat zij minimaal in 80% van hun gebouwen alle maatregelen hebben getroffen die binnen 10 jaar kunnen worden terugverdiend.

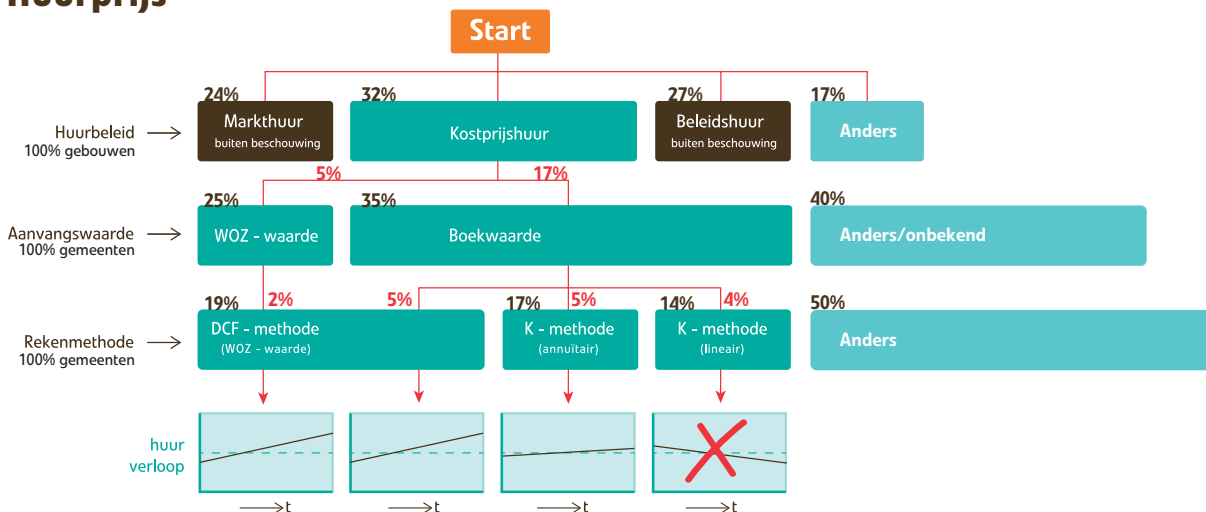
## Energie- en klimaatbeleid

- De meeste gemeenten willen in 2030-2050 energie- en /of klimaatneutraal zijn;
- 66% ziet voor zichzelf een belangrijke voorbeeldrol weggelegd.
- 56% heeft haar energie- en klimaatbeleid vertaald naar het eigen vastgoed.
- 49% heeft één of meer panden om ervaring mee op te doen.
- 39% zet ook in op duurzame scholen.
- 27% zoekt opschaling.
- 8% heeft eigen vastgoed gekoppeld aan warmtenetten.

## Financiering duurzaamheidsmaatregelen

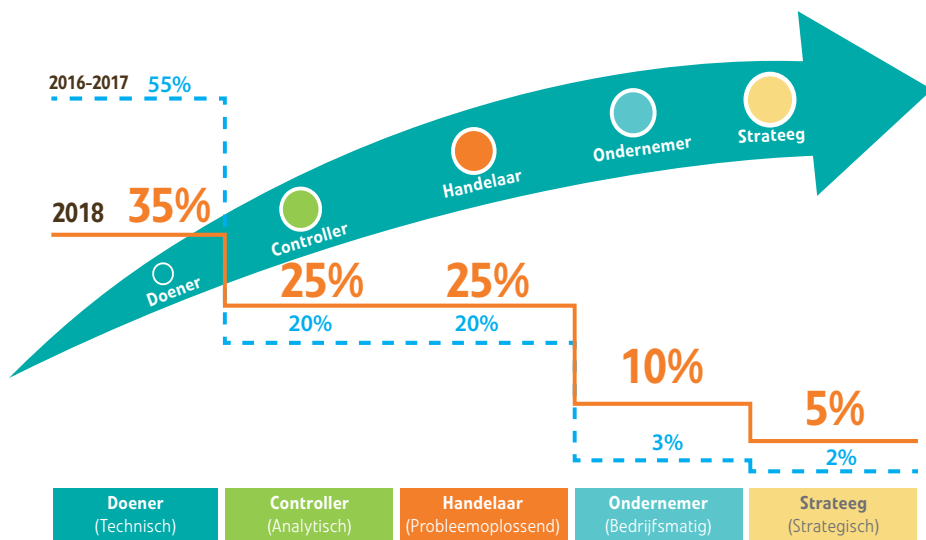


## Huurprijs



Middelgrote en grote gemeenten rekenen relatief iets vaker dan gemiddeld met een kostprijsuur (+15%) en kleine gemeenten met een beleidsuur (+10%). Zie ook de Bouwstenen-publicatie "Wat kost dat?"

## Niveau van sturing



Op basis van de enquêteresultaten en dan met name over de beschikbare (sturings-) informatie en de focus van de organisatie is nevenstaand beeld geconstrueerd over het niveau van vastgoedsturing bij gemeenten.

Voor meer informatie verwijzen we graag naar de publicatie In Control 2018.

## School als wijkvoorziening

Gemeenten hebben beduidend minder informatie over de scholen waarvan ze economisch eigenaar zijn, dan over hun andere gebouwen. Veel gemeenten, die niet het onderhoud voor de scholen doen, zien hierin voor zichzelf ook geen rol omdat po- en vo-scholen verantwoordelijk zijn voor het (eigendoms)onderhoud. Diverse andere gemeenten vinden het wel relevant te kunnen beschikken over gebouw- en gebruiksinformatie rond scholen.

In diverse Bouwstenen-netwerken is het idee besproken dat gemeenten en scholen gebruik maken van één en dezelfde database rond schoolgebouwen (met goede verdeling van wijzigings- en leesrechten). Dit zou een (gedeelde feiten) basis kunnen vormen voor gezamenlijk op te stellen integrale huisvestingsplannen, meerjaren onderhouds- c.q. renovatieplannen en afspraken in het kader van het klimaatbeleid. Ook zou het verlichting kunnen brengen in de toenemende administratieve lasten als gevolg van nieuwe informatie- en verantwoordingsverplichtingen. Technisch is dit mogelijk.

## Sturen op (meer) waarde

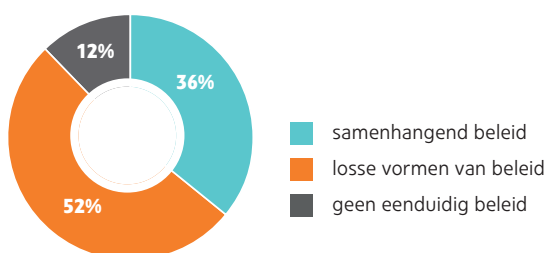
Betrokkenen uit het gemeentelijk werkveld vinden in het algemeen dat er wat betreft vastgoed teveel op technische kwaliteit en geld en te weinig op andere waarden wordt gestuurd. Voor de verduurzaming zou naar hun oordeel meer gestuurd moeten worden op:

- leefbaarheid (voorkomen opwarming aarde);
- gebruikerstevredenheid (bijdrage aan klimaat);
- toekomstwaarde (toekomstige vastgoedwaarde);
- minder energiekosten voor gebruiker (en eventueel minder subsidie).

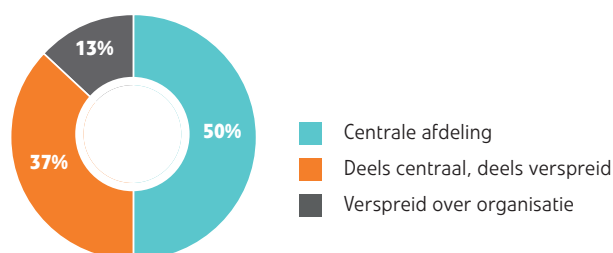
En de randvoorwaardelijke zaken rond de verduurzaming (organisatie, personeel en investeringsruimte).

## Vastgoedbeleid en organisatie

### Vastgoed beleid



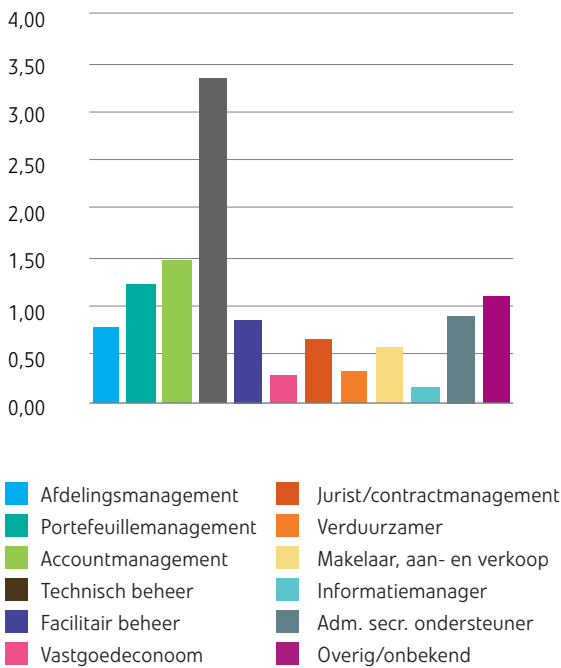
### Organisatie vastgoedmanagement



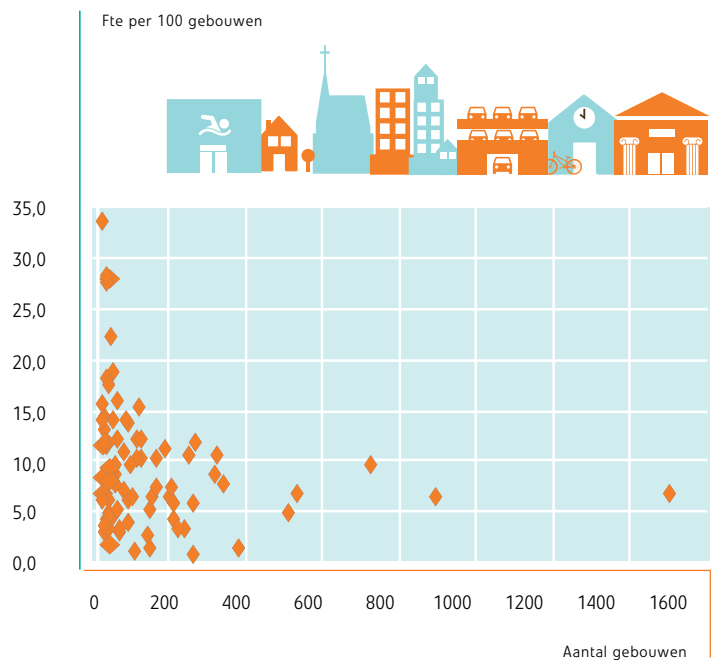
Grote en middelgrote gemeenten hebben vaker een centrale vastgoedorganisatie. Daar waar het vastgoedmanagement (deels) verspreid over de organisatie wordt uitgevoerd is de focus beduidend vaker technisch van aard. Bij gemeenten met een centrale vastgoedafdeling wordt vaker op een combinatie van technische kwaliteit, kosten en maatschappelijke meerwaarde gestuurd.

# Personele capaciteit

## Fte's voor vastgoedmanagement



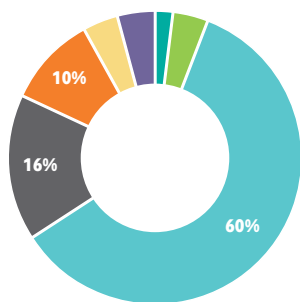
## Spreiding Fte's



Gemeenten hebben grofweg gemiddeld 7,8 fte per 100 gebouwen in dienst voor het vastgoed- en facilitair beheer. Dat is inclusief het facilitair beheer en het makelen. Ten opzichte van het gemiddelde hebben kleine gemeenten relatief weinig capaciteit voor accountmanagement, middelgrote gemeenten relatief weinig voor informatiemanagement en grote gemeenten beduidend minder voor facilitair beheer. Ongeveer de helft van de gemeenten beoordeelt de beschikbare capaciteit als onvoldoende.

De spreiding in het aantal fte's per 100 panden is enorm en heeft in belangrijke mate te maken met de rolopvatting van gemeenten rondom het technisch en facilitair beheer. In het algemeen varieert het tussen de 3 fte en 15 fte, met uitschieters naar beneden, waarbij dan wordt aangegeven dat er veel te weinig capaciteit is of veel wordt uitbesteed, en uitschieters naar boven, wanneer zowel het technisch beheer als facilitair beheer door de gemeente zelf wordt uitgevoerd.

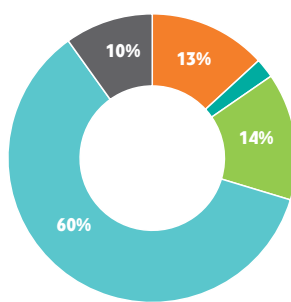
# Uitbesteding



- Portefeuillemanagement
- Accountmanagement
- Technisch beheer
- Facilitair beheer
- Jurist/contractmanagement
- Informatiemanagement
- Overig/onbekend

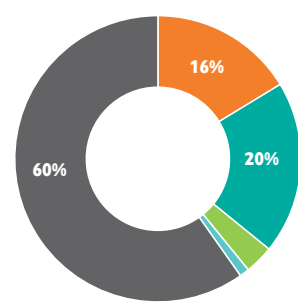
Eénvijfde van de gemeenten heeft aangegeven hoeveel werk ze jaarlijks uitbesteden. Het gaat om zowel kleine, middelgrote als grote gemeenten.

# Begroting en jaarverslagen



## Maatschappelijk vastgoed in de gemeentebegroting

- Als apart programma
- Als gesloten product
- Als product
- In verschillende beleidsprogramma's
- Onbekend



## Jaarlijkse lasten MV in % van totale lasten

- Max. 5%
- Max. 10%
- Max. 15%
- Max. 20%
- weet niet

Omdat gemeenten verschillend omgaan met vastgoed in de begroting is vergelijking onderling niet goed mogelijk. In de praktijk worden de begroting en de jaarverslagen daarom vaak vergeleken met die van voorgaande jaren, zo wordt door gemeenten aangegeven. Een praktijk die meer gericht is op continuïteit dan op bijsturing en (energie)transitie.