



2023

BGV

Marktrapportage Benchmark Gemeentelijk Vastgoed

Sturen op maatschappelijke meerwaarde

Voorwoord

2022 geeft een inkijk in de opgaven voor de toekomst



2022 was een bewogen jaar voor de meeste gemeentelijke vastgoedafdelingen. De hoeveelheid aan uitdagingen in combinatie met de nasleep van Corona én de druk op de arbeidsmarkt zorgden voor veel kopzorgen. En dat zal de komende jaren naar verwachting niet minder worden. In tegendeel.

Vluchtelingenopvang

De opvang van vluchtelingen uit Oekraïne vroeg veel van de gemeentelijke vastgoedafdelingen. Op stel en sprong moest er ruimte beschikbaar komen voor opvang. En dat lukte. Mede dankzij de inzet en flexibiliteit van de ambtelijke vastgoedmedewerkers. Dat die inzet ten koste ging van andere taken en verantwoordelijkheden merkten we vorig jaar al bij de aanlevering van de gegevens voor de benchmark. Inmiddels is de acute druk wat van de ketel en krijgt de opvang een meer structureel karakter. In veel gevallen staat de gemeentelijke vastgoedafdeling voor die meer structurele taak aan de lat.

In de benchmarkgegevens over 2022 zien we dat het leegstandspercentage teruggelopen is ten opzichte van eerdere jaren. Dat wordt mede veroorzaakt door de opvang van vluchtelingen.

Verduurzaming

De druk om tempo te maken met de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed neemt toe. Onder meer de stijgende energieprijzen, strengere wet- en regelgeving en politieke ambities om het goede voorbeeld te geven zijn hier debet aan. Maar hoe maak je nu echt voldoende tempo? Dat begint met een goed duidelijk beeld van de bestaande situatie. We zien, ook in de aanlevering voor de benchmark, dat steeds meer gemeenten beter zicht hebben op het huidige energieverbruik. Mede ingegeven door de gestegen energieprijzen. Helaas lukt het nog lang niet alle gemeenten om dit goed en structureel te inventariseren. Ook zien we dat bepaalde deelportefeuilles (o.a. onderwijs) achterblijven, vaak omdat de energierekening niet door de gemeente betaald wordt. Dat moet én kan de komende jaren echt beter. Met de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed proberen we de komende jaren nadrukkelijk een bijdrage aan te leveren aan die noodzakelijke ontwikkeling.

Maatschappelijke opgaven

Een derde belangrijke ontwikkeling is meer strategisch van aard. Landelijk zien we steeds meer gemeenten die opschuiven van een technisch georiënteerde

uitvoeringsorganisatie naar een strategische partner voor de beleidsafdelingen. Centraal staat vaak de vraag hoe met gemeentelijk vastgoed een bijdrage geleverd kan worden aan sociale en maatschappelijke vraagstukken. Denk hierbij aan het verbeteren van de leefbaarheid, het terugdringen van de kloof tussen arm en rijk en het tegengaan van ondermijning. Het gemeentelijk vastgoedbeleid wordt steeds vaker in samenspraak met de beleidsafdelingen opgesteld. Het onderling vertrouwen neemt toe en men zet gezamenlijk de schouders er onder.

Van de gemeentelijke vastgoedafdelingen wordt dus steeds meer gevraagd en verwacht. Dat dit geen incident betreft maar een structurele verbreding betreft zien we ook terug in de toename van de omvang van de gemeentelijke vastgoedorganisaties. Gemeenten zijn hard op zoek naar structurele uitbreiding van de organisatie om invulling te geven aan de opgaven. In de cijfers over 2022 zien we dit al terug. Het aantal FTE per m² is toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren. Gezien de oververhitte arbeidsmarkt is dat een prestatie op zich.

Terugkijkend op 2022 kunnen we stellen dat dit ons in belangrijke mate inzicht biedt in wat de sector de komende jaren te wachten staat. Een stapeling van uitdagende en relevante opgaven. Een stapeling die vraagt om professionele sturing, samenwerking en verantwoording over de uitgaven en behaalde doelen. Met de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed leveren we hier graag een bijdrage aan.

Sander de Clerck

Republiq

Deelnemende gemeenten



Gemeente	Inwoners	Gebouwen	Gemeente	Inwoners	Gebouwen
Almere	218.000	304	Nissewaard	86.000	233
Amstelveen	92.000	114	Rheden*	43.000	
Arnhem*	164.000		Rotterdam	655.000	1.265
Capelle aan den IJssel	67.000	91	's-Hertogenbosch	157.000	208
Deventer	102.000	190	Utrecht	362.000	590
Ede	120.000	229	Westland	112.000	128
Haarlem	163.000	473	Zoetermeer	126.000	247

*Deze gemeenten hebben dit jaar geen data aangeleverd.

Samenvatting Benchmark 2023

- De verduurzamingsopgave is onverminderd groot. De verbruiksdata van de kernportefeuille hebben de deelnemers steeds beter inzichtelijk.
- De totale onderhoudskosten zijn in 2022 gestegen. De stijging is zowel zichtbaar bij het dagelijks onderhoud als bij het planmatig onderhoud.
- De leegstandcijfers in het gemeentelijk vastgoed zijn aanzienlijk lager dan vorig jaar, mogelijk door de inzet van gebouwen voor vluchtelingenopvang.
- Het exploitatiesaldo is alleen voor de deelportefeuille Cultuur licht positief. Wat inhoudt dat bij de overige deelportefeuilles de totale baten de lasten (kapitaallasten, onderhoud, verzekeringen, belastingen, VVE-bijdrage) niet dekken.

Kengetallen 2022

Aantal gemeenten (data aangeleverd)	12
Aantal inwoners	2,3 miljoen
Aantal gebouwen	4.072
Totaal BVO (m ²)	6,8 miljoen m ²
Totale WOZ-waarde	€ 6 miljard
Aantal huurcontracten	3.894

Prestatie indicator	2020	2021	2022
Planmatig onderhoud per m ²	€ 13,68	€ 14,25	€ 15,30
Dagelijks onderhoud per m ²	€ 3,78	€ 3,07	€ 4,44
Gebouwen in kernportefeuille	57%	63%	64%
Gebouwen op verkooplijst	20%	13%	11%
Percentage contracten met kostprijsdek. huur	40%	40%	44%
Aandeel leegstaande m ² BVO	6%	7%	3%
Gebouwen verbruiksdata bekend	15%	27%	28%
Personele lasten per m ²	€ 8,76	€ 6,85	€ 9,25
Aantal FTE per 100.000 m ²	7,4	5,9	6,5





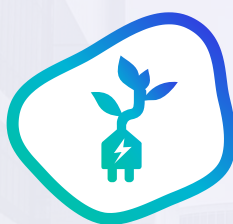
Navigeren door de benchmark



Benchmark-Portefeuille



Onderhoud



Huurinkomsten



Exploitatie



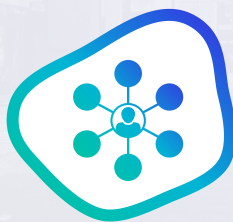
Beschikbaarheid & Bereikbaarheid



Strategie



Duurzaamheid



Organisatie



Huurders-tevredenheid



Deelname

De benchmarkportefeuille

Onderwijs en Commercieel zijn de grootste portefeuilles

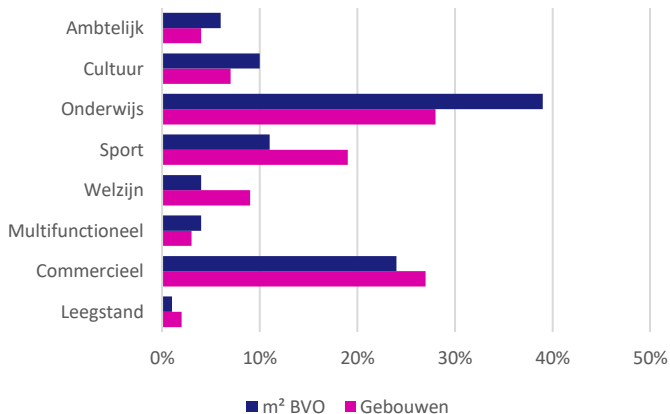


De grootste deelportefeuille in het gemeentelijk vastgoed is Onderwijs. Circa 39% van het bruto vloeroppervlakte (BVO) wordt vertegenwoordigd door gebouwen met een onderwijsfunctie. Ook de deelportefeuille Commercieel is omvangrijk. In aantal gebouwen is het aandeel Commercieel vergelijkbaar met Onderwijs. Het aantal m² BVO is een stuk lager (ruim 15% van het totaal).

Onder de deelportefeuille Commercieel vallen alle gebouwen die niet onder de verantwoordelijkheid van het gemeentelijk beleid vallen. Als we kijken naar de oppervlakte dan vormen de parkeergarages een bijzondere groep in deze deelportefeuille (circa 56% van het totale oppervlakte en 20% van het aantal gebouwen van deelportefeuille Commercieel). Parkeergarages vormen een bijzondere groep gebouwen in de benchmark. Niet alle gemeenten hebben parkeergarages in eigendom én in sommige gemeenten valt de verantwoordelijkheid voor de parkeergarages niet onder de gemeentelijk vastgoedafdeling. Als de parkeergarages wel in eigendom zijn en onder verantwoordelijkheid van de afdeling vallen hebben ze vaak een forse impact op gemiddelden en kengetallen. Dit wordt veroorzaakt doordat de parkeergarages vaak veel m² omvatten en de kosten en opbrengsten afwijken van andere gebouwen in de portefeuille.

Er zit veel spreiding in de oppervlakte van gebouwen. Circa 38% van de gebouwen is kleiner dan 500 m² BVO. Samen vertegenwoordigen deze gebouwen 5% van de totale oppervlakte. Daarentegen is slechts 7% van de gebouwen groter dan 5.000 m² BVO. Deze gebouwen vertegenwoordigen 47% van de totale oppervlakte in de benchmarkportefeuille.

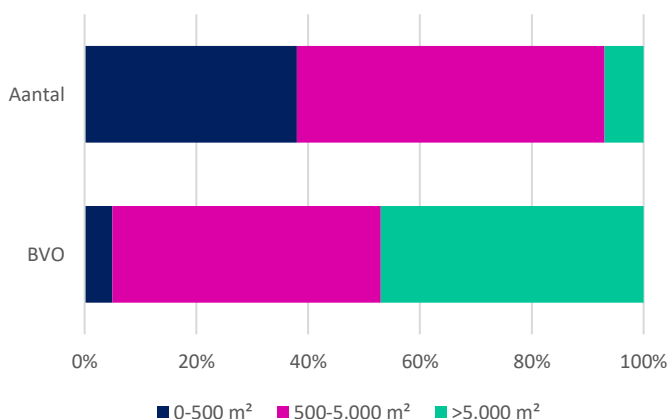
Verdeling benchmarkportefeuille



Grootste aandeel in gebruiksdool

Gebruiksdoel	Deelportefeuille	BVO (m ²)	Aandeel
Basisonderwijs	Onderwijs	1.443.000	21%
Parkeerfunctie	Commercieel	1.019.000	15%
Voorgezet onderwijs	Onderwijs	1.008.000	15%
Kantoor	Commercieel	416.000	6%
Ambtelijke huisvesting	Ambtelijk	355.000	5%
Sporthal / Sportzaal	Sport	309.000	5%
Speciaal onderwijs	Onderwijs	236.000	3%

Oppervlakte gebouwen





Gemeenten met de meeste monumenten

Circa 10% van de gebouwen in de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed hebben een monumentenstatus. Een monumentenstatus houdt in dat een gebouw een rijksmonument, gemeentelijk monument, provinciaal monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht is. Vooral de gemeenten Haarlem en Utrecht hebben een relatief groot aandeel gebouwen met een monumentenstatus. Monumenten dragen bij aan de historische en culturele waarde van de gemeente en zorgen voor instandhouding van gemeentelijke geschiedenis.

1	Haarlem	24% van de gebouwen
2	Utrecht	20%
3	's-Hertogenbosch	13%
4	Deventer	12%
5	Ede	11%

Onderhoud

Stijging in onderhoudskosten ten opzichte van 2021



De onderhoudskosten zijn in 2022 gestegen. Vooral de onderhoudskosten voor de deelportefeuilles cultuur en ambtelijk zijn aanzienlijk gestegen ten opzichte van 2021. In de deelportefeuille cultuur stegen de onderhoudskosten met 31% naar € 24 per m² BVO. De onderhoudskosten voor de ambtelijke portefeuille stegen met 28% naar € 32 per m² BVO. In totaal gaven de benchmarkgemeenten € 75 miljoen uit aan onderhoudskosten (circa € 20 per m² BVO).

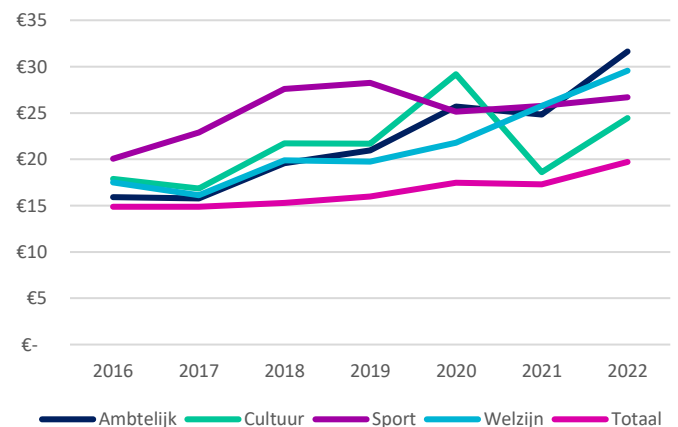
De stijging is zichtbaar bij zowel de kosten voor dagelijks onderhoud als bij planmatig onderhoud. De kosten voor het dagelijks onderhoud namen ten opzichte van het 2021 toe van € 3,07 per m² BVO naar € 4,44 per m² BVO. De kosten voor het planmatig onderhoud namen toe van € 14,25 per m² BVO naar € 15,30 per m² BVO. Een deel van die stijging in de onderhoudskosten is te herleiden naar de prijsstijgingen van de afgelopen jaren.

De onderhoudsuitgaven per deelportefeuille laten duidelijke verschillen zien. Ambtelijk en Welzijn zijn de deelportefeuilles met de hoogste onderhoudsuitgaven per m² BVO. De onderhoudsuitgaven voor de deelportefeuille Commercieel zijn lager dan die voor de deelportefeuilles met een maatschappelijke functie. Vaker zijn hier de kosten voor rekening van huurder, of is het onderhoudsniveau dat voor deze gebouwen wordt nagestreefd anders omdat de strategie voor deze gebouwen anders is. Het kan bijvoorbeeld gaan om strategisch verworven vastgoed of vastgoed dat op een dispositielijst staat. De onderhoudsuitgaven van de deelportefeuille Onderwijs zijn niet opgenomen. Deze geven een vertekend beeld omdat de meeste kosten voor rekening zijn van de schoolbesturen.

De onderhoudskosten per m² BVO van de kleine gebouwen (< 500 m³ BVO) zijn aanzienlijk hoger dan kosten voor de gemiddelde gebouwen (500 - 5.000 m² BVO) en de grote gebouwen (> 5.000 m²).

De onderhoudskosten per m² BVO van gebouwen met een monumentenstatus zijn circa € 28. Dit is anderhalf keer zo hoog als bij gebouwen zonder monumentenstatus.

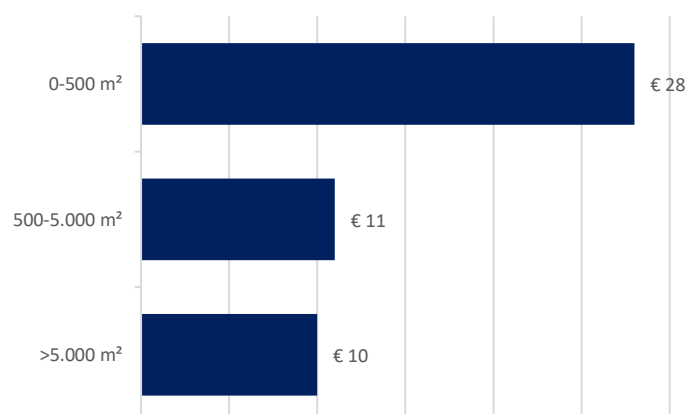
Ontwikkeling onderhoudskosten (per m² BVO)



Kengetallen onderhoudskosten (per m² BVO)

Deelportefeuille	Planmatig onderhoud	Dagelijks onderhoud	Totaal
Ambtelijk	€ 25	€ 7	€ 32
Welzijn	€ 24	€ 6	€ 30
Sport	€ 22	€ 4	€ 26
Cultuur	€ 20	€ 4	€ 24
Multifunctioneel	€ 16	€ 7	€ 23
Leegstand	€ 12	€ 5	€ 17
Commercieel	€ 10	€ 4	€ 14

Onderhoudskosten (per m² BVO) naar grootte





Gemeenten met grootste aandeel kostprijsdekkende huur

Professionalisering van het huurbeleid krijgt binnen de benchmarkgemeenten steeds meer aandacht. Gemeenten maken steeds vaker gebruik van een kostendeckende huurprijsberekening, waarbij de kapitaallasten en exploitatielasten van het vastgoed worden doorbelast aan de huurder. Binnen de benchmark is de gemeente Capelle aan den IJssel koploper in het toepassen van een kostprijs dekkende huur. Zij hanteren deze systematiek bij 77% van hun huurcontracten.

1	Capelle aan den IJssel	77%
2	Rotterdam	62%
3	Amstelveen	45%
4	Zoetermeer	45%
5	's-Hertogenbosch	43%

Huurinkomsten

Stijging huurinkomsten



In 2022 werden 68% van de benchmarkgebouwen verhuurd aan één of meerdere huurders. De totale huurinkomsten in 2022 van de deelnemende benchmarkgemeenten bedragen € 298 miljoen. Het merendeel van de huurinkomsten (23%) is afkomstig uit de commerciële portefeuille.

De huurinkomsten per m² verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) liggen het hoogst in de portefeuille Ambtelijk met circa € 148. In de deelportefeuille onderwijs zijn de huurinkomsten het laagst met € 58 per m² VVO.

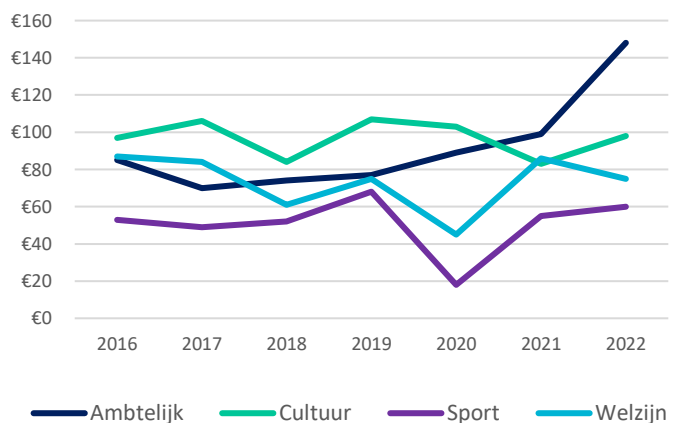
In 2021 waren de gemiddelde huurinkomsten circa € 80 per m² VVO, in 2022 zijn de gemiddelde huurinkomsten per m² VVO gestegen tot € 89. Bij de deelportefeuille Ambtelijk is de stijging het grootst. De huurinkomsten per m² VVO stegen met 49% van € 99 in 2021 naar € 148 euro in 2022. Welzijn en onderwijs hadden daarentegen te maken met een daling in huurinkomsten per m² VVO.

De benchmark maakt onderscheid tussen verschillende soorten huren: markthuur, kostprijsdekkende huur, beleidshuur (of normhuur) of een gebruikersvergoeding. Als we dieper in de benchmarkdata duiken, kunnen we voor een aantal veel voorkomende gebruiksdoelen huurinkomsten per m² VVO berekenen. De hoogste huren worden betaald voor zorg en kinderopvang. Deze gebruiksdoelen vallen in de deelportefeuille Commercieel en worden door gemeenten doorgaans niet aangemerkt als diensten van algemeen belang.

Kengetallen huurinkomsten

Deelportefeuille	Huurinkomsten per m ² VVO	Aandeel ten opzichte van totale huurinkomsten
Ambtelijk	€ 148	12%
Cultuur	€ 98	20%
Onderwijs	€ 58	21%
Sport	€ 60	13%
Welzijn	€ 75	6%
Multifunctioneel	€ 87	5%
Commercieel	€ 61	23%

Ontwikkeling huurinkomsten (per m² VVO)



Huurinkomsten per gebruiksdoel (per m² VVO)

Deelportefeuille	Gebruiksdoel	Markthuur	Kostprijsdekkende huur
Cultuur	Atelier	€ 62	€ 35
Cultuur	Bibliotheek	€ 153	€ 115
Sport	Sporthal/-zaal	€ 45	€ 44
Sport	Gebouw sportterrein	€ 85	€ 50
Commercieel	Kinderopvang	€ 144	€ 123
Commercieel	Zorg	€ 170	€ 116

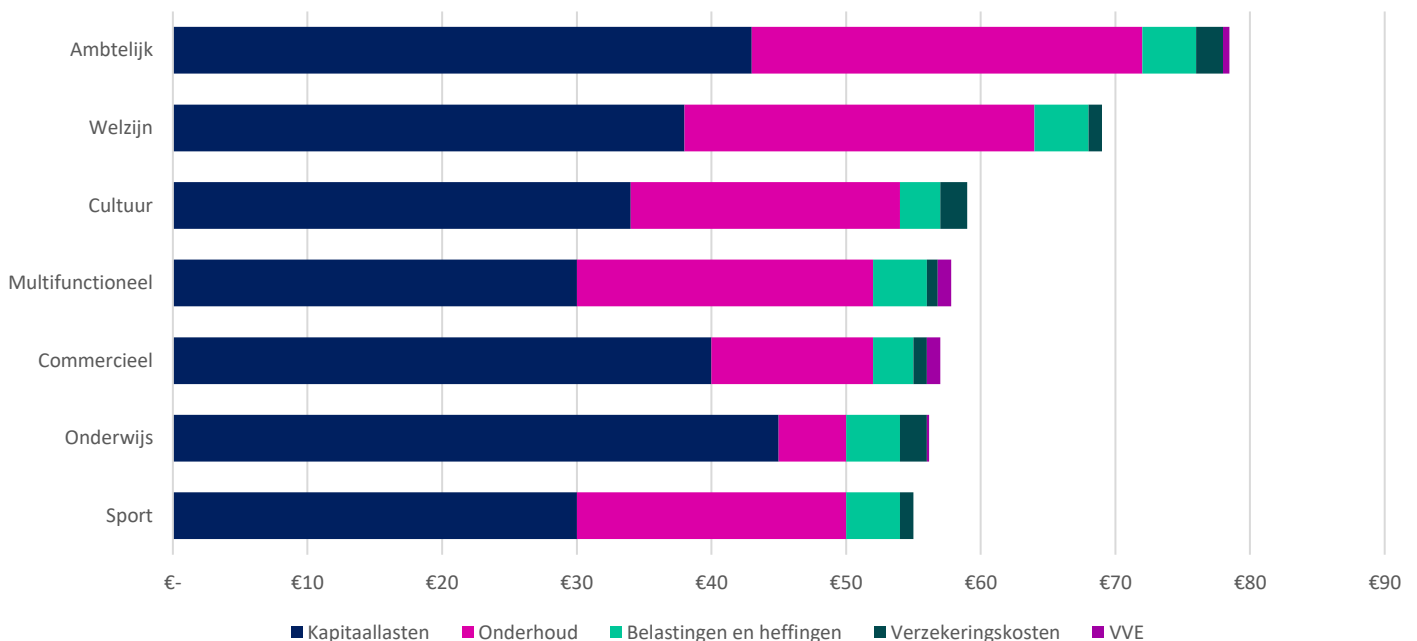
Exploitatie



Onderstaande figuur geeft inzicht in de opbouw van de exploitatielasten voor de verschillende deelportefeuilles. Hierbij zijn de lasten omgerekend naar vierkante meter prijzen voor een goede vergelijkbaarheid. De exploitatielasten voor de deelportefeuille Ambtelijk liggen beduidend hoger dan die van de andere portefeuilles. De kapitaallasten zijn voor deze gebouwen het hoogst (circa € 43 per m²). In de deelportefeuille Onderwijs zijn de kapitaallasten ook hoog (circa € 45 per m²).

De exploitatielasten van alle deelportefeuilles zijn afgelopen jaar gestegen. In totaal stegen de exploitatielasten van € 50 per m² naar € 59 per m². De kosten voor de deelportefeuilles Commercieel en Welzijn zijn afgelopen jaar het meest gestegen. Commercieel met 35% van € 42 per m² naar €57 per m² en Welzijn met 32% van € 53 per m² naar € 70 per m².

Opbouw exploitatielasten per deelportefeuille per m² BVO



Exploitatie

Positief exploitatiesaldo bij Cultuur



Bij het exploitatiesaldo kijken we naar het verschil tussen de lasten en de baten. De kapitaallasten vallen niet onder de algemeen gehanteerde definitie van 'exploitatiekosten'. In de benchmark nemen we de kapitaallasten wel bij de beoordeling van het exploitatiesaldo. Op die manier ontstaat een beter beeld van de kostendekkendheid van de exploitatie.

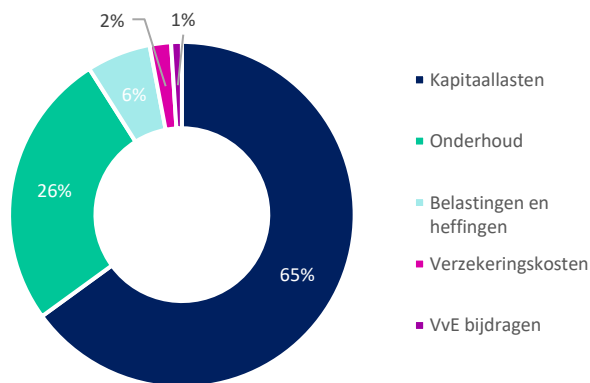
De opbouw van de lasten is constant over de jaren. Circa 65% van de exploitatiekosten wordt besteed aan kapitaallasten, 26% aan onderhoud, 2% aan verzekeringskosten, 6% aan belastingen en heffingen en 1% aan VvE bijdragen.

De lasten voor energieverbruik nemen we bij de berekening niet mee. We hanteren het uitgangspunt dat deze doorbelast worden aan de huurders.

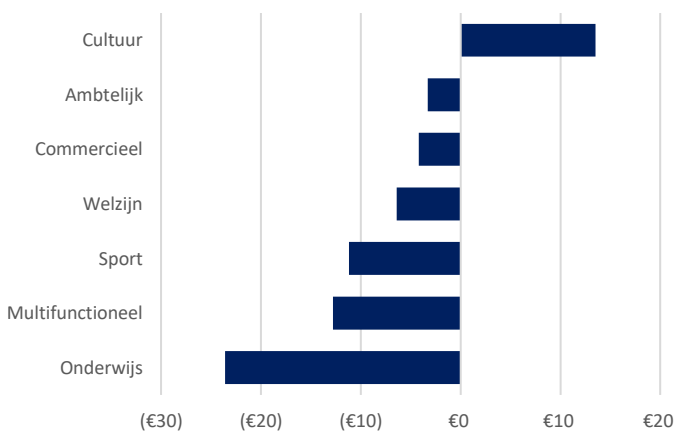
De totale baten zijn een optelsom van alle inkomsten binnen de deelportefeuille, ongeacht de aard van de huur. Bij het berekenen van de totale baten zijn ook de gebouwen meegenomen waarvoor niet of nauwelijks huur wordt geïnd.

Bij de deelportefeuilles Cultuur is sprake van positief exploitatiesaldo. Hier zijn de totale baten hoger dan de exploitatiekosten. De oorzaak hiervoor is terug te herleiden naar de huurinkomsten. Deze zijn vaak hoger dan in andere portefeuilles waardoor een positief exploitatiesaldo ontstaat. Het exploitatiesaldo is het laagst bij de deelportefeuille Onderwijs. Dit kan verklaard worden door de relatief hoge kapitaallasten in deze deelportefeuille en de relatief lage baten uit huur.

Opbouw exploitatiekosten incl. kapitaallasten



Exploitatiesaldo deelportefeuille (per m² BVO)



Exploitatiesaldo per gebruiksdoel (per m² BVO)

Gebruiksdoel	Gebouwen	Baten	Lasten	Saldo
Sporthal / sportzaal	264	€ 42	€ 53	€ -11
Gebouw bij openlucht-recreatie of sport	241	€ 39	€ 63	€ -23
Buurt- of wijkgebouw	169	€ 60	€ 75	€ -15
Ambtelijke huisvesting	93	€ 75	€ 81	€ -6
Theater	30	€ 75	€ 59	€ 16
Museum	24	€ 59	€ 52	€ 8



Gemeenten met hoogste aandeel kernportefeuille

Gemeenten sturen steeds duidelijker op de kernportefeuille. Tot de kernportefeuille horen alle gebouwen binnen deelportefeuilles die een gemeentelijk beleidsdoel dienen, en gebouwen waarvan de strategie is om deze te behouden. Bij een aantal gemeente is de omvang van de kernportefeuille aanzienlijk hoog. In de gemeente Amstelveen is 94% van m² BVO onderdeel van de kernportefeuille, in de gemeente Westland 92%. In totaal is circa 69% van m² BVO in de Benchmark onderdeel van de kernportefeuille.

1	Amstelveen	94% van m ² BVO
2	Westland	92%
3	Ede	91%
4	Capelle aan den IJssel	87%
5	Utrecht	74%

Strategie

Leegstand gehalveerd



In totaal staan 452 gebouwen, samen 0,3 miljoen m² BVO, op de verkooplijst. Dat komt overeen met 4,3% van het totaal aan BVO. Gemeente Deventer heeft relatief de grootste verkoopopgave: 9,6% van de m² BVO uit de benchmarkportefeuille heeft als strategielabel “afstoten” meegekregen.

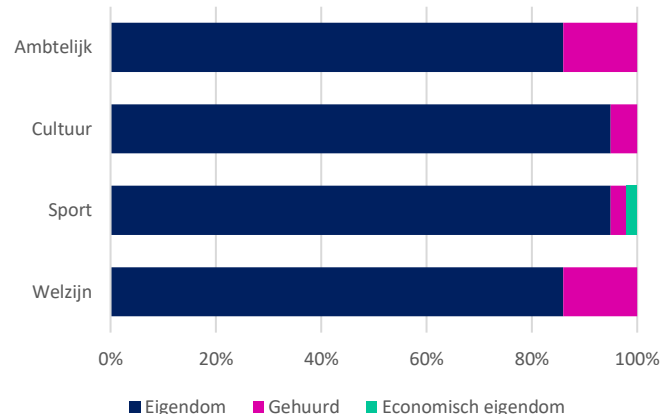
Bij de deelportefeuille Welzijn moet het grootste percentage BVO worden verkocht (14%). Het percentage te verkopen gebouwen is het hoogst bij de deelportefeuille Commercieel (28%).

Van de gebouwen waarvan de strategie vorig jaar “afstoten” was komt 58% nu nog voor in de Benchmark. 42% van de gebouwen komt niet meer voor in de Benchmark, het ligt in de lijn der verwachting dat deze gebouwen verkocht zijn.

Sinds 2016 zien we dat de verkoopportefeuille in omvang afneemt. Dit komt onder meer door focus op sturing op de kernportefeuille. Daarnaast ligt het in de lijn der verwachting dat de gunstige marktomstandigheden een rol spelen bij de behaalde verkoopresultaten.

Het gemiddelde leegstandspercentage van maatschappelijk vastgoed is het afgelopen jaar aanzienlijk afgenomen, van 7,2% naar 3,4%. Van al de leegstaande m² BVO heeft 16% een onderwijsfunctie en 14% een bijeenkomstfunctie. Van gebouwen die (gedeeltelijk) leegstaan, staat 32% op de verkooplijst. Door toenemende vraag naar vastgoed, met name voor huisvesting van vluchtelingen, wordt verwacht dat de verkooplijst komend jaar verder zal afnemen.

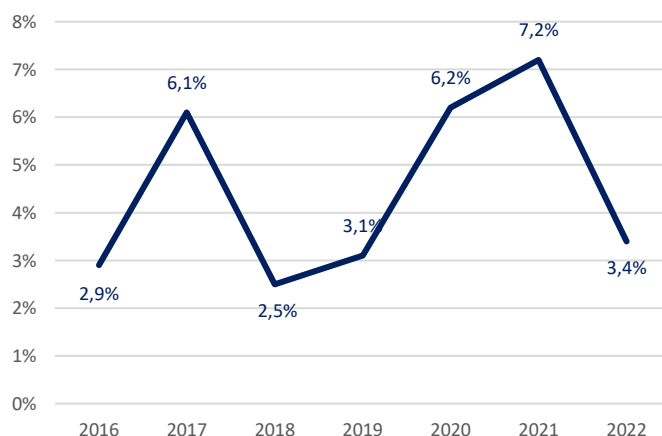
Eigendomssituatie (% gebouwen)



Strategie ‘afstoten’ deelportefeuille

Deelportefeuille	BVO met strategie afstoten	Gebouwen met strategie afstoten
Ambtelijk	1%	4%
Cultuur	4%	6%
Onderwijs	1%	2%
Sport	2%	3%
Welzijn	14%	12%
Multifunctioneel	10%	8%
Commercieel	6%	28%

Ontwikkeling leegstand (% BVO)





Gemeenten met meeste verbruiksdata

Sinds 2020 vragen we het gasverbruik en elektraverbruik van gebouwen uit. Daar is in 2021 ook het warmteverbruik aan toegevoegd. Met behulp van emissiefactoren kunnen we vervolgens de CO₂ uitstoot van gebouwen berekenen. Er zit veel verschil tussen gemeenten als we kijken naar het aandeel gebouwen waarvoor verbruiksgegevens zijn aangeleverd. Een aantal gemeenten hebben voor geen enkel gebouw verbruiksdata van 2022 aangeleverd. Gemeente Westland heeft een grote sprong gemaakt ten opzichte van vorig jaar en heeft voor 27% van de gebouwen verbruiksgegevens aangeleverd. Gemeente Zoetermeer heeft de verbruiksgegevens het best in beeld.

1	Zoetermeer	55% van de gebouwen verbruiksdata bekend
2	Almere	52%
3	's-Hertogenbosch	38%
4	Capelle aan den IJssel	37%
5	Utrecht	37%

Duurzaamheid

Verduurzamingsopgave blijft onverminderd groot



Sturen op duurzaamheid staat hoog op de agenda van de gemeentelijke vastgoedorganisaties. Om invulling te geven aan die ambitie is het van belang om de uitgangssituatie goed in beeld te hebben. Desondanks is de huidige energiestatus van de portefeuille vaak nog onvoldoende in beeld. Zo ontbreekt bijvoorbeeld vaak gedetailleerd inzicht in het energieverbruik van gebouwen. Van slechts 20% van alle gebouwen in de benchmarkgemeenten zijn de verbruiksgegevens bekend. In totaal stoten deze gebouwen circa 48 miljoen kg CO₂ uit per jaar.

Gemeenten sturen slechts beperkt op energielabels. Dit verklaart waarom van veel gemeentelijke gebouwen het energielabel niet bekend is of niet bij de vastgoedorganisatie is geregistreerd. Voor monumenten, gebouwen met een oppervlakte kleiner dan 50 m² BVO en gebouwen met een industriefunctie hoeft geen energielabel aangeleverd te worden. Deze zijn dan ook buiten beschouwing gelaten. Een aantal gemeenten in de benchmark sturen wel duidelijk op energielabels. De gemeenten Amstelveen en Zoetermeer hebben de energielabels van bijna de gehele portefeuille in beeld.

Als we kijken naar de verdeling van de energielabels dan valt op dat met name in de portefeuilles Onderwijs en Commercieel nog veel energielabels onbekend zijn. In de portefeuilles Welzijn en Ambtelijk zijn de energielabels een stuk beter bekend.

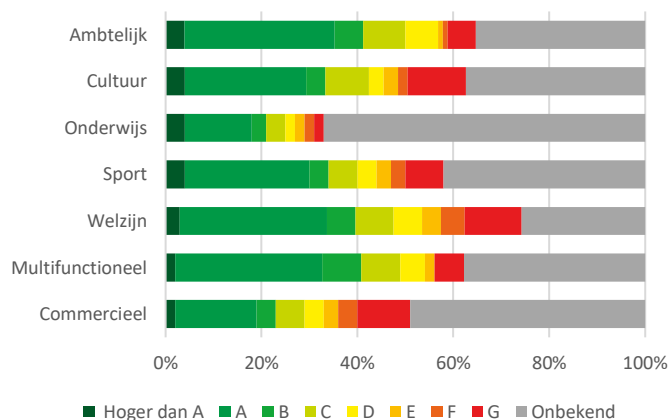
CO₂-uitstoot per deelportefeuille

Deelportefeuille	CO ₂ -uitstoot (miljoen kg)	Aandeel in totale portefeuille
Ambtelijk	10	21%
Cultuur	4	9%
Onderwijs	6	13%
Sport	12	24%
Welzijn	4	8%
Multifunctioneel	3	6%
Commercieel	9	19%
Totaal	48	100%

Energielabels bekend (% gebouwen)

Gemeente	2020	2021	2022
Amstelveen	79%	87%	89%
Zoetermeer	80%	83%	85%
Haarlem	81%	67%	75%
Capelle aan den IJssel	76%	70%	69%
Ede	67%	62%	65%
's-Hertogenbosch	59%	60%	63%

Energielabels deelportefeuille (% gebouwen)



Organisatie

Stijging in FTE en personele lasten ten opzichte van 2020



Per 100.000 m² BVO is er gemiddeld 6,5 FTE betrokken bij het management van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Dit is een toename ten opzichte van vorig jaar (5,9 FTE). De FTE's zijn verdeeld over uiteenlopende gemeentelijke vastgoedrollen. De personele inzet zien we vooral terug bij het technisch management (22%) en het accountmanagement (19%). De minste FTE's zijn toebedeeld aan juridisch advies (1%).

De wijze waarop de vastgoedorganisatie is opgezet verschilt sterk per gemeente. Gemeente Utrecht heeft met 13,0 FTE per 100.000 m² de grootste personele inzet van de deelnemers aan de benchmark. Met name technisch management is hier ruim vertegenwoordigd. De gemeente met het minste FTE per BVO is gemeente Deventer met 1,0 FTE per 100.000 m² BVO.

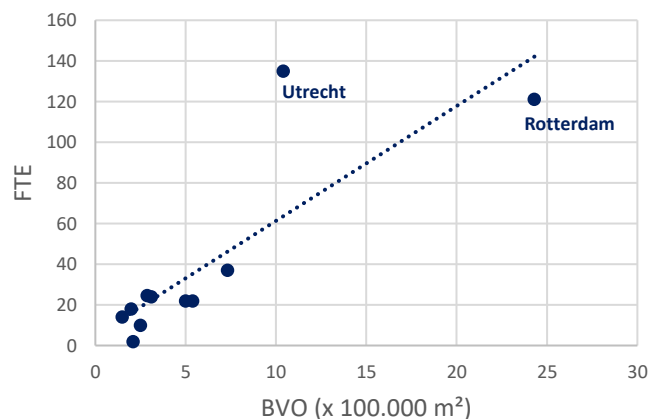
De gemiddelde personele lasten per m² BVO bedragen € 9,25. Dit is een aanzienlijke stijging ten opzichte van vorig jaar. Dit kan verklaard worden door de toename in FTE's en een daling van het BVO binnen de benchmarkgemeenten.

Vooral in de gemeenten Utrecht is het aantal FTE's afgelopen jaar flink toegenomen. Daarentegen is er een afname in FTE's te zien bij de gemeenten Almere en Haarlem.

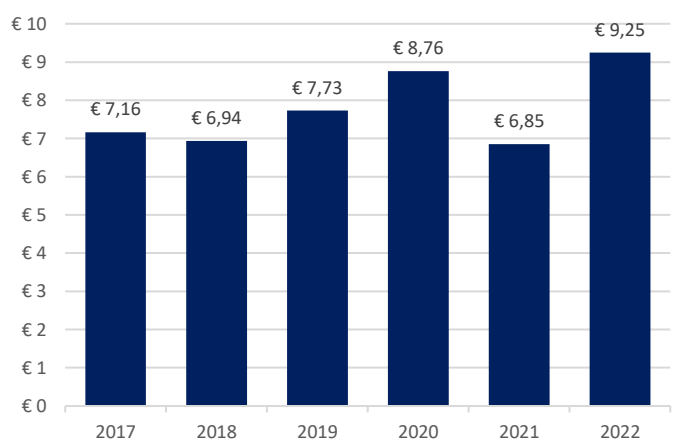
Verdeling FTE over verschillende rollen



Aantal FTE (per 100.000 m² BVO)



Ontwikkeling personele lasten (per m² BVO)



Huurderstevredenheid

Ruim tweederde van de huurders is (zeer) tevreden met het vastgoed

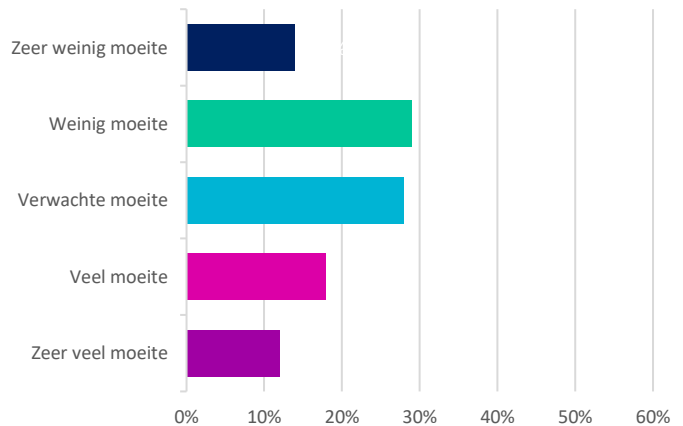


De afgelopen 3 jaar hebben tien verschillende benchmarkgemeenten deelgenomen aan de huurderstevredenheidsmeting. Huurders zijn gevraagd een online vragenlijst in te vullen over de tevredenheid over de dienstverlening en het vastgoed. Bijna de helft (43%) van de respondenten geeft aan dat het weinig of zeer weinig moeite heeft gekost om een vraag afgehandeld te krijgen. Respondenten zijn met name tevreden over de vindbaarheid en accuratesse van de vastgoedafdeling. Minder tevreden zijn ze over de snelheid waarmee de vraag wordt afgehandeld.

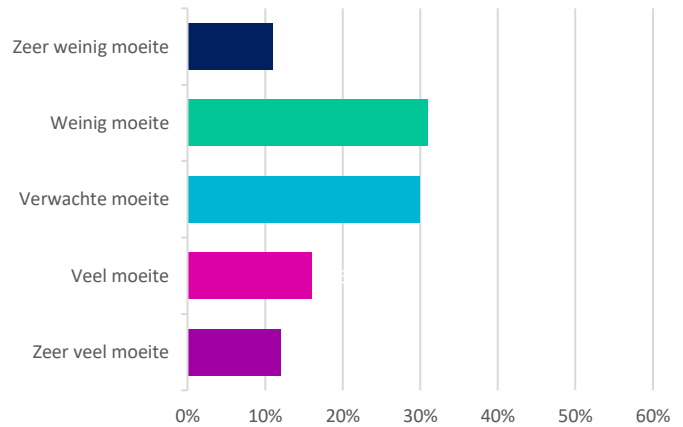
Na melding van een klacht, schade of storing is 42% van de respondenten tevreden of zeer tevreden met de afhandeling. Ook hier zijn de respondenten met name te spreken over de vindbaarheid van de vastgoedafdeling. 77% is het eens met de stelling dat ze weten waar ze een klacht, schade of storing moeten melden. Het minst tevreden zijn de respondenten met de transparantie van de afhandeling. Hier geeft 41% van de respondenten aan het eens te zijn met de stelling dat ze voldoende op de hoogte worden gehouden.

Over het gehuurde vastgoed zijn respondenten over het algemeen erg tevreden. 69% geeft aan tevreden of zeer tevreden te zijn met de ruimte die hij of zij huurt. Slechts 3% is zeer ontevreden. Het meest positief zijn de respondenten over de veiligheid en bereikbaarheid van het vastgoed. Het minst tevreden zijn ze over het tempo van verduurzaming. Slechts 26% is het eens met de stelling dat de gemeente zich voldoende inspant om het gebouw te verduurzamen.

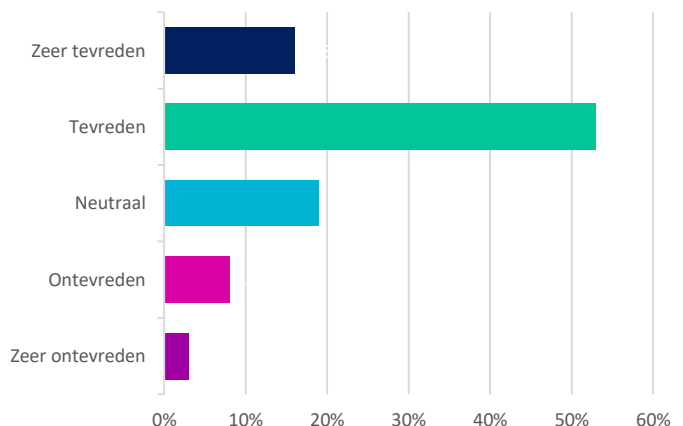
Tevredenheid dienstverlening huisvesting



Tevredenheid dienstverlening klachten



Tevredenheid vastgoed



A large, stylized quotation mark icon in a light teal color, positioned on the left side of the white text box.

**Door deelname aan de Benchmark hebben wij beter
inzicht gekregen in welke data wij nog kunnen
verbeteren.**

Micha Pijl
Kwaliteitsadviseur Bedrijfsvoering Vastgoed
Gemeente Rotterdam

Deelname

De Benchmark Gemeentelijk Vastgoed is er voor alle Nederlandse gemeenten. Door slim gebruik van open en eigen databronnen maken we prestaties van gemeentelijk vastgoed inzichtelijk. Zo ontwikkelen we een eigen gestandaardiseerde vastgoedtaal. Elke gemeente kan eenvoudig meedoen met het Benchmark Light programma en zo toegang krijgen tot alle relevante open databronnen. Voor gemeenten die echt de diepte in willen, is er het Benchmark Expert programma.



Het “waarom” van de benchmark in een notendop

- Vergelijkt vastgoedprestaties met data en dashboards
- Maakt maatschappelijke meerwaarde inzichtelijk
- Helpt keuzes in vastgoedbeleid te verantwoorden
- Brengt gemeenten in contact met peers
- Samen werken aan een gemeentelijke vastgoedtaal

Hoe is de benchmark opgebouwd?

Thema	Expert	Tevredenheid
Beschikbaarheid	●	
Beleid	●	
Duurzaamheid	●	
Bezetting	●	
Financiën	●	
Organisatie	●	
Huurderstevredenheid		●

Prijzen voor deelname aan Benchmark Gemeentelijk Vastgoed 2022

Inwoners gemeente	Expert	Tevredenheid
> 250.000	€ 16.000	€ 5.500
100.000 – 250.000	€ 11.000	€ 4.000
50.000 – 100.000	€ 8.000	€ 3.000
< 50.000	€ 5.500	€ 2.000



Deze marktrapportage is een uitgave van Benchmark Gemeentelijk Vastgoed.

Voor meer informatie zie www.benchmarkgemeentelijkvastgoed.nl

**BENCHMARK
GEMEENTELIJK
VASTGOED**



**Maakt maatschappelijk
rendement transparant**

TIAS

SCHOOL FOR
BUSINESS AND SOCIETY

REPUBLIQ