

JURYRAPPORT

BESTE INZICHT IN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED 2023

Jury: Joris Modderman, Antine van der Groep en Paul Mooij

Gemeentebegroting 2023 met het beste inzicht in maatschappelijk vastgoed

Het onderzoek

De prijs is gebaseerd op onderzoek naar de inhoud van gemeentebegrotingen over 2023. Daarbij zijn, in eerste instantie, de begrotingen van de 10 grootste gemeenten betrokken. Dit vanuit de gedachte dat grote gemeenten gezien de omvang van hun vastgoedportefeuille en het ambtelijk apparaat, het goede voorbeeld kunnen geven. Daarnaast zijn de begrotingen van 5 gemeenten onderzocht die zich hiervoor na een oproep hebben aangemeld of waarvan Bouwstenen het signaal kreeg dat zij in hun begroting een goed beeld schetsen van hun vastgoed.

Onderzocht zijn de begrotingen van gemeente Almere, Amersfoort, Amsterdam, Breda, Den Haag, Eindhoven, Groningen, 's Hertogenbosch, Kaag en Braassem, Nijmegen, Rotterdam, Tilburg, Utrecht, Zevenaar en Zwolle.

We hebben gekeken naar de inhoud van de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen. Dat is de plek waar gemeenten de gegevens over het hun vastgoed integraal kunnen verantwoorden in lijn met het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV). Als beoordelingskader zijn de vereisten uit de BBV gehanteerd. Hierin wordt gevraagd het beleidskader voor het vastgoed op te nemen, de financiële effecten inzichtelijk te maken die uit het beleid volgen en te laten zien waar vastgoed in de begroting wordt verantwoord.

De begrotingen zijn in eerste instantie bekeken, beoordeeld en besproken door de trainees van Bouwstenen, op basis van de criteria uit de BBV en de handleiding voor de inrichting van de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen. Daarna heeft de jury input gegeven, de begrotingen bekeken en een gewicht aan de verschillende vereisten toegekend. Belangrijk bij de beoordeling door de jury is de vraag of de paragraaf overzicht en inzicht biedt.

Resultaten

Uit het onderzoek blijkt dat gemeenten over het algemeen een beperkt beeld geven van hun vastgoed.

- In 8 van de 15 begrotingen wordt geen beeld gegeven van het aantal maatschappelijke panden dat de gemeente in bezit heeft.
- Er wordt vaak wel iets gezegd over het onderhoud. Soms onderbouwd met de kosten en het kwaliteitsniveau waarop de panden worden onderhouden, maar niet over de kapitaallasten, de beheerkosten en zakelijke lasten. Hierdoor is er een slecht beeld op de totale financiële effecten van het hebben van vastgoed.
- Er wordt vrijwel geen informatie verstrekt over de baten, kostprijsdekkendheid en de waarde van het vastgoed. Slecht één gemeente rapporteert over de inkomsten van de vastgoedportefeuille.

Den Haag beste begroting

Op basis van het onderzoek heeft de jury de gemeente Den Haag verkozen tot de gemeente die in haar begroting het beste inzicht geeft in haar maatschappelijke vastgoedportefeuille. Den Haag geeft in haar begroting (blz. 291) aan dat zij 788 panden in beheer heeft en brengt als enige gemeente de kosten en baten van dit vastgoed in beeld. Gezien het doel van de BBV telt vooral dit laatste punt voor de jury zwaar mee in de beoordeling.

Desondanks valt er ook voor de gemeente Den Haag nog wat te verbeteren. Zo wordt geen inzicht gegeven in de doelen waarvoor het vastgoed wordt ingezet en ontbreekt de informatie over de opbouw van de portefeuille; in aantal en m². Daarbij wordt in de begroting redelijk veel over duurzaamheid gezegd, maar wordt dit niet concreet gemaakt. Dat geldt overigens ook voor veel andere gemeenten.

Wat betreft het inzicht in de opbouw van de portefeuille scoort de gemeente Almere duidelijk beter dan Den Haag. Ook geeft de gemeente Almere meer informatie over de te slopen en te verkopen gebouwen en de benodigde investeringen.

De gemeente Amsterdam scoort op bepaalde onderdelen ook goed, maar biedt onvoldoende inzicht in de kosten en baten. Daarbij geeft Amsterdam in haar begroting allerlei detailinformatie, bijvoorbeeld over woonwagens en camera's, maar geen overzicht van bijvoorbeeld de investeringen die nodig zijn om te verduurzamen. De jury vindt dat voor een stad als Amsterdam, met een grote vastgoedportefeuille, een belangrijk gemis.

Hoe verder?

Gezien de praktijk tot nog toe en het Bouwstenen-onderzoek uit 2021, zien we kleine verbeteringen. Toch is er nog flink werk aan de winkel. Zo hoopt de jury dat gemeenten komend jaar burgers, gemeenteraad en anderen meer inzicht gaan geven over hun vastgoedportefeuille, de kosten en baten daarvan en de benodigde investeringen. Dat is naar het oordeel van de jury niet (wettelijk) nodig, maar ook goed mogelijk, gezien:

- het belang van plekken voor de samenleving, het gesprek daarover met die samenleving en de bijbehorende sociale infrastructuur;
- de vervangings- en duurzaamheidsopgave (investeringen) waar gemeenten voor staan en de risico's die met het vastgoed gepaard gaan in verband met nieuwe wettelijke regels en eisen die banken (ook de BNG) aan (her)financiering stelt.
- de portefeuille aanpak van gemeenten; de meeste grote gemeenten beschikken tegenwoordig over een integraal huisvestingsplan voor het onderwijs en een routekaart voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed
- de professionalisering van de vastgoedorganisatie; de meeste gemeenten hebben tegenwoordig een vastgoedafdeling en een of meer financiële experts in huis en kunnen de begroting van verschillende gemeente als benchmark gebruiken om hun eigen prestaties te beoordelen.

De jury stelt vast dat voornoemde ontwikkelingen nog niet zijn beslag heeft gekregen in de begrotingen en moedigt gemeenten aan dit komend jaar wel te doen. De voorjaarsnota is daarvoor een mooi moment. De handleiding die de financiële experts van Bouwstenen hebben opgesteld geeft houvast voor de inrichting van deze paragraaf.

De jury,

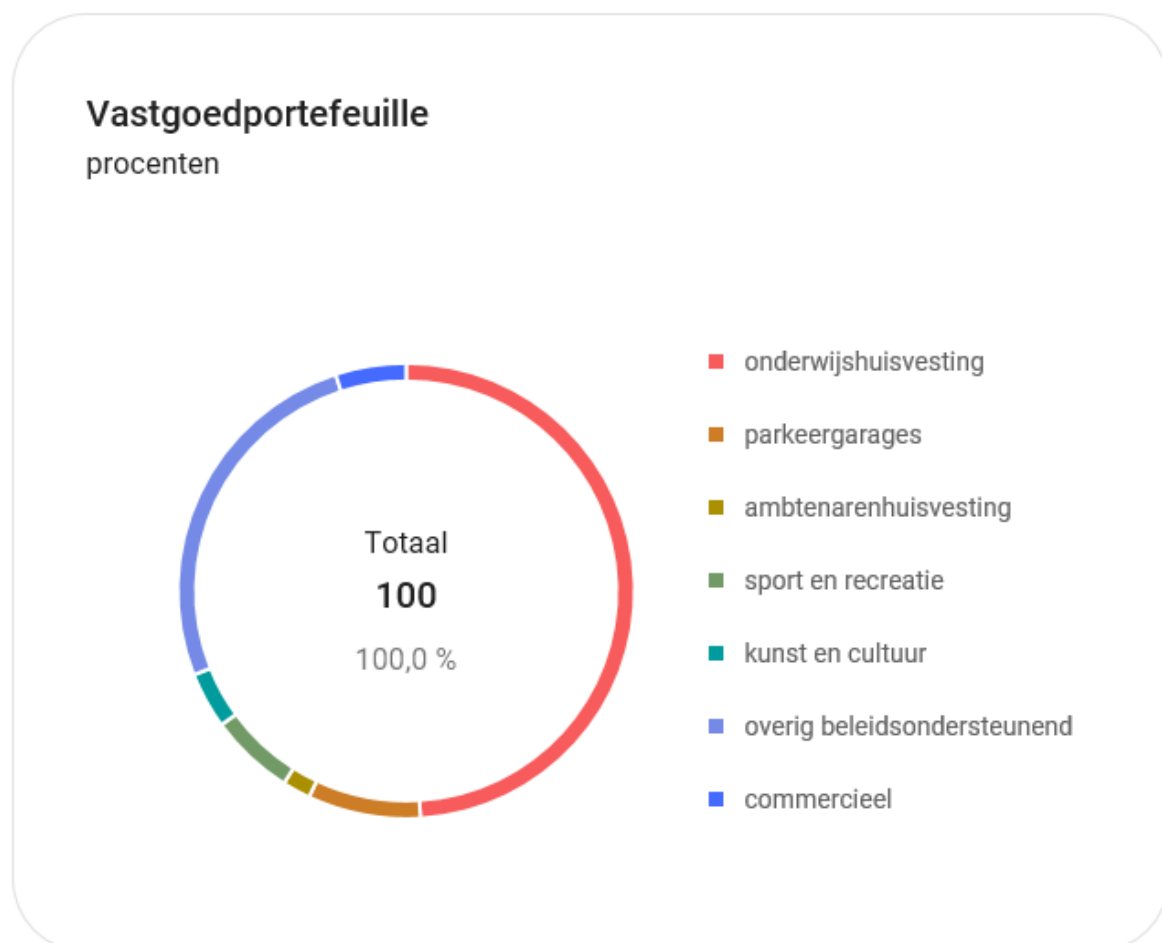
- Joris Modderman, raadslid gemeente Barendrecht
- Antine van de Groep, registeraccountant bij Eshuis
- Paul Mooij, strategisch en financieel adviseur vastgoed gemeente Amsterdam

De prijs is op 8 december 2022 uitgereikt door Barbara Joziase, vice voorzitter van de Algemene Rekenkamer

Bijlage:

Almere geeft inzicht in haar vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille omvat 353 objecten in eigendom. Hiervan bestaat ongeveer de helft uit onderwijsgebouwen. Naast deze objecten in eigendom worden ook nog 18 objecten gehuurd.



Den Haag geeft inzicht in kosten en baten

Bedragen x € 1.000

	2023	2024	2025	2026
Lasten:				
Apparaatslasten	5.328	5.351	5.353	5.353
Belastingen	5.044	5.071	5.100	5.091
Kapitaallasten	63.463	61.904	60.274	58.731
Rendabele dekking kapitaallasten	392	456	524	596
Aanhuur	9.457	9.457	9.457	9.457
VVE	621	622	623	624
Beheerskosten externe partijen	793	807	818	828
Leegstandskosten	925	940	954	969
Onderhoud	13.080	11.261	11.732	12.310
Verzekeringen	1.223	1.225	1.230	1.227
Voorzieningen	265	265	265	265
Overige lasten	1.898	1.880	1.994	1.951
Totaal Lasten	102.489	99.239	98.324	97.402
Baten:				
Huurbaten	34.231	34.340	34.423	34.322
Huurbkortingen	-253	-253	-253	-253
Verkoopbaten	7.000	10.455	0	0
Overige baten	839	839	839	839
Totaal Baten	41.817	45.381	35.009	34.908
Saldo	60.672	53.858	63.315	62.494
Incidentele dekking	22.962	22.894	22.390	21.746
Toegestaan nadelig saldo	37.710	30.964	40.925	40.748