



Beleggen in maatschappelijk vastgoed kan winstgevend zijn pagina 79

ROZ/Vastgoedmarkt-onderzoek naar gemeentelijk vastgoed:

## Gemeenten brengen hun vastgoed onder in professionele organisaties

Binnen gemeenten is de interne organisatie van het vastgoedbeheer aan veranderingen onderhevig. Steeds meer gemeenten gaan over tot het centraliseren van hun onroerend goed. Om inzicht te krijgen in de tendensen in vastgoedbeheer en de omvang en waarde van het gemeentelijke vastgoed heeft de Stichting ROZ Vastgoedindex in samenwerking met Vastgoedmarkt een onderzoek verricht onder gemeenten. Daaruit blijkt dat gemeenten 80 procent van het door hun gebruikte vastgoed in eigendom heeft. De bandbreedte van WOZ-waarde daarvan is van 25 tot 35 miljard euro. In vergelijking: de Nederlandse vastgoedbeleggers bezitten gezamenlijk voor ongeveer 65 miljard euro. De resultaten werden gepresenteerd op het Vastgoedmarkt Trends Congres, dat op 26 april in Wassenaar werd gehouden.

Gemeenten hebben de zorg voor het algemene welzijn binnen de door het grondgebied van de gemeente omsloten samenleving<sup>1)</sup>. Een van de factoren die daarbij een rol speelt is de leefomgeving met de bijbehorende voorzieningen, zoals sport-, cultuur- en welzijnsvoorzieningen. Het takenpakket van de gemeente is aan veranderingen onderhevig. Zo zijn per 1 januari 1997 de taken en bevoegdheden op het gebied van onderwijs-huisvesting in het primaire en voortgezet onderwijs overgedragen van het Rijk naar de gemeenten<sup>2)</sup>. Vanuit de oorspronkelijke taken en door decentralisatie van overheidstaken hebben gemeenten al grote hoeveelheden vastgoed in eigendom, zoals stadhuizen, sporthallen, buurthuizen, maar ook bedrijfsverzamelgebouwen voor startende ondernemers en objecten en gronden voor het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Inherent aan het in eigendom hebben van vastgoed behoort het beheer van gebouwen tot een (ondersteunende) taak van de gemeente. Het vastgoed huisvest vaak de voorzieningen die tot het gemeentelijke takenpakket behoren. Het beheer van het vastgoed gebeurt in veel gevallen door gemeenten zelf. Daarnaast zijn er gemeenten die een gedeelte van het beheer uitbesteden aan externe vastgoedmanagers. Hierbij worden vaak managers ingeschakeld die ervaring hebben op een bepaald deelgebied. Te denken valt aan beheerders van parkeergarages of aan de exploitatie van bedrijfsverzamelgebouwen. De gemeenten treden hierbij op als kapitaalverstrekker. Binnen de gemeente zijn vaak een of verschillende diensten verantwoordelijk voor het vastgoedbeheer. Voor het vastgoedmanagement wordt vaak gebruikgemaakt van (externe) adviseurs op het gebied van plan-

ontwikkeling, aan- en verkoop, maar ook voor het doelmatige, efficiënt en rendabel inzetten van vastgoed.

De interne organisatie van het vastgoedbeheer binnen gemeenten is momenteel aan veranderingen onderhevig. Uit het onderzoek van Vastgoedmarkt en de Stichting ROZ Vastgoedindex blijkt dat een groot aantal gemeenten niet kon deelnemen aan het onderzoek, omdat op dit moment de gemeentelijke vastgoedorganisatie wordt veranderd (zie kader over de respons van gemeenten). In het verleden waren de gemeentelijke diensten zelf verantwoordelijk voor het beheer van het eigen vastgoedbeheer, dit is in figuur 1 weergegeven. Momenteel is een groot aantal gemeenten het vastgoedbeheer aan het centraliseren, waarbij een centraal gemeentelijk vastgoedbedrijf of vastgoedorganisatie wordt opgericht. Dit gebeurt bijvoorbeeld in de gemeente Rotterdam waar het beheer van het gemeentelijke vastgoed wordt gecentraliseerd<sup>3)</sup>. Deze centralisering moet leiden tot een efficiëntere en doelmatigere bedrijfsvoering. Door de centralisering moet wel in toenemende mate intern verantwoording te worden afgelegd. Van de respondenten (in totaal 24) heeft op dit moment 38 procent een centrale vastgoedafdeling en eenzelfde percentage heeft een gedeelte van het vastgoed gecentraliseerd. De gemeenten die geen centrale vastgoedafdeling hebben, geven alle

met uitzondering van twee gemeenten aan dat deze situatie binnen één tot drie jaar gaat veranderen.

Bij gemeenten is ongeveer 1 tot 2 procent van het totale aantal medewerkers binnen de gemeenten betrokken bij het vastgoedbeheer. Dit is echter voor veel gemeenten niet direct inzichtelijk, omdat in veel gevallen het vastgoed (nog) niet centraal is georganiseerd. Bij een groot aantal diensten zijn ook medewerkers werkzaam die zich bezighouden met het facility management, zoals beheerders van sportvoorzieningen. In de enquête ging het alleen om het vastgoedmanagement waarbij het facility management werd uitgesloten. De personeelsverdeling is in tabel 1 weergegeven. Het blijkt dat het merendeel van de medewerkers werkzaam is met de aansturing van het onderhoud. Als we dit afzetten tegen vastgoedbeleggers zien we dat er relatief weinig portefeuillemanagers zijn. Dit heeft wellicht te maken met de gedwongen winkelnerving van een groot aantal gemeentelijke instellingen bij de betreffende dienst. Mede door de centralisering van het vastgoed worden in veel gevallen de gemeentelijke subsidies aan stichtingen en verenigingen losgekoppeld van de huisvesting. Voor de huisvesting is in de meeste gevallen geen sprake van marktconforme huren, omdat het vaak gaat om incurant vastgoed. Voor de beleidsvelden welzijn en kunst/cultuur vindt

### Achtergrond onderzoek

Halverwege 2006 lanceerde de Stichting ROZ Vastgoedindex samen met acht gemeenten (Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Almere, Nijmegen, Enschede, Leiden en Eindhoven) een benchmark voor maatschappelijk vastgoed. Daarbij wordt gemeentelijk vastgoed onderscheiden in een aantal categorieën: kunst/cultuur, eigen huisvesting, sport en recreatie, welzijn en onderwijs. Grondposities, alsook sportterreinen worden hier vooralsnog buiten gehouden, omdat daarbij geen sprake is van een gangbare vastgoedexploitatie. In een interview met Vastgoedmarkt (augustus 2006) schatte de directeur van de Stichting ROZ Vastgoedindex, Aart Hordijk, de totale marktwaarde van gemeentelijk vastgoed overigens voorzichtig op een bedrag tussen de 30 en 50 miljard euro. Maatschappelijk vastgoed is niet alleen een uitdaging maar kan ook een goede mogelijkheid zijn om nieuwe producten in de markt te zetten. Het valt te verwachten dat de professionele onroerendgoedpartijen op een andere wijze naar gemeentelijk vastgoed zullen gaan kijken. In het buitenland is dit bewustwordingsproces al gaande. In België wil de centrale overheid overheidskantoren naar de private beleggingsmarkt brengen en in Duitsland proberen de grote steden hun begroting op orde te brengen door het afstoten van grote portefeuilles woningen en commercieel vastgoed. Zover hoeft het in Nederland natuurlijk niet te komen. Maar Vastgoedmarkt signaleert wel initiatieven waarbij overheden en marktpartijen de handen ineen slaan, bijvoorbeeld in sale-and-lease-backconstructies en/of het gemeenschappelijk ontwikkelen en beleggen via PPS. Om inzicht te krijgen in de omvang en waarde van gemeentelijk vastgoed heeft de Stichting ROZ Vastgoedindex de afgelopen maanden samen met Vastgoedmarkt onderzoek gedaan naar de omvang van het vastgoed bij de grotere Nederlandse gemeenten en de belangrijkste aspecten die daarmee samenhangen. Onder maatschappelijk vastgoed wordt door het onderzoeksteam verstaan: al het onroerend goed dat in bezit is van (gemeentelijke) overheden. Concreet gaat het om overheidsgebouwen in eigendom, zoals stadhuizen en overheidskantoren, sportzalen en zwembaden, gebouwen voor welzijn en zorg, maar ook gebouwen voor kinderopvang, brandweerkazernes en panden voor culturele en recreatieve doeleinden. Daarnaast bezitten Nederlandse woningcorporaties ook soortgelijk maatschappelijk vastgoed, maar deze portefeuilles blijven hier vooralsnog buiten beschouwing. Hoewel niet alle voor het onderzoek benaderde gemeenten in staat bleken aan de onderzoeksvraag gehoor te geven, staat het onderwerp bij de meeste gemeenten wel op de politieke agenda. Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat gemeenten de komende jaren steeds professioneler met gemeentelijk vastgoed zullen omgaan. Dan zal ook blijven of gemeentelijk vastgoed een opportunity is voor de professionele onroerendgoedpartijen. Het onderzoek werd uitgevoerd door Bert Teuben van de Stichting ROZ Vastgoedindex en Petra Kooijman, Vastgoedmarkt Research.

### Onderverdeling gemeentelijke vastgoedorganisatie

Tabel 1

Functie	Verdeling van de medewerkers*
Financiële administratie en huurincasso	13%
Klachten afhandeling en mutatieopname	15%
Bewaken en opstellen budgetten	11%
Aansturing onderhoud	25%
Portefeuillemanagers	15%
Managers	11%
Overig	10%

\* Gebaseerd op gegevens van achttien gemeenten.

Bron: Vastgoedmarkt/ROZ Enquête gemeentelijk vastgoed

### Overzicht huurprijsvaststelling gemeentelijk vastgoed

Tabel 2

	Vast bedrag	Draagvlak gebruiker	Kostprijs incl. kapitaal	Kostprijs excl. kapitaal	Markt-huur	Aantal respondenten
Welzijn	25%	8%	50%	13%	4%	24
Kunst/cultuur	21%	21%	42%	8%	8%	24
Sport	33%	10%	33%	19%	5%	21
Overig	11%	11%	21%	11%	46%	19

Bron: Vastgoedmarkt/ROZ Enquête gemeentelijk vastgoed

### Overzicht samenstelling gemeentelijke vastgoedvoorraad

Tabel 3

	m <sup>2</sup> /inwoners	Boekwaarde/m <sup>2</sup>	WOZ-waarde/m <sup>2</sup>
Onderwijs	1,30	€ 284	€ 536
Welzijn	0,20	€ 264	€ 707
Kunst/cultuur	0,18	€ 302	€ 687
Sport	0,28	€ 305	€ 624
Vastgoed voor eigen gebruik	0,27	€ 765	€ 1.104
Overig	0,47	€ 370	€ 819
<b>Totaal</b>	<b>2,70</b>		
<b>Gewogen gemiddelde</b>		<b>€ 349</b>	<b>€ 674</b>

Bron: Vastgoedmarkt/ROZ Enquête gemeentelijk vastgoed