

Gemeente Kampen pakt vastgoedbeheer anders aan

Maatschappelijk vastgoed zoals scholen, gymzalen, dorpshuizen, bibliotheken en sportvelden vormen in toenemende mate een zorg voor gemeenten. Kan je waardevolle maatschappelijke activiteiten adequaat blijven huisvesten, terwijl de kwaliteit en exploitatie van deze accommodaties zo stevig onder druk staat? De gemeente Kampen besloot de handschoenen actief op te pakken. Arnoud Ashouwer, teammanager grondzaken, licht toe: "Door onze professionele aanpak met het dashboard van het bedrijf hemm kunnen wij de kwaliteit van onze vastgoedportefeuille structureel op peil te houden op een financieel verantwoorde wijze!"

Maatschappelijk vastgoeddilemma

Veroudering van gebouwen, demografische ontwikkelingen en veranderende gebruikseisen vragen om investeringen. In het verleden konden deze uitgaven worden gedekt via de algemene middelen. Vanwege de economische recessie moeten gemeenten overgaan tot bezuinigingen. Ook het gemeentelijk grondbedrijf levert minder bijdragen aan de gemeentekas. "We moesten dus op zoek naar een andere manier van beheer en exploitatie van ons vastgoed", aldus Arnoud Ashouwer. De gemeente stelde zichzelf drie vragen: Kunnen we besparen op het gemeentelijk vastgoed met behoud van waardevolle activiteiten? Welke investeringen zijn nodig om de maatschappelijke accommodaties op peil te houden? Hoe kan de organisatie zich ontwikkelen van operationeel naar strategisch vastgoedbeheer?

Verleiden tot slimme vastgoedkeuzes

Beantwoording van deze vragen bleek in de praktijk geen eenvoudige opgave. Gegevens rondom vastgoed bleken soms onvolledig en versnipperd in de organisatie. Bovendien bleken de werelden van 'beleid' en 'vastgoed' elkaar niet altijd even goed te verstaan. Ashouwer: "We hadden sterk de behoefte aan een instrument dat ons zou helpen deze praktische knelpunten weg te nemen. Via de vastgoedadviseurs van hemm werden we gewezen op 'Citabelle', een digitaal dashboard voor vastgoedsturing. Hierin staan alle relevante gegevens rondom vastgoed, die vervolgens worden omgezet in stuurbare informatie. Citabelle onderscheidt zich vanuit de gedachte 'less is more' en is hiermee bijzonder gebruiksvriendelijk. ArcGIS biedt de mogelijkheid om het volledig naar eigen behoefte in te richten. Het dashboard

draait op zowel ArcGIS Online als op ArcGIS for Server en maakt sturing op public real estate mogelijk. Het systeem, dat vanuit de praktijk in samenwerking met Esri Nederland is ontwikkeld, ondersteunt ons bij het maken van slimme vastgoedkeuzes", benadrukt Ashouwer. "De keuzes maken we gelukkig nog steeds zelf, maar we verrijken de informatie rondom het vastgoed. Door het dashboard zien we de samenhang tussen gegevens over vastgoed enerzijds en informatie over bijvoorbeeld demografie, economie, afstanden, sociale structuur, verkeer en toegankelijkheid. We beperken ons niet tot de gemeentelijke eigendommen, maar kijken ook naar samenwerking met private aanbieders van ruimten."

Schaarste maakt ruimte

De eerste contouren van het accommodatiebeleid tekenen zich inmiddels af. "Kampen gaat zich focussen op een beperkt aantal zogeheten 'krachtpanden': panden die waardevol zijn voor de maatschappij, die in goede onderhoudsstaat, duurzaam en functioneel zijn, goed bezet en ook nog eens gezond exploitabel. In panden die geen krachtpand zijn, gaan we in principe niet meer investeren. Deze gaan we zo mogelijk afstoten. "Zoals het zich momenteel laat aanzien gaan we ongeveer een kwart van ons vastgoedbestand op termijn afstoten. Dat zijn circa vijftig panden. Hiervan kan een groot deel worden verkocht. Uiteraard op gefaseerde wijze, omdat niet alle gebouwen direct leeg staan." Met de verkoopopbrengsten en de vrijvallende exploitatie denkt de gemeente Kampen een groot deel van de benodigde investeringen in het vastgoed voor de komende jaren te kunnen dekken. "Hierdoor slaan we twee vliegen in één klap. We zijn in staat de kwaliteit van de vastgoedstructuur op peil te houden, zodat waardevolle maatschappelijke activiteiten zijn gewaarborgd. En door de reductie in volume hebben we structureel minder middelen nodig voor exploitatie, onderhoud en vernieuwing", aldus een tevreden teammanager.



kengetallen vastgoed gemeente Kampen

aantal eigendommen	206
totale omvang bestand	300.000 m ²
totale jaarlasten	€ 8,5 miljoen
totale WOZ-waarde	€ 154 miljoen
kostprijsdekking	60%
bezetting	wisselend