

De afdeling Vastgoed van de gemeente Eindhoven ligt zwaar onder vuur. Op de simpele vraag hoeveel gebouwen de gemeente in eigendom heeft, kan op korte termijn geen antwoord worden gegeven. Volgens ambtenaren bezit Eindhoven 423 gebouwen maar in de jaarrekening staan toch echt 767 objecten genoemd. De Eindhovense rekenkamer heeft dan ook snoeiharde kritiek op de ondoorzichtige warboel. Expert Wicher F. Schönau vindt dit echter te kort door de bocht: 'Enig begrip is op zijn plaats. Eindhoven is echt niet de enige.'

Uit onderzoek van de TU Delft bleek afgelopen zomer dat gemeenten amateuristisch omgaan met het eigen vastgoed. In vergelijking met commerciële vastgoedbeleggers of woningcorporaties zouden zij met hun vastgoed beperkt inkomsten weten te genereren. Prof. Hans de Jonge spreekt over een potentiële kostenbesparing van € 300 tot 400 miljoen per jaar. Hoezeer gemeenten de plank mis kunnen slaan met hun vastgoedportefeuille, blijkt nu bij de gemeente Eindhoven. De gemeente Eindhoven heeft geen overzicht van de eigen gebouwen, de waarde, de kosten en de opbrengsten en de financiële risico's van haar totale vastgoed. Basale informatie ontbreekt, of is niet te vinden, er wordt niet samengewerkt en de aansturing van de organisatie is slecht. Door het falen van de afdeling loopt de gemeente miljoenen euro's mis. Ingehuurde onderzoekers constateren dat de informatieachterstand bekend is en dat er al jaren aan wordt gewerkt. De rekenkamercommissie van de Eindhovense gemeenteraad meldt dat de verzekerde waarde circa 544 miljoen euro is, maar de marktwaarde is onbekend. Leegstand kost de gemeente naar schatting 1,5 miljoen euro per jaar, huurachterstanden lopen op en onderhoud blijft achter. De opsomming van de gebrekkige informatie is overweldigend, zo meldt de rekenkamer in haar onderzoeksrapport. Het instituut stelt nu een rigoureuze her-

Gemeente Eindhoven is niet de enige die zijn zaakjes n

Inzicht in maatschapp



■ Het Evoluon in Eindhoven is niet te missen als object in de lijst van maatschappelijk vastgoed. Maar of alle o nu aan het uitzoeken.

steloperatie voor om informatie over de Eindhovense vastgoedportefeuille in één klap op orde te krijgen.

'Maar dat zal echt niet zo 1-2-3 op orde zijn', waarschuwt Wicher F. Schönau. Hij is expert bij adviesbureau Twynstra Gudde en specialist op het gebied van maatschappelijk vastgoed. Schönau maakt zelf regelmatig deel uit van rekenkamercommissies die dit soort onderzoeken uitvoeren. Al jaren adviseert hij overheidsinstellingen

op het gebied van hun vastgoed. 'Die zaak in Eindhoven heeft enorm veel publiciteit gekregen. Het is – zeker voor de buitenwereld – haast niet uit te leggen dat een gemeente gewoon niet weet wat het bezit. Ik vind ook dat men zich dat in crisistijd niet kan veroorloven. Uit ervaring weet ik dat een goed inzicht in je maatschappelijk vastgoed enorme besparingen kan opleveren. Toch is de zaak complexer dan je denkt. Ik ken tal van voorbeelden in Nederland waar

niet op orde heeft

Maatschappelijk vastgoed ontbreekt volledig



omringende gebouwen ook op de lijst horen is de gemeente

hetzelfde probleem zich voordoet', vertelt Schönau.

Kunstgrasvelden en waterputten

Volgens de expert op het gebied van maatschappelijk vastgoed zijn er verschillende verklaringen voor het feit dat de gemeente Eindhoven haar zaakjes niet op orde heeft. 'Bij de meeste gemeenten bestaat de afdeling vastgoed helemaal niet. De gebouwen zijn de verantwoordelijkheid van verschil-

lende afdelingen zoals onderwijs, sport en cultuur. Daar treedt de eerste versnippering dus al op. Dat betekent automatisch ook versnippering van kennis. Je mag daarnaast ook niet vergeten dat de term 'maatschappelijk vastgoed' acht jaar geleden nog niet eens bestond, het vak vastgoedmanagement is pas de laatste jaren sterk ontwikkeld.'

Schönau schetst een aantal situaties waar veel gemeenten tegen aanlopen op het gebied van hun vastgoedbeleid. 'In Amsterdam en Den Haag is de situatie niet anders dan in Eindhoven. Vanuit de gemeenteraad wordt veelal opgedragen om te bezuinigen op vastgoed. Bij het in kaart brengen van al deze eigendommen is vaak onduidelijk wat nou wel of niet op de lijst komt. Den Haag bijvoorbeeld heeft ruim 1700 vastgoedobjecten. Daar horen kunstgrasvelden bij, maar ook waterputten en opstallen. Soms zijn clubhuizen op een sportpark verzelfstandigd, bij andere is er sprake van een tijdelijke huur- of leaseconstructie. Soms staan gebouwen op de slooplijst maar door de crisis duurt het veel langer eer dit is gerealiseerd. Zo'n pand raakt dan in vergetelheid omdat het toch al is afgeschreven.'

Verkopen van vastgoed

Een verhoogde interne zakelijkheid omtrent het maatschappelijk vastgoed is wat volgens Schönau het hardst nodig is. Hij pleit voor een interne discipline om kosten altijd door te belasten. Verenigingen hoeven deze kosten dan niet altijd te betalen, maar bij een verandering van de situatie is er dan wel inzicht in de cijfers. Utrecht, Rotterdam en Enschede zijn volgens hem gemeenten die hun zaakjes wel goed op orde hebben, simpelweg omdat er personen bij betrokken zijn met een echte vastgoedachtergrond.

Gevraagd naar mogelijke oplossingen voor het probleem, schetst Schönau meerdere recente ontwikkelingen die van essentieel belang zijn voor gemeenten met betrek-

kingen tot hun maatschappelijk vastgoed. 'Voor gemeenten vraagt het terugdringen van de uitgaven onverminderd om aandacht. De gemeentelijke vastgoedportefeuille kan daarbij een belangrijke bijdrage aan leveren. Momenteel zijn gemeenten op grote schaal leegstand aan het terugdringen door vastgoed te verkopen, daarnaast wordt de eigen vastgoedorganisatie doorgevoerd en stevig gesneden in gebouwoverhoud. Inzicht in prestaties is daarnaast van wezenlijk belang. Door zo'n onderzoek als in Eindhoven neemt de druk uiteraard toe

Kennis over vastgoed is versnipperd

om de gegevens goed in kaart te hebben. Het op orde hebben van vastgoedinformatie is een voorwaarde, financiële doorlichtingen zijn daarbij een goed middel om de bedrijfsvoering te verbeteren.'

De professionalisering van het vastgoedbedrijf is mondjesmaat op gang aan het komen onder de Nederlandse gemeenten, zo constateert Schönau: 'De afgelopen jaren zijn binnen veel gemeentelijke organisaties vastgoedbedrijven opgericht. Deze centralisatie van kennis en kunde heeft tot een sterkere positie van de vastgoedfunctie geleid. Maar ook samenwerking met omringende andere gemeenten zie je steeds vaker. Kostenbesparing, kwaliteitsverbetering en verminderen van kwetsbaarheid zijn belangrijke motieven voor gemeenten om te gaan samenwerken. Maar waar gemeenten op verschillende terreinen nu al onderlinge samenwerken en elkaar versterken, blijft vastgoed nog steeds onbekend terrein.'

In een reactie zegt verantwoordelijk wethouder Mary-Ann Schreurs dat haar afdeling vastgoed al sinds de zomer 'met de turbo er op' bezig is met het uitvoeren van verbeterplannen. Voor het einde van het jaar wil ze de boel op orde hebben. ■

ROLAND DUIVIS