

Aan De redactie
Van Jim Krijnen (Inbo), Henk Wilbrink (Resco Partners)
Datum 1 juni 2010
Referentie Jim Krijnen, Henk Wilbrink en Arnoud Ashouwer
Betreft Artikel ter publicatie: gemeentelijk vastgoed

Geschreven door:

Jim Krijnen, Henk Wilbrink en Arnoud Ashouwer

**WEINIG INZICHT EN TRANSPARANTIE
IN GEMEENTELIJK VASTGOED**

Veel gemeenten in Nederland zijn zich aan het heroriënteren op hun vastgoedbeleid. De komende jaren moet er aanzienlijk worden bezuinigd in overheidsuitgaven; een stevige professionalisering van het vastgoedmanagement levert naar verwachting veel op. Maar door de grote variëteit in - en de allesbehalve inzichtelijke staat van - de vastgoedportefeuille is dat bepaald geen eenvoudige opgave.

'Gemeentelijk vastgoedbeheer in tijden van bezuinigingen' luidde de titel van het seminar dat Inbo uit Woudenberg en Resco Partners uit Amsterdam onlangs organiseerden voor vastgoedprofessionals uit vooral kleine en middelgrote gemeenten.

Inzicht gewenst

Het is geen overbodige luxe om het gemeentelijk vastgoedbeheer eens op de pijnbank te leggen, omdat het tientallen miljarden euro's overheidsgeld betreft: de waarde van het vastgoed van gemeenten in Nederland bedraagt naar schatting circa 40 miljard euro. Efficiënter beheer, of bijvoorbeeld de verkoop van overbodige delen van dat vastgoed, levert de gemiddelde gemeente veel geld op. Toch is het vastgoed zelden een punt op de agenda van gemeenteraden. Over het algemeen heeft men onvoldoende weet van de aard, waarde en doelen van het eigen vastgoed. Niet alleen ontbreekt vaak het inzicht in het feitelijke eigendom, ook het besef dat een strategisch vastgoedbeleid voordeel kan brengen op financieel vlak (kostenbesparingen), in sociaaleconomische zin (meer klantvriendelijkheid naar gebruikers) en op bestuurlijk vlak (betere verantwoording van inkomsten en uitgaven) is bij veel gemeenten niet aanwezig.

Professionalisering noodzakelijk

Na afloop van de inleidingen en discussies die tijdens het seminar ontstonden was er een goed inzicht in de wensen en behoeften om tot meer professionalisering te komen, maar ook in de haken en ogen op weg daar naartoe. Het probleem waar veel gemeenten mee worstelen is de grote variëteit in vastgoed: kantoren, fabrieken, hekwerken, woningen, utiliteitsbouwwerken, scholen, sportaccommodaties, cultuurinstellingen, dorpshuizen en steeds vaker ook multifunctionele accommodaties. Soms heeft dat vastgoed een maatschappelijk doel, soms heeft het eigendom en beheer ervan meer een commercieel of strategisch doel. Die veelzijdigheid betekent dat vrijwel geen enkele gemeente goed inzicht heeft in de waarde en de staat van de complete vastgoedportefeuille.

Datum 1 juni 2010
Referentie Jim Krijnen, Henk Wilbrink en Arnoud Ashouwer
Betreft Artikel ter publicatie: gemeentelijk vastgoed

Efficiënt gemeentelijk vastgoedbeheer

In algemene zin is de verwachting dat efficiencyverbeteringen tot een behoorlijke reductie in kosten kunnen leiden. Dat vergt maatregelen die ofwel lastig te nemen zijn, ofwel vanuit politiek oogpunt onwenselijk zijn. Zo kan bijvoorbeeld centrale aansturing van de activiteiten die met de bouw, het beheer en het onderhoud van vastgoed te maken hebben winst opleveren, maar de programmering zal waarschijnlijk altijd gescheiden plaatsvinden. Wat dat betreft is het al een hele verdienste als een gemeente een multifunctionele accommodatie van de grond krijgt.

Dilemma

Een ander aspect dat tijdens het seminar als beer op de weg ter tafel kwam, is de vrees voor al te veel transparantie in de vastgoedportefeuille. Als die transparantie niet optimaal is, hebben bestuurders namelijk een zekere mate van vrijheid om beslissingen te nemen ten aanzien van bijvoorbeeld de toewijzing van huurders en de hoogte van de huurprijzen. In een onduidelijke situatie kan een exploitatieverlies op een vastgoedobject vaak makkelijker genomen worden dan wanneer er volledige transparantie is en dit moet worden verantwoord.

Tegelijkertijd geldt dat meer transparantie ook betekent dat de discussie op de plaats gevoerd wordt waar die gevoerd zou moeten worden: als de gemeente de plaatselijke biljartvereniging een symbolische huur vraagt, kan deze 'steun' omwille van de transparantie beter als subsidie geboekt worden dan als exploitatieverlies op het vastgoed. Uit de discussie kwam ook naar voren dat het vastgoed te vaak op verschillende manieren wordt gewaardeerd, soms tegen boekwaarde, dan weer tegen marktwaarde. Vanwege transparantie is meer uniformiteit gewenst.

Bezuinigingsgolf op komst

Ondanks deze hobbels verwachten de deelnemers aan het seminar dat gemeentelijk vastgoed de komende jaren meer onder de loep gaat worden genomen. Er komt een bezuinigingsgolf aan en de ervaring leert dat er in het vastgoed 'wat' te halen valt. Meer centralisatie en meer transparantie zijn in dat proces hard nodig, zo erkennen de meeste professionals.

Het zal ook betekenen dat er meer deskundigheid in vastgoedmanagement in huis gehaald - of ingehuurd - moet worden, om het investeren in, en het beheren en onderhouden van vastgoed te professionaliseren. Dat traject zal echter nooit geheel uit handen worden gegeven. Want juist met het oog op de niet altijd commerciële doelen die aan het gemeentelijk beleid ten grondslag liggen, acht vrijwel elke gemeente het van cruciaal belang om de regie in eigen hand te houden. Ook dat levert mogelijk een spanningsveld op, want om goed te kunnen regisseren is veel kennis nodig. Als die kennis er al is binnen een gemeente, dan zit die nu vaak verspreid over verschillende afdelingen.

Datum 1 juni 2010
Referentie Jim Krijnen, Henk Wilbrink en Arnoud Ashouwer
Betreft Artikel ter publicatie: gemeentelijk vastgoed

Tijd voor actie

Niettemin is de wil om meer efficiency en inzicht te bereiken groot. Het streven naar scherpte, naar meer zakelijkheid en bedrijfsmatigheid, verdient daarom extra aandacht binnen de gemeente. In het bijzonder omdat het vastgoed als potentiële bron van bezuinigingen in de huidige collegeperiode nadrukkelijk in beeld gaat komen. Tijd voor actie dus, maar altijd is er toch nog die kanttekening ten aanzien van de speciale rol die een gemeente speelt, of, zoals een van de deelnemers het verwoordde: 'Heel belangrijk en zeker een doel waar we naar moeten streven: meer bedrijfsmatigheid. Maar in de gemeentelijke context spelen meer factoren een rol dan alleen zakelijkheid, geld en efficiency.'

Meer informatie over de resultaten van het seminar?

Inbo, Jim Krijnen
T: (0)6 50 254 161
E: jim.krijnen@inbo.com

Resco Partners, Henk Wilbrink
T: (020) 575 2785
E: henk.wilbrink@resco-partners.com