

# Gemeentelijk vastgoedmanagement 2022

## Resultaten landelijk onderzoek

### Het onderzoek

#### Deelnemers:



**70** gemeenten



**6,2** miljoen inwoners



**11,4** miljoen m<sup>2</sup> BVO gebouwen



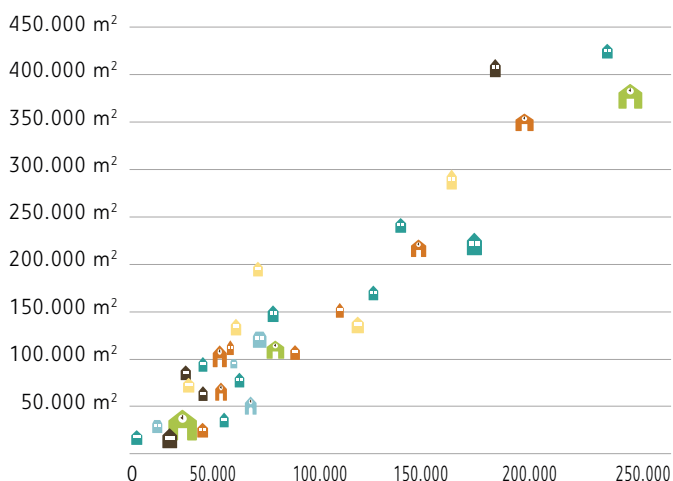
Goede afspiegeling Nederland

Het onderzoek naar het gemeentelijke vastgoedmanagement is gebaseerd op een enquête die in 2021 is gehouden onder alle gemeenten in Nederland. De enquête is voor het vijfde jaar op een rij uitgevoerd, deels met vragen die ook eerder zijn gesteld. Daardoor kunnen ook trends en ontwikkelingen in beeld worden gebracht.

De enquête is opgesteld op basis van de Agenda Maatschappelijk Vastgoed en vragen van Bouwstenen-partners. De vragen zijn ingevuld door deelnemende gemeenten en door Bouwstenen gecontroleerd en geanalyseerd.

### Omvang portefeuille

#### Portefeuille in m<sup>2</sup> in relatie tot inwoners

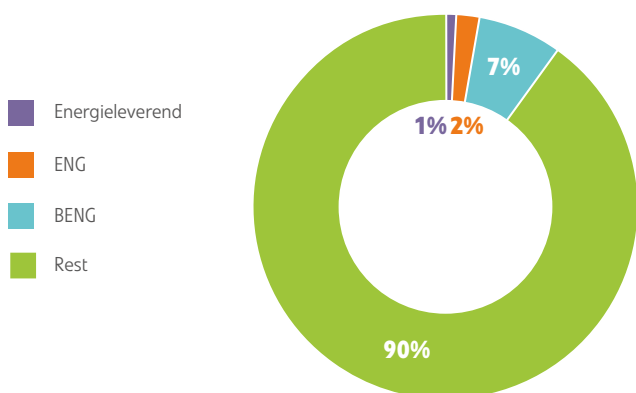


In 2021 hadden gemeenten gemiddeld 148 panden en 163.500 m<sup>2</sup> BVO vastgoed in bezit, wat overeenkomt met ongeveer 1.100 m<sup>2</sup> BVO per gebouw. Per 1.000 inwoners was er gemiddeld 1,6 pand beschikbaar en 1,8 m<sup>2</sup> BVO per inwoner. Ten opzichte van eerdere jaren is het aantal panden en oppervlakte BVO hoger, maar ook het aantal inwoners is hoger. Per saldo is het BVO per persoon iets afgenomen.

*In bijgaande grafiek is de G4 niet opgenomen. Zij heeft substantieel meer vastgoed dan kleinere gemeenten.*

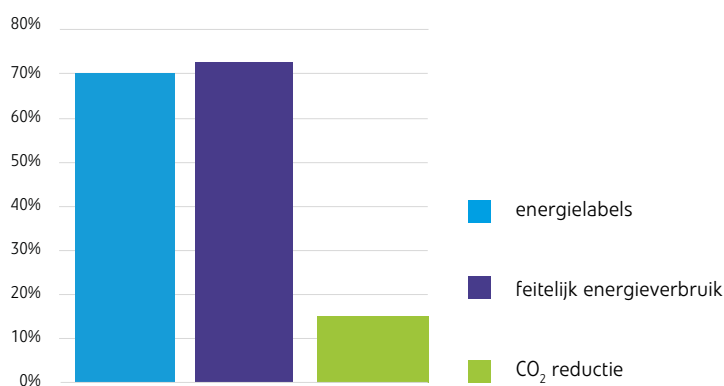
### Voortgang verduurzaming

#### Energieprestatie panden



Landelijk beleid is dat in 2050 de hele gebouwde omgeving energieneutraal (ENG) moet zijn. Dat betekent dat alle gebouwen net zoveel energie moeten opwekken als er verbruikt wordt. Nieuwbouw moet vanaf 1 januari 2021 bijna energieneutraal worden gebouwd (BENG). Er zijn veel meer panden die energie gebruiken dan panden die energie leveren.

#### Wijze van monitoren energiegebruik



In 2021 monitort 90% van de gemeenten op een of andere manier het energiegebruik van de gebouwen. Zo'n driekwart doet dat op basis van het feitelijk energiegebruik en een klein deel daarvan (ruim 10%) vertaalt dat ook naar het aantal kWh/m<sup>2</sup>/jaar. Meestal wordt CO<sub>2</sub>-reductie in combinatie met andere parameters gebruikt. Een beperkt aantal gemeenten (1 à 2%) kijkt alleen naar CO<sub>2</sub>-reductie als maat voor de voortgang.

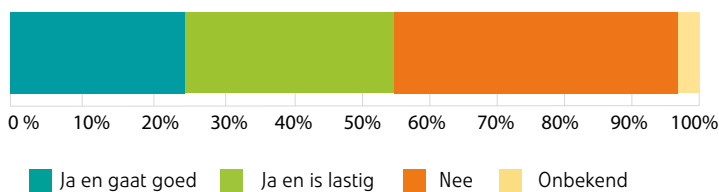
# Voortgang verduurzaming

## Mijlpalen in 2021

Alle gemeenten hebben in 2021 stappen gezet in het verduurzamen van het eigen vastgoed. De meest genoemde mijlpalen zijn:

- Plaatsen zonnepanelen
- Verduurzaming door middel van nieuwbouw
- Vaststellen routekaart of duurzaamheidsbeleid
- Gasloze gebouwen maken
- Plaatsen warmtepomp(en)
- Isoleren gebouwen

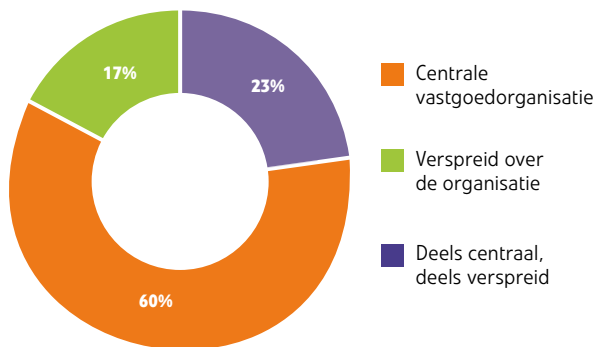
## Actieve sturing op ruimte deling



Het delen van ruimte kan bijdragen aan duurzaam gebruik van ruimte en energie. Vrijwel alle gemeenten streven uit oogpunt van beleidsintegratie, inclusie, duurzaamheid of kostenbesparing, naar ruimte deling - maar de praktijk is weerbarstig vanwege de sectorale regelgeving en financiering. Desondanks wordt er door de helft van de gemeenten actief op gestuurd. Het zijn vooral kleine en middelgrote gemeenten, verspreid door het land, die hier positieve ervaring mee hebben.

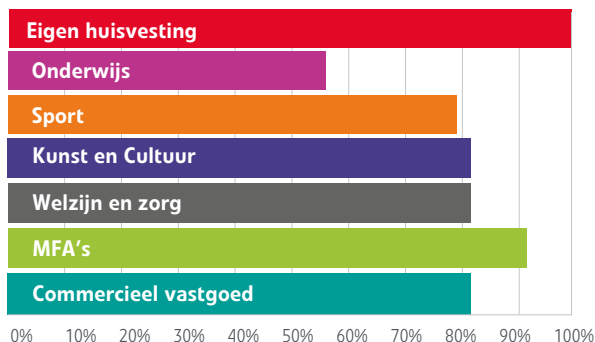
# De vastgoedorganisatie

## Organisatie van het vastgoedmanagement



Bij ruim 80% van de gemeenten is het vastgoedmanagement min of meer centraal ondergebracht. Het aantal gemeenten waarbij vrijwel al het gemeentelijk vastgoed bij een centrale vastgoedafdeling is ondergebracht, is gestegen van 50% in 2018 naar 60% in 2021. Bij ruim 20% van de gemeenten is het vastgoed deels centraal ondergebracht, maar er zijn ook nog andere afdelingen met het vastgoedmanagement belast.

## Vastgoed ondergebracht bij centrale afdeling

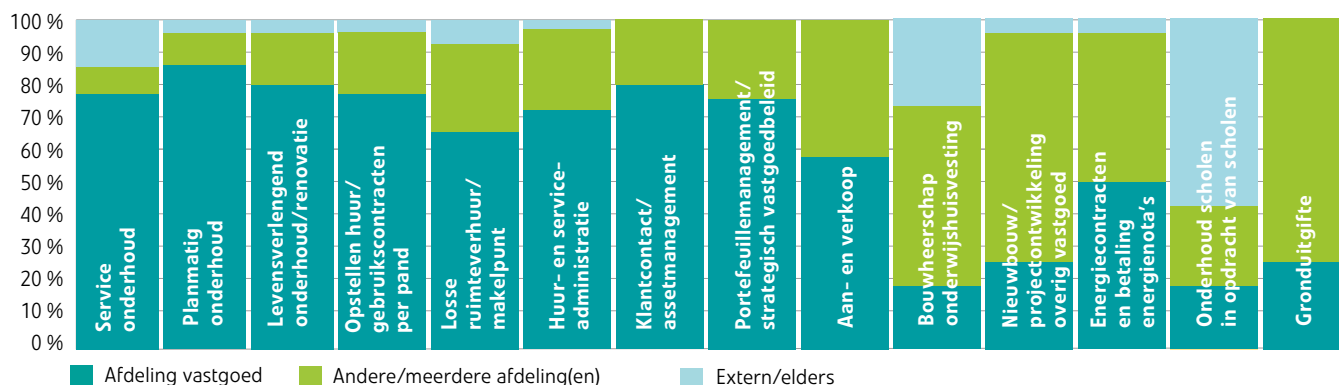


In de centrale vastgoedafdeling zit in ieder geval de eigen huisvesting (gemeentehuis, gemeentekantoren, gemeentewerven) en vaak ook de gebouwen die multifunctioneel worden gebruikt. Ook zijn de centrale vastgoedafdelingen vaak verantwoordelijk voor de sport-, cultuur- en welzijnsgebouwen en het commercieel vastgoed dat gemeenten in bezit hebben. Het meest versnipperd is onderwijsvastgoed. Het bouwheerschap, juridisch eigendom en buitenonderhoud is de verantwoordelijkheid van de scholen. Gemeenten zijn economisch eigenaar. Binnen de gemeenten ligt de verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting of bij de beleidsafdeling of bij de afdeling vastgoed. Bij 57% van de gemeenten is onderwijsvastgoed bij de centrale vastgoedafdeling ondergebracht.

## Taken die centraal belegd zijn

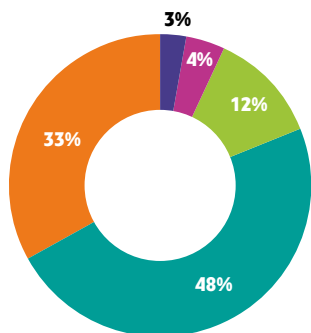
Voor het vastgoed dat centraal is belegd doet de gemeentelijke vastgoedorganisaties over het algemeen het service- en planmatig onderhoud, renovaties, de klantencontacten, de huurcontracten en -administratie, ruimteverhuur, het vastgoedbeleid en de aan-

verkoop van vastgoed. Ongeveer de helft van de gemeenten regelen ook zaken rond het energiegebruik in de gebouwen. Nieuwbouw en het bouwheerschap voor scholen is beduidend minder vaak bij de vastgoedafdeling belegd. Bij ongeveer een kwart van de gemeenten is vastgoed en gronduitgifte in één afdeling ondergebracht.



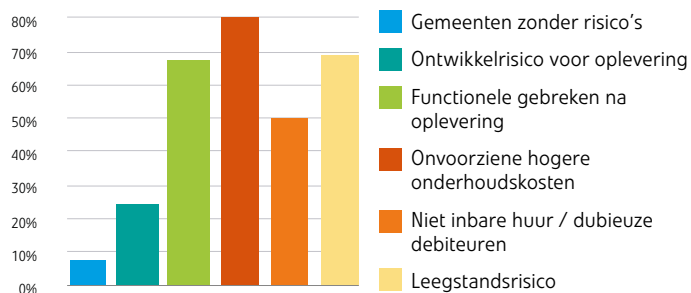
## Organisatie onderhoud

- Alles in eigen beheer
- Per klus uitbesteed
- Uitbesteed meerdere contracten type werk
- Uitbesteed meerdere contracten clusters gebouwen
- Eén contractpartij, regie bij gemeente



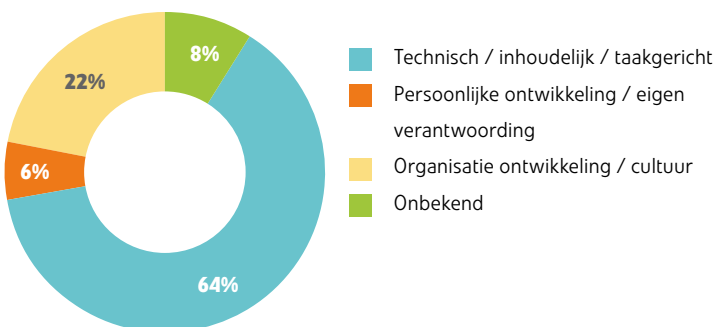
Het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed is meestal uitbesteed. Bijna de helft van de gemeenten doet dat via meerdere contracten ingedeeld naar het type werk. Er is een duidelijk verschil hoe grote en kleine gemeenten het vastgoedonderhoud hebben georganiseerd. Grote gemeenten, met meer dan 100 panden in de vastgoedportefeuille, hebben het onderhoud vaker uitbesteed via meerdere contracten, ingedeeld naar cluster gebouwen, terwijl kleinere gemeenten het onderhoud vooral per klus uitbesteden. Ongeveer de helft van de gemeenten heeft ervaring met prestatiecontracten. Het betreft zowel grote als kleine gemeenten.

## Risico's bij de vastgoedafdeling



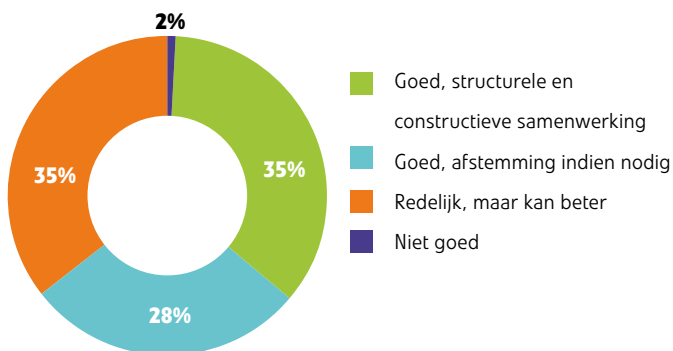
Bij een beperkt aantal gemeenten draagt de afdeling vastgoed geen risico. Meestal is dat wel het geval. Zo draagt de afdeling vastgoed vaak het risico op onvoorziene hogere onderhoudskosten en functionele gebreken. Bij 70% van de gemeenten is de vastgoedafdeling betrokken bij de ontwerp- en uitvoeringsfase bij nieuwbouw, soms zelfs als opdrachtgever. In 30% van de gemeenten is dat niet het geval. Soms is de vastgoedafdeling niet betrokken bij nieuwbouw, maar draagt ze wel de risico's van functionele gebreken na oplevering en onvoorziene hogere onderhoudskosten.

## Typering aansturing vastgoedafdeling



De vastgoedafdelingen worden van oudsher vooral technisch inhoudelijk en taakgericht aangestuurd. Om het vastgoedmanagement naar een meer tactisch en strategisch niveau te tillen wordt ook steeds vaker op organisatieontwikkeling en cultuur gestuurd.

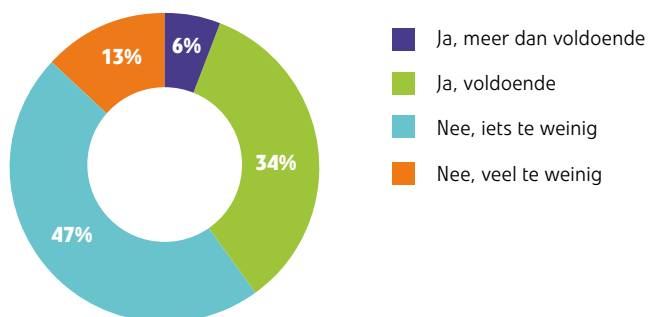
## Afstemming en samenwerking met beleidsafdelingen



Bij veel gemeenten loopt de afstemming en samenwerking met de beleidsafdelingen goed. Maar er zijn ook een flink aantal gemeenten waar het beter kan naar het oordeel van de betrokkenen.

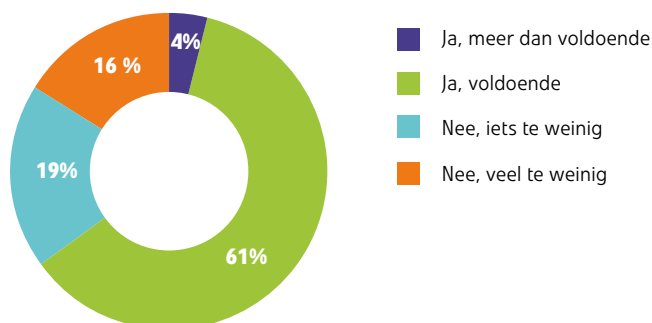
## Beoordeling randvoorwaarden

### Beoordeling personele capaciteit



In 2018 hadden gemeenten gemiddeld 7,8 fte per 100 gebouwen in dienst voor het vastgoedbeheer. Ongeveer de helft van de gemeenten beoordeelde deze capaciteit in 2018 als onvoldoende. In 2019 beoordeelde iets meer dan de helft - en in 2021 ruim meer dan de helft van de gemeenten de beschikbare capaciteit voor het vastgoedbeheer als onvoldoende.

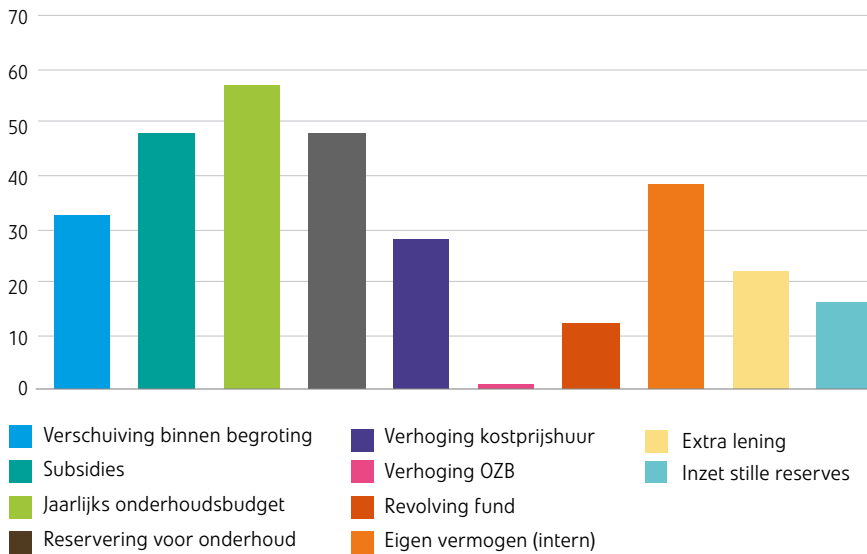
### Beoordeling beschikbare middelen



De meeste gemeenten hebben naar eigen zeggen voldoende reguliere middelen om het vastgoed op het huidige kwaliteitsniveau te houden, maar bij 35% van de gemeenten is dat niet het geval. De structurele bekostiging is te laag om het voorzieningenniveau op peil te houden.

# Financieren, begroten en verantwoorden

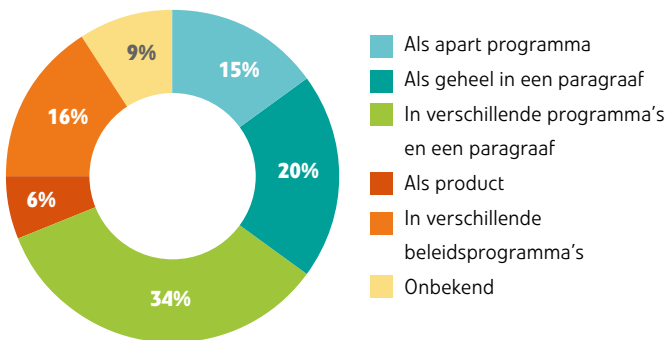
## Financiering verduurzamingsopgave



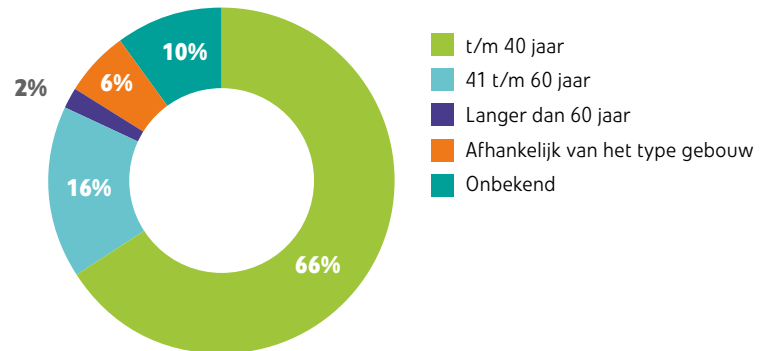
Ook is er te weinig geld om te kunnen voldoen aan de doelen van het klimaatakkoord. Daarvoor is gemiddeld een extra investering van zo'n € 4 tot 6,5 ton per pand nodig, blijkt uit cijfers van gemeenten die hun portefeuille hebben doorgelicht.

De verduurzaming wordt bij veel gemeenten meegenomen in het reguliere onderhoud. Extra investeringen worden vaak bekostigd uit reserveringen, subsidies en uit andere potjes (verschuiving van prioriteiten). Een kleine 30% van de gemeenten legt een deel van de rekening via de huur bij gebruikers neer. Verder wordt er ingeteerd op het eigen vermogen en de leencapaciteit van gemeenten.

## Vastgoed in de gemeentebegroting

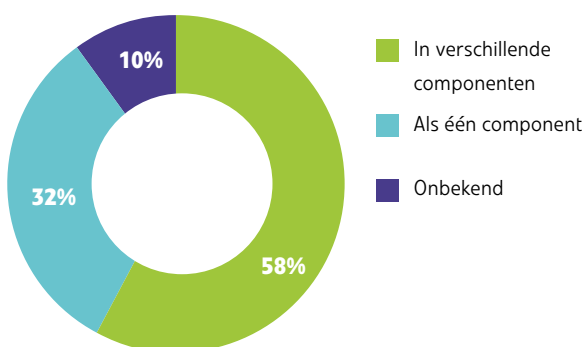


## Afschrijftermijn bij nieuwbouw

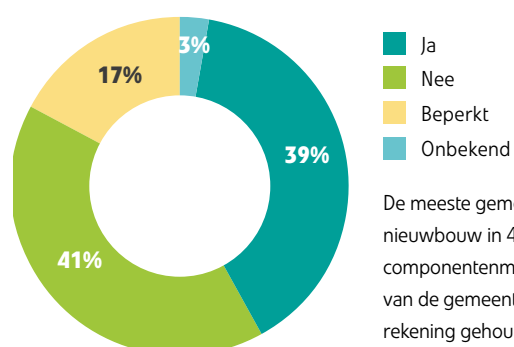


Ruim de helft van de gemeenten is van mening dat de wijze van verslaggeving wethouders en raad beperkt of onvoldoende inzicht en houvast biedt om op vastgoed te sturen. Ook op de vastgoedafdelingen zelf is het financieel inzicht beperkt. Enquêtevragen hierover zijn over het algemeen minder goed ingevuld dan andere vragen. Op de controlevraag, wordt er afgeschreven op grond (mag niet), geeft de helft van de gemeenten het goede antwoord.

## Wijze van afschrijven bij nieuwbouw



## Afschrijven met restwaarde



De meeste gemeenten schrijven nieuwbouw in 40 jaar af, volgens de componentenmethode. Bij een kleine 40% van de gemeenten wordt bij het afschrijven rekening gehouden met restwaarde.

## Meer informatie

De resultaten van deze enquête zijn ook verwerkt in de Bouwstenen-publicatie "Doorontwikkeling vastgoedorganisatie".

In 2022 wordt verder op de inzichten uit de enquête voortgebouwd.

Voor meer informatie of nadere analyse kunt u contact opnemen met Bouwstenen.