

Whitepaper

Benchmark gemeentelijke vastgoedorganisaties

bbn adviseurs • 2015



AANLEIDING

Bij veel gemeenten is het optimaliseren van de vastgoedportefeuille en het professionaliseren van het vastgoedbeheer een belangrijk thema.

Als we gemeentelijke vastgoedorganisaties met elkaar vergelijken zien we grote verschillen qua omvang en samenstelling. Waar de ene gemeente maar drie medewerkers nodig heeft voor de aansturing van het eigen vastgoed, werken er bij een vergelijkbare gemeente circa vijftien personen op de afdeling. Dit verschil kan deels worden verklaard door het verschil in takenpakket van de afdelingen. Ook speelt de omvang en de samenstelling van de vastgoedportefeuille een rol. Veel gemeenten hebben behoefte aan meer houvast over de omvang van de eigen vastgoedorganisatie.

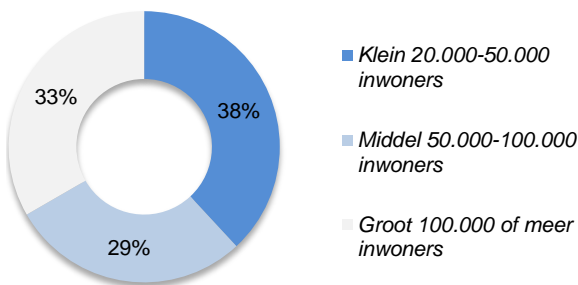
HET ONDERZOEK

bbn heeft onderzoek verricht naar de relatie tussen de formatieve sterkte van de vastgoedorganisatie, het takenpakket van de organisatie en een aantal kenmerken van de vastgoedportefeuille.

GROOT AANTAL RESPONDENTEN

Van alle benaderde gemeenten hebben 58 gemeenten deelgenomen aan het onderzoek. Deze gemeenten zijn onderverdeeld in drie categorieën.

Onderzochte gemeenten



Bij de vastgoedorganisaties van respondenten tezamen werken meer dan 930 voltijd medewerkers. Samen beheren deze medewerkers een totale vastgoedportefeuille van meer dan 11.000 objecten. Dit is het gemeentelijke vastgoed waar meer dan een kwart van de Nederlandse bevolking gebruik van maakt.

ONDERZOEKSRESULTATEN

De formatieve sterkte van de organisatie wordt bepaald door de omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille en de taken die worden uitgevoerd.

1. Omvang:

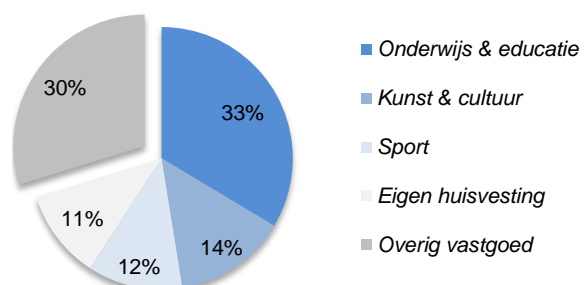
De omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille kan worden uitgedrukt in aantal gebouwen en totaal aantal vierkante meters. Gemeenten blijken in het algemeen goed op de hoogte te zijn van het aantal gebouwen dat zij in het bezit hebben. De registratie van het aantal vierkante meters is niet altijd volledig.

2. Samenstelling:

Voor de samenstelling van de portefeuille is er in dit onderzoek uitgegaan van de volgende categorieën (deelportefeuilles).

- Eigen huisvesting
- Kunst & cultuur (*inclusief erfgoed*)
- Sport (*gebouwen, geen gronden*)
- Welzijn
- Onderwijs & educatie
- Commercieel (*kantoren, winkels, woningen*)
- Parkeergarages
- MFA's (*multifunctionele accommodaties*)
- Overige gebouwen

Gemeentelijk vastgoed per inwoner

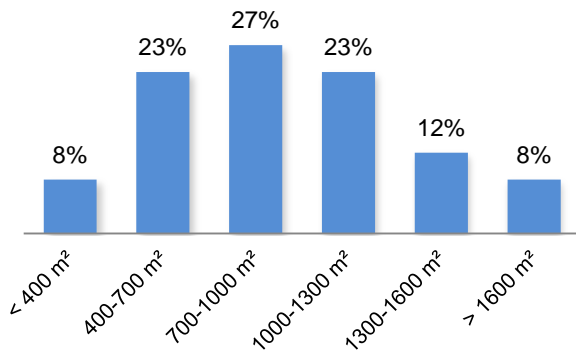


De grootste deelportefeuilles onder respondenten zijn onderwijs & educatie, kunst & cultuur, sport en eigen huisvesting. De hiervoor genoemde deelportefeuilles beslaan 70% van de totale samenstelling van het gemeentelijke vastgoed.

3. Gebouwomvang:

Ook de gemiddelde gebouwomvang (vloeroppervlakte) in de portefeuille speelt een rol. De gemiddelde gebouwomvang onder de respondenten is 980 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo).

Gemiddelde gebouwomvang onder respondenten

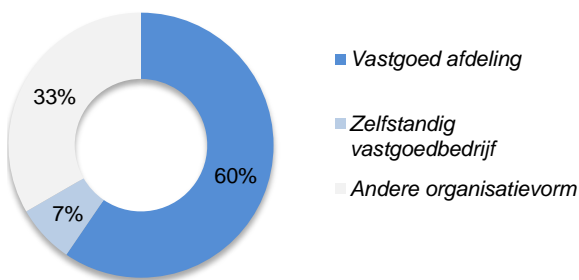


Bij gemeenten waarbij de gemiddelde gebouwomvang groot is (relatief veel grote gebouwen) is het aantal vierkante meters van de vastgoedportefeuille van grotere invloed op de formatie dan het aantal gebouwen. Indien de gemiddelde gebouwomvang klein is heeft juist het aantal gebouwen een grotere invloed op de formatieve sterkte van de organisatie.

4. Organisatievorm:

Gemeentelijke vastgoedorganisaties kennen verschillende organisatievormen. Het merendeel van de respondenten heeft een vastgoedafdeling. Vastgoedbedrijven, die zich onderscheiden door het hebben van een aparte jaarrekening, komen alleen bij enkele grote gemeenten voor. Vooral kleine gemeenten geven aan een andere organisatievorm te hebben, wat meestal betekent dat vastgoedtaken verspreid zijn over verschillende afdelingen.

Organisatievorm onder respondenten



5. Takenpakket:

Om het takenpakket van vastgoedorganisaties met elkaar te kunnen vergelijken zijn de taken als volgt gecategoriseerd.

- Beleid & strategie
- Afdelingsmanagement
- Juridisch & administratief beheer
- Technisch beheer organisatorisch
- Technisch beheer uitvoerend
- Gebruiksbeheer
- Projectmanagement

Bij vrijwel alle gemeenten voeren vastgoedafdelingen de taken uit op het gebied van afdelingsmanagement, beleid & strategie, juridisch & administratief beheer, alsmede technisch beheer organisatorisch. Projectmanagement behoort ook regelmatig tot het takenpakket van de afdeling. Taken die vallen onder de categorieën: technisch beheer uitvoerend en gebruiksbeheer worden slechts bij enkele gemeenten door de eigen vastgoedorganisatie verricht. Deze uitvoerende werkzaamheden worden vaak uitbesteed of verricht door andere afdelingen en diensten.

BENCHMARK

Op basis van de onderzoeksresultaten is de 'benchmark voor gemeentelijke vastgoedorganisaties' opgesteld. Met de benchmark is het mogelijk om gemeentelijke vastgoedorganisaties te vergelijken en de normatieve formatieomvang te bepalen.

Rapportage:

De rapportage voor een specifieke gemeente is gebaseerd op de relevante benchmark gegevens van vergelijkbare gemeenten, zodat geen appels met peren worden vergeleken.

De samenstelling van de benchmark (de normatieve formatieomvang) is specifiek voor elke gemeente en is gebaseerd op:

1. Omvang vastgoedportefeuille
2. Samenstelling vastgoedportefeuille
3. Gemiddelde gebouwomvang
4. Organisatievorm en gemeentelijke categorie
5. Takenpakket per deelportefeuille

In de rapportage geven wij het aantal fte's weer per taak. Onderliggend beschikken wij ook over een verdeling in functieniveaus.

Voorbeeld van de factsheet in de rapportage:



WILT U OOK DEELNEMEN?

Deelnemen aan de benchmark vraagt een relatief kleine inspanning van u. De gegevens over uw vastgoedorganisatie kunnen worden aangeleverd via het onlineformat dat binnen 15 minuten kan worden ingevuld. De benchmark kan voor verschillende doeleinden worden ingezet.

1. **Indicatief:** wanneer u wilt weten hoe uw organisatie in algemene zin qua omvang scoort ten opzichte van de andere gemeentelijke vastgoedorganisaties.
2. **Toetsend:** de benchmark wordt ingezet om te bepalen hoe uw vastgoedorganisatie op verschillende onderdelen scoort.
3. **Specifiek:** bbn kijkt samen met u naar uw organisatie, de taakomschrijvingen en de vastgoedportefeuille. Optimalisatie staat hierbij centraal.

Door toepassing van de benchmark kan er samen met u worden gekeken op welke vlakken optimalisaties binnen de vastgoedorganisatie mogelijk zijn.

PROFIEL BBN ADVISEURS

bbn adviseurs ondersteunt alle partijen betrokken bij het gebruiken, ontwikkelen, realiseren en beheren van gebouwen en gebieden. Wij bieden onafhankelijk advies en management, vanuit een integrale benadering. Wij ondersteunen onze opdrachtgevers met portefeuillemanagement, huisvestingsadvies, gebiedsontwikkeling, integrale financiële advisering, bouwmanagement, directievoering & toezicht en onderhoudsadviezen.

CONTACT

Mocht u interesse hebben of wilt u meer weten over de benchmark dan kunt u contact opnemen met:

Olav Laurensse
o.laurensse@bbn.nl
06-51243606

Rinald van der Wal
ra.van.der.wal@bbn.nl
06-53256734

Ronald Wolvekamp
rmj.wolvekamp@bbn.nl
06-53675210

Henk-Jan Molenaar
hj.molenaar@bbn.nl
06-22851085

COPYRIGHT

Niets uit deze brochure mag zonder toestemming worden overgenomen.

bbn adviseurs
Postbus 94
3990 DB Houten
www.bbn.nl