

MSRE onderzoek
financiële KPI's
gemeentelijk vastgoed

Aanleiding



Vraagstelling

- Welke financiële prestatie-indicatoren gebruiken Nederlandse gemeenten om sturing te geven aan de vastgoedportefeuille en hoe verhoudt zich dit ten opzichte van de financiële prestatie-indicatoren die gemeenten idealiter zouden moeten gebruiken?
 - Is er een onderscheid te maken tussen verschillende soorten vastgoed?
 - Marktwaarde?
 - Bestaande kaders beperkend?

Belangrijkste conclusies

- Gemeenten zouden in elk geval op kasstromen op complexniveau moeten sturen (verschil tussen baten en lasten);
- Ongeveer 50% van de gemeenten stuurt op kasstromen op complexniveau; 20% gebruikt geen KPI's (kleine gemeenten 50%);
- Een verdiepingsslag zou gemaakt kunnen worden door het rendement of IRR te berekenen en daar op te sturen;
- Er zou een meer uniforme manier van afschrijven en administreren moeten komen, hetzij door gemeenten zelf geïnitieerd, hetzij opgelegd door een bevoegde instantie;
- De commerciële vastgoedportefeuille heeft andere prestatie-indicatoren dan de maatschappelijke portefeuille.

Maatschappelijk vs commercieel

Maatschappelijk	Grijs gebied	Commercieel
Buurt- en clubhuizen Onderwijs Cultuur Musea Schouwburg Bibliotheken Huisvesting wijkteam Maatschappelijke opvang Sport Overig	Filmhuis Kantoren gemeentelijke huisvesting	Kinderdagverblijven Commercieel vastgoed Woningen

Commercieel vastgoed

- Indirect en direct rendement
- Verschil met marktconform rendement
- Marktwaaarde in verhuurde staat
- Operationele kasstromen
- Bedrijfswaarde

Maatschappelijk vastgoed

- Kasstromen op complexniveau
- Eventueel rendement/IRR
- KPI's per deelportefeuille

Aanbevelingen

- Kies 5 – 6 KPI's, in elk geval kasstromen op complexniveau;
- Maak onderscheid in deelportefeuilles/soorten vastgoed;
- Marktgoederen behoeven commerciële sturing;
- Ter overweging: Marktwaaarde geeft inzicht in stille reserve;
- Uniforme wijze van administreren en afschrijven;

Koppeling Benchmark

- Gesprekken hoe gemeenten omgaan met verschillende thema's; van elkaar leren;
- KPI's: leegstand, onderhoudskosten;
- Dwingt om data op orde te hebben, waardoor er vervolgens beter op KPI's gestuurd kan worden;
- In de toekomst 1 of meer KPI's waar gemeenten op vergeleken kunnen worden (vergelijk met rendement voor beleggers)?

Implementatie Den Haag

- KPI's:
 - Leegstand
 - Financieel resultaat
 - Onderhoudsniveau
 - Onderhoudskosten
 - Debiteuren
- Keuze om te sturen op KPI's per begrotingsactiviteit;
- Momenteel bezig met implementatie;

