

Gemeentelijk vastgoedmanagement 2020

Resultaten landelijk onderzoek

Het onderzoek

Deelnemers:



70 gemeenten



5 miljoen inwoners



10,5 miljoen m² BVO gebouwen

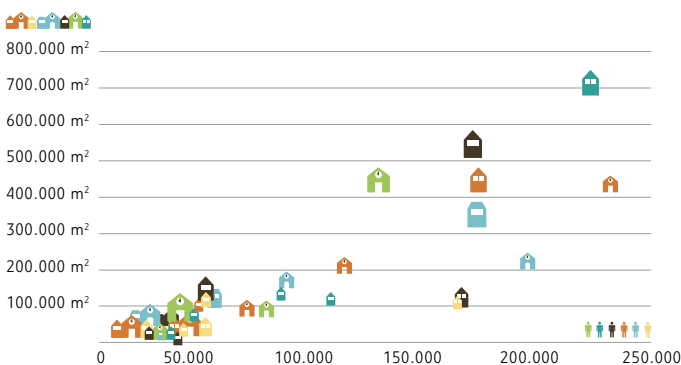


Goede afspiegeling Nederland

Het onderzoek is een vervolg op de landelijk onderzoeken naar het gemeentelijk vastgoedmanagement in 2018 en 2019. Het is uitgevoerd aan de hand van een enquête en diverse besprekingen in Bouwstenen-verband. De enquêtevragen zijn opgesteld op basis van de Bouwstenen-agenda en vragen van partners. Ze zijn gericht op sturingsvraagstukken (beleid, informatie, geld), de verduurzaming en ervaring met tools en diensten. De vragen zijn door de deelnemende gemeenten zelf ingevuld en door Bouwstenen gecontroleerd. De conclusies zijn en worden in diverse Bouwstenen-netwerken besproken en vormen de basis voor de volgende stap.

Omvang portefeuille

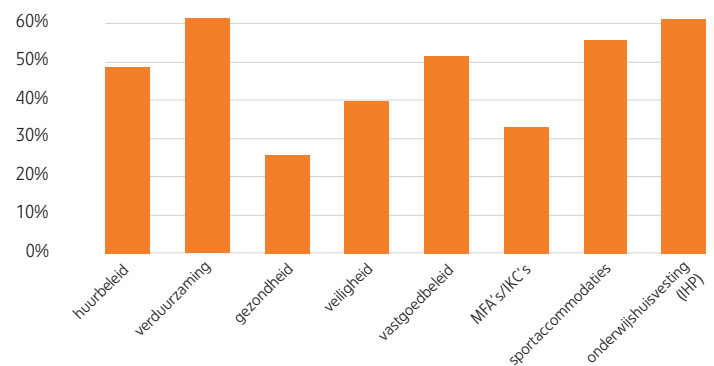
Portefeuille in m² in relatie tot inwoners



In 2020 hadden gemeenten gemiddeld 148.000 m² BVO vastgoed in hun bezit, wat overeenkomt met 2 m² BVO per inwoner en ongeveer 1.340 m² BVO per gebouw. In bovenstaande grafiek zijn de G4 niet opgenomen.

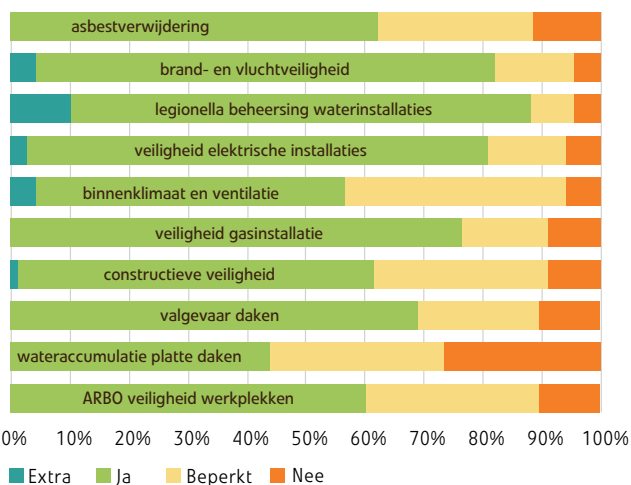
Beleid

Percentage gemeenten met recent beleid per beleidsterrein



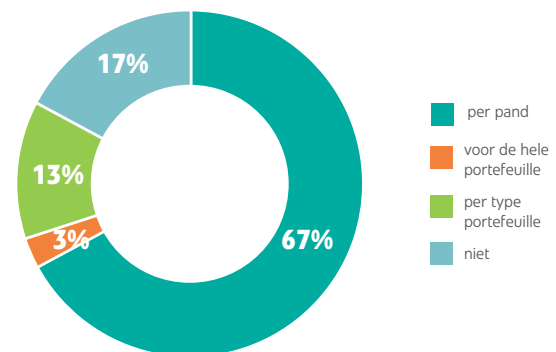
Ongeveer de helft van de gemeenten heeft beleid niet ouder dan vier jaar op het gebied van onderwijs, sport, de totale portefeuille, de verduurzaming en huur. Opvallend is dat bij de vraag over de aanwezigheid van beleid voor gezondheid, veiligheid en multifunctioneel gebruik relatief veel respondenten (± 20%) niets hebben ingevuld of niet te weten of er beleid voor is. Aan de andere kant weet vrijwel iedereen of de gemeente wel of geen beleid heeft voor de hele portefeuille, de verduurzaming en de huur.

Sturing op veiligheid



Voor zover bekend gaat de meeste aandacht uit naar legionellabeheersing van de waterinstallaties, brand- en vluchtveiligheid en de veiligheid van de elektrische en gasinstallaties. De minste aandacht naar wateraccumulatie op platte daken en binnenklimaat.

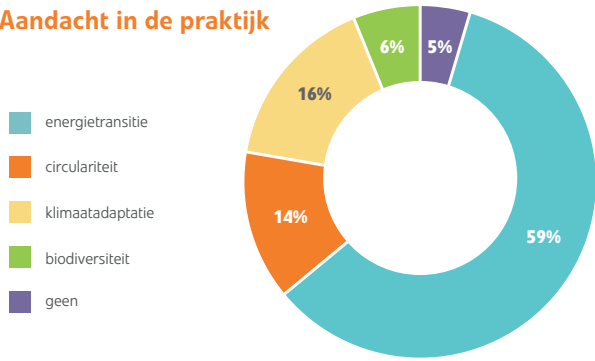
Sturing op inkomsten



Een kwart van de respondenten weet niet of er één of meerdere methoden worden gebruikt om de kostprijs van het gemeentelijk vastgoed te bepalen. Van degenen die het wel weten, hanteert zo'n 60% één methode, 25% verschillende methoden voor verschillende deelportefeuilles en de rest geen specifieke methode. De kostprijs van het vastgoed wordt meestal (al dan niet via subsidie en de beleidsafdelingen) per object naar de huur doorvertaald (grafiek). Omdat daarbij ook vaak gebruik wordt gemaakt van de boekwaarde als aanvangswaarde kan dit in de praktijk leiden tot niet herkenbare/uitlegbare huur.

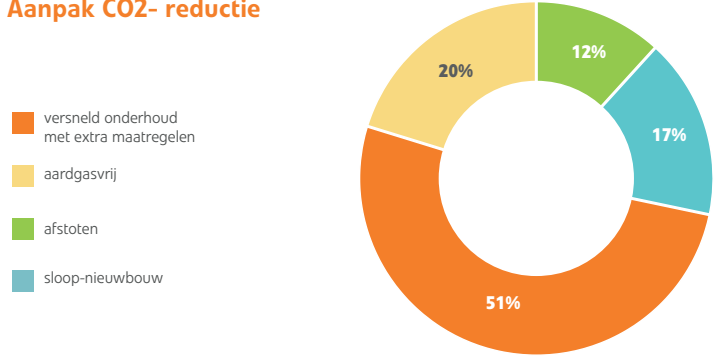
Verduurzaming

Aandacht in de praktijk



Van alle duurzaamheidsthema's krijgt de energietransitie in de praktijk de meeste aandacht. De andere thema's minder en in een enkele gemeente geen van de thema's. Bij 5% van de gemeenten staat klimaatadaptatie op de eerste plaats en bij 5% wordt in de praktijk de aandacht gelijk verdeeld over energie, klimaat en biodiversiteit.

Aanpak CO2- reductie

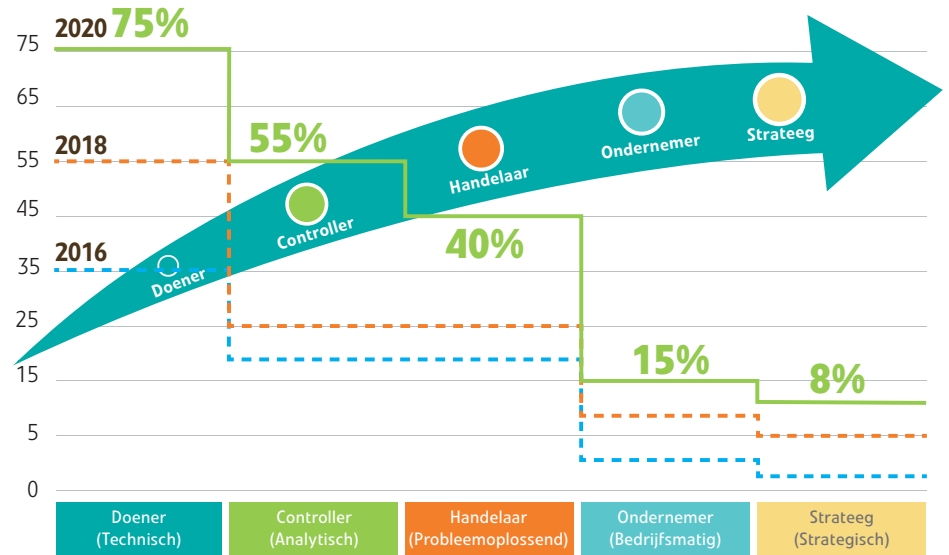


Ongeveer de helft van de gemeenten (36 van de 70) heeft aangegeven hoe ze de CO2-uitstoot wil reduceren tot 49% t.o.v. 1990. Dat willen ze doen via afstoten (6%), sloop-nieuwbouw (8%), versneld onderhoud en extra maatregelen (24%) en aardgasvrije gebouwen (9%). Voor het resterende deel (53%) is nog geen plan. In bovenstaande grafiek is aangegeven hoe de verhoudingen liggen voor het vastgoed waarvan de verduurzamingsstrategie wel bekend is.

Niveau van sturing

Op basis van een quickscan in 2016 en de enquêteresultaten van 2018 en 2020 over de beschikbare (sturings)informatie en het informatiemanagement (zie ook de Bouwstenen-publicaties In Control) is het volgende beeld geconstrueerd over het niveau van vastgoedsturing bij gemeenten. Uit de grafiek blijkt dat er een duidelijk stijgende lijn zit in het niveau van sturing.

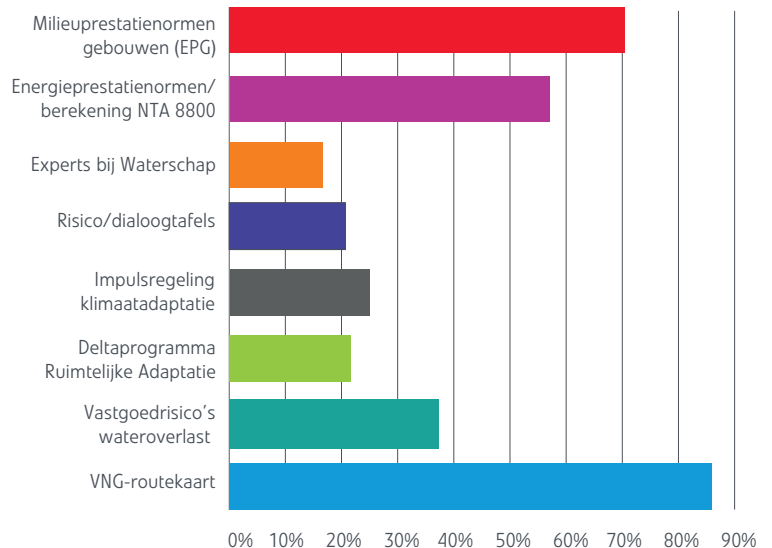
Niveau van sturing volgens Joroff



Bekend met

Gemeenten zijn goed bekend met de VNG-routekaart en de energie- en milieu prestatienormen. Minder bekend zijn ze met risico's, beleid, regelingen en experts rond klimaatadaptatie

Verduurzaming maatschappelijk vastgoed in 7 stappen

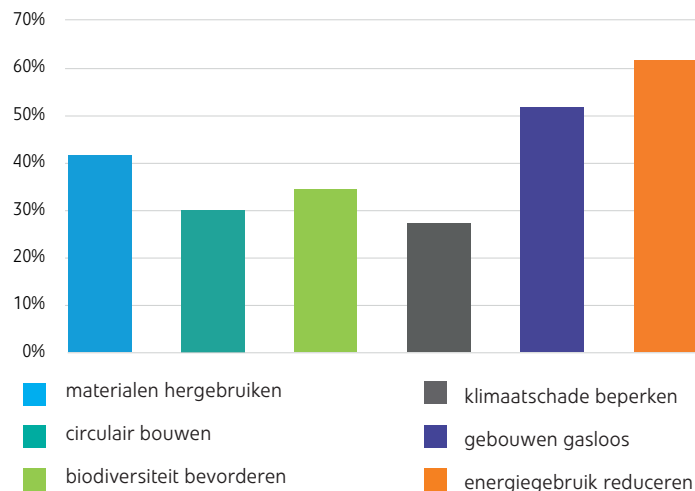


Ervaring door/met

In 2018 had 49% van de gemeenten één of meer panden aangewezen om ervaring mee op te doen op het gebied van het energie- en klimaatbeleid. In 2020 heeft 61% van de gemeenten concrete pilots uitgevoerd en ervaring opgedaan om het energieverbruik in de bestaande voorraad sterk te reduceren. 27% van de gemeenten deed pilots om de klimaatschade te beperken.

Ongeveer 17% heeft nog geen enkele ervaring opgedaan op het gebied van verduurzaming. Een kleine 15% heeft op vrijwel alle duurzaamheidsthema's via pilots ervaring opgedaan. Over het algemeen zijn dat grote gemeenten, maar dat is niet per definitie het geval. Wat verder opvalt is dat ongeveer 15% van de respondenten niet weet of de gemeente een pilot heeft gedaan op het gebied van klimaat of circulariteit terwijl ze dat van de andere thema's wel weten.

Ervaring door pilots



Route verduurzaming: Tools en diensten per stap

Gemeenten hebben afgelopen jaar allerlei tools en diensten gebruikt die (op de markt) beschikbaar zijn. Het betreft vooral onderzoek en zaken om het onderhoud te regelen. De producten die redelijk standaard en uitgekristalliseerd zijn, worden over het algemeen met een ruim

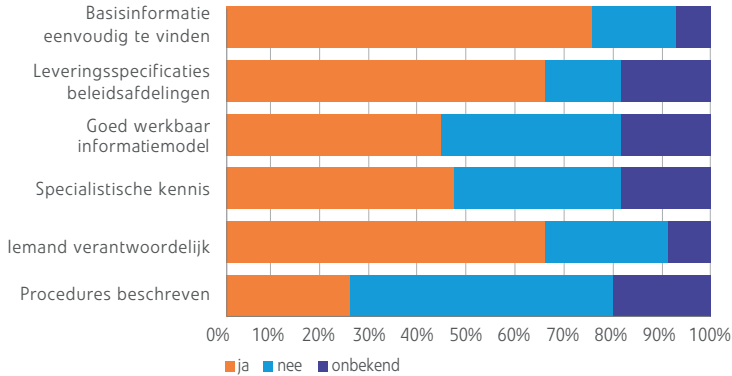
voldoende beoordeeld. Wel zit er relatief veel variatie in de beoordeling van de producten die relevant zijn voor (innovatie bij) de verduurzaming van de portefeuille. Op een paar uitzonderingen na zijn gemeenten niet tevreden over ESCo's.

Tool of dienst	Gebruik	Cijfer	Afwijking
Onderzoek en informatie - stap 2			
Inspecties op het gebied van brand, veiligheid en elektrische installaties	81%	7,1	0,9
Label-onderzoek	79%	6,9	1,2
Conditiemetingen (nen 2767)	76%	7,3	0,9
Epa-onderzoek	73%	6,7	1,2
Taxaties	73%	7,3	1,0
Oppervlakmetingen (nen 2580)	56%	6,9	1,1
Gebouwbeheer / vastgoedinformatiesysteem	79%	7,1	1,0
Bepalen aanpak - stap 3			
Opstellen routekaart voor verduurzaming	44%	6,7	1,3
Doorrekenen - stap 4			
Doorrekeningen investeringskosten (financiële opgave) verduurzaming	51%	6,5	1,4
Uitvoeringsstrategie - stap 5			
DMJOP advies	61%	7,1	1,0
Regelen van uitvoering - stap 6			
Uitvoering technisch beheer/levenscyclus onderhoud	77%	7,2	1,0
Inhuurkrachten / zzp-ers	59%	7,0	0,9
Organisatieadvies	23%	6,6	1,0
Contracten met inspanningsverplichtingen	74%	6,9	0,9
Prestatiecontracten	54%	7,1	1,0
Samenwerkingscontracten	50%	6,9	1,1
ESCo's	13%	4,6	2,3
Innovatief partnership	17%	5,8	2,1
Evaluatie voortgang - stap 7			
Benchmarks	31%	6,3	1,3
Gebouwtechniek - stap 8			
Klimaatssystemen in gebouwen	63%	6,6	1,2
Energiemanagementsysteem	51%	6,4	1,4
Pasjes voor toegang en klimaatregulering	40%	6,5	1,5
Sensoren voor bezetting, ventilatie en verwarming	37%	6,3	1,4

Informatie

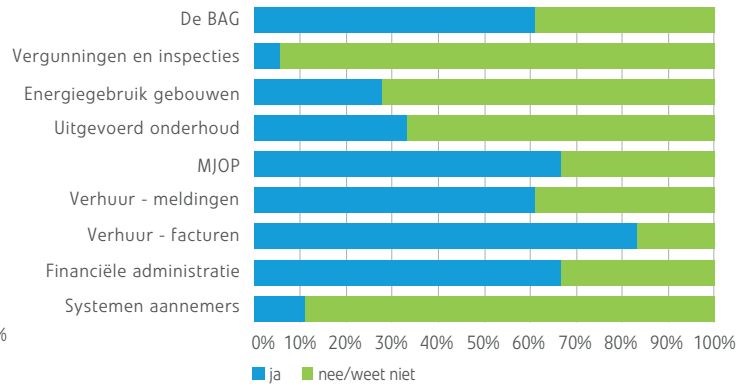
Informatiemanagement

In de meeste gemeenten is de basisinformatie over de portefeuille snel en eenvoudig te vinden, is er iemand verantwoordelijk voor de kwaliteit van de vastgoedinformatie en er wordt met beleidsafdelingen informatie uitgewisseld aan de hand van leveringsspecificaties. Dat is een hele verbetering ten opzichte van 5 jaar geleden toen het informatiemanagement nog in de kinderschoenen stond. De procedures rond het informatiemanagement zijn echter nog lang niet altijd goed omschreven en een goed werkbaar informatiemodel ontbreekt vaak nog, net als de specialistische kennis die nodig is dit goed op de rails te krijgen.



Gebruik en koppeling systemen

Inmiddels beschikt driekwart van de gemeenten over een vastgoedinformatiesysteem. Een groot deel van hen heeft daarbij een koppeling gemaakt met andere programma's, systemen of informatiebronnen. Meestal gaat het om een koppeling met de verhuuradministratie, de onderhoudsprogrammering en storingsmeldingen. Bij ongeveer 30% van de gemeenten zijn daarbij koppelingen aangebracht die leiden tot meer inzicht in het energiegebruik van de gebouwen. Voor de koppelingen worden zowel de BAG-nummers als unieke koppelvlakken gebruikt.



Corona

Uitstel en afstel van huurbetaling

Driekwart van de gemeenten heeft in 2020 in verband met corona uitstel van betaling verleend aan huurders. De helft heeft ook huurkorting gegeven aan gesubsidieerde instellingen en bijna een kwart van de gemeenten ook aan niet-gesubsidieerde instellingen. Met de huurkorting en vrijstelling zijn grote bedragen gemoeid.

Invloed op de vastgoedportefeuille

Ongeveer 90% van de gemeenten verwacht dat corona blijvend invloed zal hebben op de gemeentelijke vastgoedportefeuille en 30% verwacht dat er als gevolg van corona bezuinigd moet worden. Daarbij leidt corona volgens gemeenten naar verwachting:

- niet of nauwelijks tot verruiming van de ruimtes zoals bredere gangen en trappen, minder liften, hogere plafonds en meer buitenruimte;
- in geringe mate (rond 10%) tot uitstel van onderhoud, kleinere portefeuille en lagere huur;
- in iets grotere mate (rond 20%) tot vertraging in de (duurzaamheids)ambities, meer ramen die open kunnen, lagere bezetting/minder leerlingen in de klas en meer subsidie;
- in grote mate (80%) tot meer aandacht voor ventilatie.

Meer informatie

Voor meer informatie over de aard en omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en het gemeentelijk vastgoedmanagement verwijzen we graag naar de resultaten van de landelijke onderzoeken uit 2018 en 2019, diverse andere Bouwstenen-publicaties en informatie op de website.

De enquêteresultaten over het informatiemanagement zijn uitgebreid gepubliceerd in de Bouwstenen publicatie In Control 2020; bladzijde 6 t/m 10.

In 2021 wordt verder op de inzichten uit de enquête doorgebouwd.

