

meestal huurprijsvaststelling plaats op basis van de kostprijsdekkende huur inclusief kapitaallasten (rente en afschrijving). Voor het beleidsveld sport en recreatie wordt de huur op diverse wijzen vastgesteld. Naast een kostprijsdekkende huur inclusief kapitaallasten komen ook voor kosten exclusief kapitaallasten of een vast bedrag vastgesteld door de gemeente. Voor objecten waarbij het gemeentelijke beleid niet wordt ondersteund, wordt in veel gevallen wel een markthuur in rekening gebracht. Het volledige overzicht is weergegeven in tabel 2.

Vastgoedvoorraad

De vastgoedvoorraad van gemeenten is groot. Dit vastgoed is afkomstig uit diverse bronnen. Gemeentehuizen en sporthallen komen bijvoorbeeld direct voort uit de voorzieningen die gemeenten moeten leveren. Daarnaast zijn er ook door investeringen vanuit andere beleidsinvloeden grote vastgoedportefeuilles verkregen. Soms is dit al voor een groot gedeelte afgestoten, zoals de gemeentelijke woningbedrijven. Gemeenten hebben daarnaast vastgoed in eigendom vanuit het ruimtelijke ordeningsbeleid, waarbij het beleid in sommige gevallen is veranderd, maar het vastgoed nog steeds in bezit is van de gemeente. Het gemiddelde oppervlak van de vastgoedvoorraad per inwoner is weergegeven in tabel 3. Gezien de omvang van de enquête en de omvang van de vastgoedportefeuilles moeten de uitkomsten echter met voorzichtigheid worden bekeken. Op basis van deze resultaten zou de totale Nederlandse voorraad gemeentelijk vastgoed namelijk uitkomen op een bruto vloeroppervlak tussen de 40 en 50 miljoen vierkante bruto vloeroppervlak. Dit is aanzienlijk meer dan de schatting van de voorraad gemeentelijk vastgoed van 25 miljoen vierkante bruto vloeroppervlak door De Bis, Verkerk en Maussen in 2003⁴. Ter illustratie, dit is vergelijkbaar met de totale kantorenvoorraad in Nederland en bedraagt meer dan het totale winkelloppervlak.

Naast algemene cijfers is in tabel 3 een onderverdeling gemaakt naar beleidsveld. Dit geeft meer inzicht in de portefeuillesamenstelling van het gemeentelijke vastgoed. De resultaten zijn vergeleken met eerder onderzoek (Kohnstamm e.a.⁵) uit 1995. Hieruit blijkt dat de huidige inventarisatie van de omvang voor de eigen huisvesting van 4,4 miljoen vierkante bruto vloeroppervlak nagenoeg gelijk is aan eerder onderzoek (1995: 4,3). De recente cijfers hebben echter alleen betrekking op dat gedeelte dat in eigendom is van gemeenten, dit in tegenstelling tot de eerdere cijfers, waarbij is gefocust op het gebruik door gemeenten. Voor sport bedraagt de omvang 4,6 miljoen vierkante bruto vloeroppervlak tegen 4,2 miljoen vierkante meter in 1995. De onderwijshuisvesting van gemeenten omvat momenteel ongeveer 21 miljoen vierkante meter, Kohnstamm e.a. becijferde dit op 24,7 miljoen vierkante meter. Dat was echter inclusief het middelbare beroepsonderwijs, dat nu geen taak meer is van gemeenten.

Verder huren vooral de grote gemeenten ook gebouwen voor de eigen huisvesting. Uit de enquêteresultaten blijken de gemeenten die gegevens hebben aangeleverd, op basis van BVO, ongeveer 20 procent van het vastgoed voor de eigen huisvesting te huren en 80 procent in eigendom te hebben. Enkele voorbeelden hiervan zijn de gemeente Utrecht die haar nieuwe stadskantoor (55.000 m²) gaat huren van Vasloc⁶ en de gemeente Rotterdam die de torens Europoint II en III (66.000 m²) huurt van White Estate⁷. De commissie-De Boer heeft aangegeven dat corporaties naast hun primaire taak ook op een breder maatschappelijk vlak (zoals scholen en zorginstellingen bouwen) actief kunnen zijn. Die activiteiten moeten dan wel op een zakelijke leest zijn geschoeid⁸. In toenemende mate zijn daarom brede scholen en andersoortig vastgoed in eigendom van woningcorporaties.

Op basis van een onderzoek naar de jaarrekeningen van grotere gemeenten in Nederland (154 stuks) met bij elkaar 9,2 miljoen inwoners is de totale boekwaarde geschat. Deze bedraagt voor de totale Nederlandse markt ongeveer 16 miljard euro op basis van deze cijfers. De boekwaarde komt tot stand door middel van afschrijvingen op de kostprijs

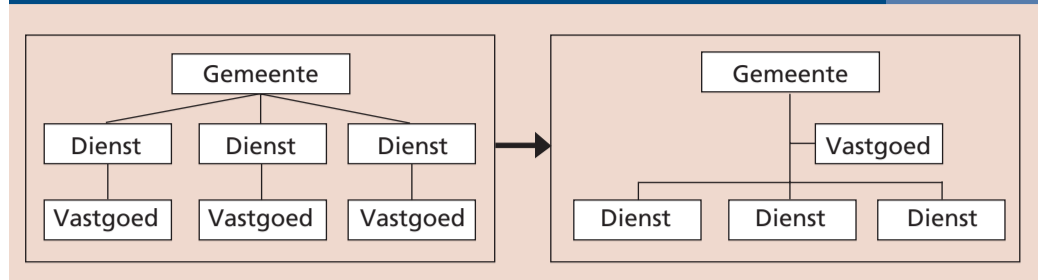
verminderd met eventuele eenmalige subsidies. Voor gemeentelijk vastgoed vormt de WOZ-waarde daarom een betere bepaling van de waarde van de portefeuille gemeentelijk vastgoed. De WOZ-waarde voor incurante objecten wordt bepaald op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Dat de WOZ-waarde aanzienlijk afwijkt, kan worden geconcludeerd uit cijfers van de gemeente Rotterdam waar de boekwaarde van de gemeentelijke vastgoedportefeuille per 31 december 2005 ongeveer 650 miljoen euro⁹ bedroeg en de waarde op basis van de WOZ op 2,2 miljard euro per ultimo 2006¹⁰.

Op basis van de hiervoor genoemde boekwaarde van 16 miljard euro en de enquêteresultaten kan een bandbreedte voor de WOZ-waarde worden aangegeven van 25 tot 35 miljard euro. Om dit in perspectief te plaatsen: afgezet tegen het totaal van het vastgoed in eigendom van Nederlandse vastgoedbeleggers van 65 miljard euro is dit ongeveer de helft.

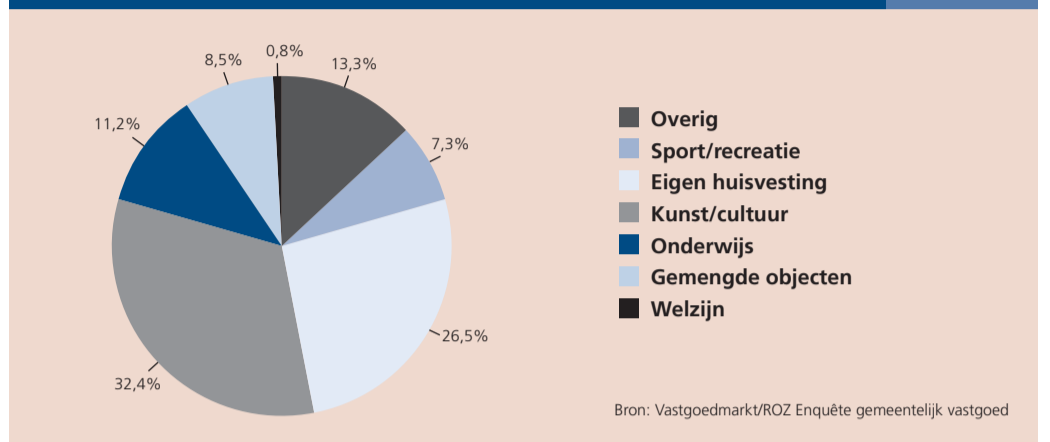
Investeringen

Naast de waarde zijn verder de investeringen en de desinvesteringen over 2005 onderzocht. Op basis van de jaarrekeningen van 122 gemeenten die daarover gegevens verstrekken, worden de investeringen voor het totaal van alle gemeenten in 2005 geraamd op meer dan 2 miljard euro. Behalve investeringen hebben er ook verkopen plaatsgevonden. De verkopen bedroegen ongeveer 0,2 miljard euro in 2005, op basis van de boekwaarde. Echter, tussen de boekwaarde en de daadwerkelijke verkoopopbrengsten zitten vaak grote verschillen. Deze investeringen liggen aanzienlijk hoger dan de investeringen die in 2002 zouden hebben plaatsgevonden volgens een publicatie van het CBS¹¹. In 2002 werd in totaal voor 1,3 miljard euro geïnvesteerd en voor 0,3 miljard euro gedesinvesteerd. Ook de komende jaren blijven de gemeenten

Centralisering gemeentelijk vastgoedbeheer **Figuur 1**



Overzicht geplande investeringen naar beleidsveld gebaseerd op de gegevens van twaalf gemeenten **Figuur 2**



investeren in vastgoed. Grote investeringen worden gedaan in bijvoorbeeld de bouw van scholen in uitbreidingswijken, nieuwbouw van stadskantoren en multifunctionele accommodaties. In figuur 2 is een overzicht gemaakt van de voornaamste beleidsvelden waar de komende jaren investeringen worden gedaan.

Opvallend is het geringe aandeel onderwijs en welzijn. Bij onderwijs kan dit te maken hebben met de samenstelling van de respondenten. Bij de welzijnsvoorzieningen speelt

wellicht de toenemende rol voor corporaties mee. De desinvesteringen zullen vermoedelijk bestaan uit vastgoed dat niet meer ten dienste kan zijn voor het gemeentelijke beleid. Slechts één gemeente gaf aan dat zij een gedeelte van het maatschappelijke vastgoed wil verkopen aan een corporatie.

In de toekomst zal het gemeentelijke vastgoedbeheer verder professionaliseren. Concentreren van het gemeentelijke vastgoed in één centrale vastgoedorganisatie doet de efficiëntie

Lees verder op pagina 74

Top 10 gemeentelijke kantoortransacties 2002-2007 **Tabel 4**

Gemeente	Gebouw/locatie	Aantal m ²	Bestemming	Type contract	Jaar
Rotterdam	Europoint II en III	64.500	Gemeentelijke diensten	Huur/contractverlenging	2002
Utrecht	Stationsgebied	64.000	Stadskantoor	Sale-and-lease-backconstructie	2004
Arnhem	Eusebiussteete	28.000	Stadskantoor	Koop/ontwikkeling	2005
Den Haag	Escamp	27.000	Stadsdeelkantoor Escamp, bibliotheek en gem. kantoren	Koop/ontwikkeling	2005
Zaandam	Stadhuisplein	23.000	Stadskantoor	Koop/ontwikkeling	2006
Gouda	Huis van de Stad	19.500	Stadskantoor	Koop/ontwikkeling	2006
Hengelo	Hazenweg/KPN-pand	15.000	Onbekend	Huur	2003
Amsterdam	Jan van Gaalenstraat/Triade	12.000	Sociale dienst	Koop	2005
Rotterdam	Blaak 34	10.750	Belastingdienst	Huur	2007
Rijswijk	Hoogvoorde	10.000	Stadskantoor	Huur	2005

Bron: Vastgoedmarkt/ROZ Enquête gemeentelijk vastgoed

Respons

Voor het onderzoek Gemeentelijk vastgoed zijn in totaal 68 gemeenten benaderd. Hiervan hebben 24 gemeenten actief meegewerkt aan het onderzoek. Slechts vijf gemeenten gaven aan geen interesse te hebben in het onderwerp en bij tien gemeenten lukte het niet de juiste persoon te spreken. De gesprekken met de overige gemeenten waren zeer interessant en getuigen van de actualiteit van het onderwerp. Het niet deelnemen aan het onderzoek betekende in deze gevallen niet dat er geen belangstelling voor was. Tien gemeenten spraken namelijk wel de intentie uit deel te nemen. Uiteindelijk konden deze gegevens niet in het onderzoek worden betrokken omdat de formulieren niet of niet tijdig werden ontvangen.

Uit de gesprekken met de gemeenten bleek verder dat een aantal van hen bezig is met een reorganisatie van diensten. In deze gemeenten (13) werkt men aan het opzetten van één afdeling vastgoed. Hiermee willen ze het vastgoed dat nu nog onder het beheer van de afzonderlijke diensten valt, bijeenbrengen in één afdeling. Dit om meer efficiëntie te behalen.

Vijf gemeenten gaven aan dat op dit moment het vastgoed binnen deze gemeenten wordt geïnventariseerd. Hiervoor worden vaak externe adviseurs ingeschakeld. Vervolgens kan op basis van deze gegevens worden

bepaald wat strategisch vastgoed is. Dit is van belang voor het bepalen of (een gedeelte van het) vastgoed moet worden afgestoten. Zo is binnen de gemeente Gouda de discussie gevoerd over maatschappelijk verantwoord vastgoed en strategisch vastgoed. De gemeenteraad heeft in december van het vorige jaar besloten dat alleen maatschappelijk verantwoord vastgoed en strategisch verantwoord vastgoed in portefeuille mag worden gehouden. Een van de argumenten hiervoor is dat de beheerkosten onder controle moeten blijven omdat het budget te beperkt is om een verantwoord beheerbeleid uit te voeren. Dit leidt ertoe dat een derde van de vastgoedportefeuille door de gemeente Gouda wordt afgestoten (60 van de 180 panden). Deze operatie verkeert op dit moment in een voorbereidende fase.

De volgende gemeenten hebben meegedaan aan het ROZ/Vastgoedmarkt-onderzoek naar het gemeentelijke vastgoed: Almere, Amstelveen, Arnhem, Breda, Capelle aan den IJssel, Den Haag, Eindhoven, Enschede, Hilversum, Hoogeveen, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Maastricht, Nijmegen, Oosterhout, Oss, Rheden, Roosendaal, Sittard-Geleen, Terneuzen, Utrecht, Venlo, Vlaardingen.

Petra Kooijman

Respons in aantallen **Tabel 5**

Ja, doet mee aan onderzoek. Het onderzoeksformulier is teruggestuurd.	24
Ja, intentie is aanwezig deel te nemen aan het onderzoek. Het onderzoeksformulier is niet tijdig ontvangen.	11
Neen, gemeente doet niet mee aan onderzoek. Gemeente is bezig met opzetten van een afdeling vastgoed. Onderzoekspraak komt te vroeg.	20
Neen, gemeente doet niet mee aan onderzoek. Maatschappelijk vastgoed staat wel op de politieke agenda. Een inventarisatie van strategisch vastgoed is gaande.	6
Neen, gemeente doet niet mee aan onderzoek, maar is wel geïnteresseerd in uitkomsten. De gemeente zelf is nog niet zover.	6
Neen, doet niet mee aan onderzoek; geen interesse.	5
Niet gelukt juiste persoon te spreken	8

NB Totaal is meer dan 68 omdat sommige gemeenten in meerdere categorieën vallen.

Bron: Vastgoedmarkt/ROZ Enquête gemeentelijk vastgoed