

Verslag bijeenkomst “Chefs Vastgoed” dd 16 maart jl.

Tijdens de bijeenkomst van Chefs Vastgoed bij de gemeente Eindhoven waren namens het initiatief “pilot gemeentelijke vastgoedonderzoek” aanwezig: Walter Rozendaal (Instituut voor Vastgoedmanagement), Ivo Liefferink (BBN) en Peter Broer (Metafoor/ PVG).

Tijdens de bijeenkomst was er kort ruimte ingebouwd om een toelichting te geven op het gezamenlijk initiatief om te komen tot een pilot Gemeentelijk vastgoedonderzoek 2018. De introductie werd gedaan door Ingrid, die om tot een gezamenlijk onderzoek te komen met Walter al in 2016 in gesprek is geraakt bij de publicatie van het sinds 2010 gehouden Landelijk Onderzoek naar Vastgoedmanagement bij gemeenten.

Ingrid geeft aan dat de wens is ontstaan om onderzoekspartijen te laten samenwerken en te komen tot 1 onderzoek (in plaats van meerdere per jaar), vanuit het idee om het draagvlak bij de gemeenten te vergroten om mee te blijven doen en om de onderzoekers de kans om nog meer aan te sluiten bij de behoefte van de gemeentes. Uiteindelijk zijn bbn adviseurs, Instituut voor Vastgoedmanagement, Metafoor vastgoed en software en het Lectoraat Maatschappelijk vastgoed in Groningen (samen PVG) als onderzoeksbureaus met elkaar de samenwerking aangegaan. Mogelijk sluiten er na de pilot 2018 in de komende jaren nog meer partijen aan.

Namens Chefs Vastgoed gaf Willem Raaimakers aan waarom hij vindt dat het goed is als gemeenten mee doen (als sector vooruit, afstemming met Tias benchmark). Willem was erg positief en riep op aan andere gemeente om ook mee te doen. Wel gaf hij aan dat voor hem bij de samenwerking het belangrijk is een ‘gemeenschappelijke taal’ aan te houden. Vanwege de verschillende ontwikkelingsstadia bij gemeenten is het belangrijk dat er transparantie ontstaat, waardoor gemeenten zich beter onderling laten vergelijken. Voor de grotere gemeenten die ook meedoen aan de Benchmark van Tias zou het een concurrerend initiatief kunnen lijken. Echter: dat benchmarkonderzoek heeft een andere insteek en er doen op dit moment nog maar 10% van de gemeenten mee (tegen betaling), terwijl het initiatief voor een pilot gemeentelijk vastgoedonderzoek meer algemener over bewustwording en positionering en formatie gaat en bovendien streeft naar een deelname van 90% van de gemeenten die gratis mee kunnen doen. Het initiatief is dus veel laagdrempeliger, toegankelijker en heeft meer draagvlak.

Walter Rozendaal heeft vervolgens namens de onderzoekspartijen kort toegelicht dat de gezamenlijke onderzoeken gebaseerd zijn op ruim 12 jaar onderliggende ervaring bij de onderzoeksbureaus en dat de vragenlijsten daarmee al behoorlijk doorontwikkeld zijn. Verder is het goed om te benoemen dat dat grote gemeenten meer tijd, middelen en capaciteiten hebben om hun vastgoedafdelingen te professionaliseren dan kleine en middelgrote gemeenten. De vragenlijsten van het Instituut voor Vastgoedmanagement en van Metafoor/Lectoraat zijn iets meer afgestemd op kleinere tot middelgrote gemeenten dan op de zeer grote (die door de chefs vertegenwoordigd worden). Het onderzoek heeft vooral ten doel: Bewustwording, Benchmarking en Benchlearning.

Na de inleiding van de onderzoekers zijn de Chefs 10 – 15 minuten met elkaar in gesprek gegaan over de vragen. Er volgde in korte tijd geanimeerde onderlinge gesprekken met de volgende reacties:

- Schaalvragen erg positief, mogen er meer in zitten;
- Teveel uitgaan van centrale vastgoedorganisatie, wat als gemeenten nog decentraal werken?;
- Er zitten soms dubbele vragen in (controle vragen, red);
- Veel algemene vragen, mag specifieker;
- Benoem ook indicatoren waarop gemeenten zouden moeten sturen;
- vraag 46, dubbele vraagstelling;

- Perceptie van de antwoorden hangt erg af van waar de desbetreffende gemeente staat;
- Van belang voor de uitkomsten is wie namens de gemeenten het onderzoek invult;
- In BBN-onderzoek vragen over “gronden” of weghalen of meer soorten grondobjecten benoemen;
- bbn onderzoek intensief qua beantwoording, maar sluit wel mooi aan bij publicatie over de rollen en profielen;
- Onduidelijk of en welke methodiek er achter de vragen en het onderzoek zit;
- Wens om meer analyses toe te voegen aan de uitkomsten van het onderzoek;
- Wat is de toegevoegde waarde van de vragenlijst als gemeenten de basis al op orde hebben?
- bbn-onderzoek zou het goed zijn dat het aantal fte per rol wordt gevraagd en niet alleen op totaalniveau. Dit geeft meer duidelijkheid over welke fte wel en niet tot de afdeling vastgoed moeten worden gerekend

Aangezien er geen tijd en ruimte meer was voor verdere toelichting over de achtergrond en de methodieken die achter de diverse onderzoeken liggen, heeft Walter de mensen bedankt voor de waardevolle input. Daarbij werd door Walter opgemerkt dat veel van de reacties herkenbaar zijn en door de jaren heen ook discussiewaardig zijn gebleken. De vragenlijst zoals die nu tot stand is gekomen is zeker voor verbetering vatbaar, waar in het vervolg in en na de zomer bij de analyse van de resultaten en in het bespreken van de pilot-samenwerking tussen de onderzoekspartijen ook zeker aandacht aan zal worden geschonken. Dit past ook in de wens van partijen om het onderzoek in de komende jaren verder door te ontwikkelen.