



2022

3Gv

Marktrapportage Benchmark Gemeentelijk Vastgoed

Sturen op maatschappelijke meerwaarde in crisistijd

Voorwoord



“Sturen op maatschappelijke waarde” staat niet alleen in de publieke sector maar ook in de vastgoedsector volop in de belangstelling. Hoe kun je met vastgoed bijdragen aan de maatschappelijke vraagstukken van vandaag? Voor gemeentelijk vastgoed is dat evident. Deelnemers aan de benchmark gemeentelijk vastgoed laten zien voor welke maatschappelijke doelen zij vastgoed in bezit hebben en hoe zij hier mee omgaan. Wat zijn de uitgaven aan onderhoud? Hoe zit het met de verduurzaming? Welke huur wordt er aan de gebruikers in rekening gebracht? Hoe tevreden zijn gebruikers met de huisvesting? Met de benchmark gemeentelijk vastgoed kijken we nadrukkelijk verder dan de zakelijke kant van vastgoedexploitatie. We proberen ook niet-financiële indicatoren in meetbare termen uit te drukken. Zo leveren we samen met gemeenten onze bijdrage aan maatschappelijke waardebesturing.

Het feitelijk sturen op maatschappelijke waarde vraagt om lef. Om keuzes maken. Zetten we de financiële middelen in voor extra verduurzamingsmaatregelen? Of reserveren we middelen voor nieuwe huisvestingsvraagstukken? Investeren we in extra sociale voorzieningen voor ontmoeten zoals buurthuizen? Of voorzien we in deze ontmoetingsfunctie door intensiever samen te werken met andere stakeholders in de stad? Verkopen we overtollig vastgoed of houden we dit juist in eigendom om in te kunnen spelen op de urgente huisvestingsvragen zoals opvang van vluchtelingen of nieuwe priklocaties?

Het jaar 2021 was zo'n benchmarkjaar waarin gemeenten dagelijks met deze maatschappelijke afwegingen werden geconfronteerd. Houden we vast aan het huurbeleid of verstrekken we huurkorting omdat de corona-maatregelen een gezonde exploitatie wel heel lastig heeft gemaakt? En hoe ver gaan we hier in? Wie wel en wie niet? Voor hoelang? Begin 2022, het moment van dataverzameling voor een nieuw benchmarkjaar, stond de volgende

uitdaging voor de gemeentelijk vastgoedafdeling voor de deur: de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne in leegstaand vastgoed binnen de gemeente.

En zo kwam het dat door de grote maatschappelijke opgaven van vandaag de gemeentelijke vastgoedafdeling in 2021 eerder als crisisteam functioneerde dan als business strateeg. Uit de benchmarkresultaten is deze veranderde scope niet helemaal zichtbaar. Behalve dan dat enkele gemeenten moeite hadden prioriteit te geven aan de data-aanlevering. Wat we wel uit de resultaten van de benchmark opmaken zijn de stijgende onderhoudskosten. Hier zien we de gevolgen van bouwpijstijgingen en de verduurzamingsopgave terug. Ook zien we dat de verduurzamingsopgave onverminderd groot is. Nu we ook de verbruiksdata van panden verzamelen, kunnen we met de benchmark scherper op de verduurzamingsopgave gaan sturen. Een speciale vermelding voor de gemeenten Almere en Zoetermeer die beiden voor meer dan driekwart van de gebouwen het feitelijke energieverbruik in beeld hebben en daarmee koplopers zijn op dit onderwerp.

Dit jaar is het gelukt om ruim voor de zomer de resultaten van de benchmark te presenteren. Resultaten die gebaseerd zijn op data over het kalenderjaar 2021. Dit kan niet zonder de effort van de deelnemende gemeenten. Ook de data in de dashboards is hierdoor actueler. Hiermee hebben we een volgende belangrijke stap gezet om als gemeentelijke vastgoedorganisatie te opereren als business strateeg. En dat in een crisissituatie. Hieruit spreekt de ervaring die we met elkaar de afgelopen jaren hebben opgedaan. Een mooie basis om de komende jaar op door te ontwikkelen.

Ingrid Janssen
TIAS School for Business and Society

Samenvatting Benchmark 2022

- De verduurzamingsopgave is onverminderd groot. De verbruiksdata van de kernportefeuille hebben de deelnemers steeds beter inzichtelijk.
- De totale onderhoudskosten zijn in 2021 gestegen, na een lichte daling vorig jaar. De kosten voor planmatig onderhoud per m² zijn gestegen terwijl de kosten voor dagelijks onderhoud per m² zijn gedaald.
- De leegstandscijfers in het gemeentelijk vastgoed zijn hoger dan voorgaande jaren, mogelijk door de gevolgen van de coronacrisis.
- Het exploitatiesaldo is alleen voor de deelportefeuilles Welzijn en Cultuur licht positief. Wat inhoudt dat bij de overige deelportefeuilles de totale baten de lasten (kapitaallasten, onderhoud, verzekeringen, belastingen, VVE-bijdrage) niet dekken.
- De werkdruk binnen veel vastgoedafdelingen is hoog. De coronacrisis en de opvang van vluchtelingen leverde veel extra werk op.

Kengetallen 2021

Aantal gemeenten (data aangeleverd)	13
Aantal inwoners	2,7 miljoen
Aantal gebouwen	4.334
Totaal BVO (m ²)	7,4 miljoen m ²
Totale WOZ-waarde	€ 6 miljard
Aantal huurcontracten	4.322

Prestatie indicator	2019	2020	2021
Planmatig onderhoud per m ²	€ 12,71	€ 11,71	€ 13,31
Dagelijks onderhoud per m ²	€ 4,07	€ 4,71	€ 3,57
Gebouwen in kernportefeuille	63%	53%	58%
Gebouwen op verkooplijst	11%	16%	14%
Percentage contracten met kostprijsdek. huur	28%	29%	38%
Leegstaande gebouwen	4%	3%	4%
Gebouwen verbruiksdata bekend	-	9%	19%
Personele lasten per m ²	€ 6,06	€ 5,54	€ 6,86
Aantal FTE per 100.000 m ²	5,6	5,1	6,0



Deelnemende gemeenten



Gemeente	Inwoners	Gebouwen	Gemeente	Inwoners	Gebouwen
Almere	215.000	299	Leiden*	124.000	
Amstelveen	91.000	115	Nissewaard	85.000	242
Arnhem	162.000	225	Rheden*	44.000	
Capelle aan den IJssel	67.000	94	Rotterdam	642.000	1.212
Den Haag*	548.000		's-Hertogenbosch	156.000	217
Deventer	101.000	281	Utrecht	359.000	605
Ede*	119.000		Westland	111.000	123
Eindhoven	236.000	445	Zoetermeer	125.000	245
Haarlem	163.000	466			
Helmond*	93.000				

*Enkele gemeenten hebben dit jaar geen data aangeleverd. Redenen hiervoor zijn onder andere drukte door het realiseren van vluchtelingenopvang en implementatie van een nieuw vastgoedsysteem.



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

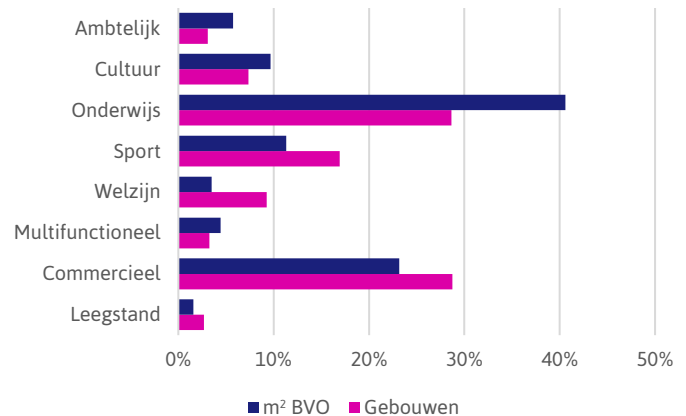


De grootste deelportefeuille in het gemeentelijk vastgoed is Onderwijs. Circa 40% van het bruto vloeroppervlakte (BVO) wordt vertegenwoordigd door gebouwen met een onderwijsfunctie. Ook de deelportefeuille Commercieel is omvangrijk, in aantal gebouwen is het aandeel Commercieel vergelijkbaar met Onderwijs. Het aantal m² BVO is een stuk lager (ruim 20% 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 39% van het totale oppervlakte en 17% 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 40% 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 51% van de totale oppervlakte in de benchmarkportefeuille.

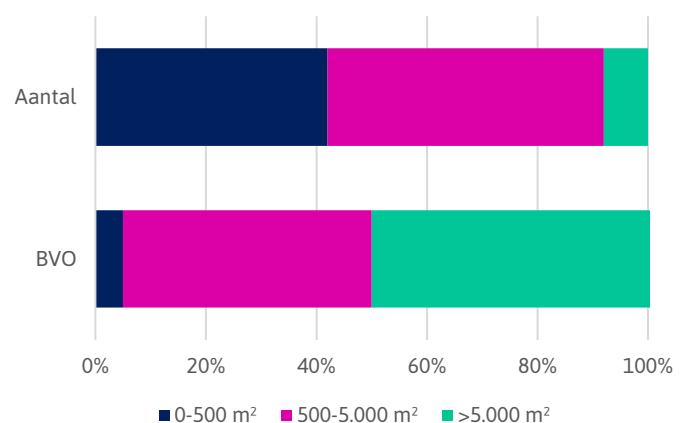
Verdeling benchmarkportefeuille



Grootste aandeel in gebruiksdoel

Gebruiksdoel	Deelportefeuille	BVO (m ²)	Aandeel
Basisonderwijs	Onderwijs	1.699.754	23%
Voortgezet onderwijs	Onderwijs	1.055.584	14%
Parkeerfunctie	Commercieel	986.184	13%
Ambtelijke huisvesting	Ambtelijk	364.868	5%
Kantoor	Commercieel	358.158	5%
Sporthal / Sportzaal	Sport	315.243	4%
Speciaal onderwijs	Onderwijs	247.182	3%

Oppervlakte gebouwen





Gemeenten met de meeste aanhuur

Circa 5% van de gebouwen in de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed worden door gemeenten aangehuurd (circa 6% van het totaal oppervlak). Vooral de gemeenten Rotterdam en Utrecht hebben een relatief groot aandeel gebouwen dat aangehuurd wordt.

Het aandeel gebouwen dat aangehuurd wordt door gemeenten neemt de afgelopen jaren langzaam maar zeker steeds verder af. Rotterdam en Utrecht vormen ook hier de uitzondering, bij die gemeenten blijft het aandeel gebouwen dat aangehuurd wordt de afgelopen jaren ongeveer gelijk.

1	Rotterdam	11% van de gebouwen
2	Utrecht	8%
3	Capelle aan den IJssel	5%
4	Zoetermeer	5%
5	Nissewaard	4%

Onderhoud

Lichte stijging in onderhoudskosten ten opzichte van 2020



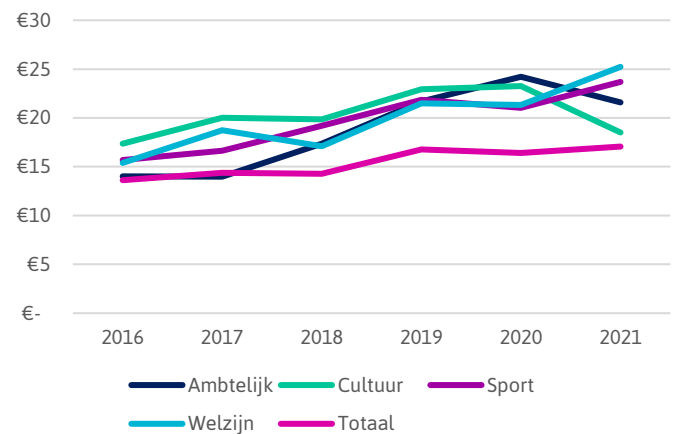
Na een lichte daling vorig jaar zijn de onderhoudskosten in 2021 weer licht gestegen. In totaal gaven de benchmarkgemeenten gaven € 75 miljoen uit aan onderhoudskosten (circa € 17 per m² BVO). De kosten voor het dagelijks onderhoud namen ten opzichte van het voorgaande jaar af (van circa € 4,70 per m² BVO naar circa € 3,60 per m² BVO). De kosten voor het planmatig onderhoud namen juist toe (van circa € 11,70 per m² BVO naar € 13,30 per m² BVO).

Over de afgelopen jaren zien we een duidelijke stijging van de kosten voor het planmatig onderhoud. Alleen in 2020 is een 'dip' zichtbaar. Een deel van die stijging in de onderhoudskosten is te herleiden naar de prijsstijgingen van de afgelopen jaren. De prijsstijging in de periode tussen 2016 en 2021 was circa 13% (bron: BDB Bouwkostendata). In die periode stegen de kosten voor planmatig onderhoud per m² binnen de Benchmark met circa 70%.

De onderhoudsuitgaven per deelportefeuille laten duidelijke verschillen zien. 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 gemiddeld ruim twee maal zo hoog als bij gemiddelde gebouwen (500 - 5.000 m² BVO). Ten opzicht van de grote gebouwen zijn de onderhoudskosten van kleine gebouwen ruim 2,5 maal zo hoog.

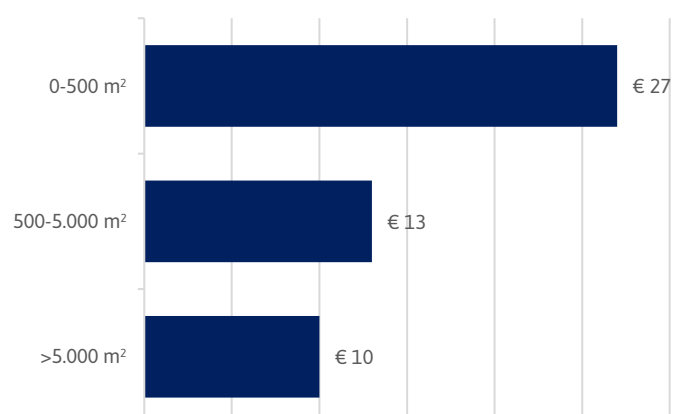
Ontwikkeling onderhoudskosten (per m² BVO)



Kengetallen onderhoudskosten (per m² BVO)

Deelportefeuille	Planmatig onderhoud	Dagelijks onderhoud	Totaal
Welzijn	€ 25	€ 6	€ 30
Sport	€ 21	€ 5	€ 26
Ambtelijk	€ 17	€ 5	€ 23
Cultuur	€ 16	€ 4	€ 20
Leegstand	€ 10	€ 6	€ 16
Multifunctioneel	€ 11	€ 3	€ 14
Commercieel	€ 10	€ 3	€ 13

Onderhoudskosten (per m² BVO) naar grootte





Gemeenten met eenduidig huurbeleid

Professionalisering van het huurbeleid krijgt binnen de benchmarkgemeenten steeds meer aandacht. Binnen gemeenten worden verschillende grondslagen gebruikt voor de huurprijsberekening. Bij de professionalisering van het huurbeleid wordt vaak gestreefd naar een eenduidig huurbeleid. Daarbij wordt één grondslag voor alle huren wordt gehanteerd. Binnen de benchmark is de gemeente Deventer koploper in het toepassen van een eenduidig huurbeleid. Zij hanteren voor alle huren de beleidshuur (ook wel normhuur genoemd) als grondslag. Daaropvolgend is gemeente Capelle aan den IJssel. Zij hanteren voor 78% van de huren een kostprijsdekkende systematiek.

1	Deventer	100%
2	Capelle aan den IJssel	78%
3	Rotterdam	56%
4	Nissewaard	47%
5	's-Hertogenbosch	47%

Huurinkomsten

Stijging huurinkomsten, impact Corona-crisis onduidelijk



De totale huurinkomsten in 2021 van de deelnemende benchmarkgemeenten bedragen € 288 miljoen. Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele huurkortingen die als gevolg van de coronamaatregelen zijn verstrekt. Het merendeel van de huurinkomsten (22%) is afkomstig uit de commerciële portefeuille. De huurinkomsten per m² verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) liggen het hoogst in de portefeuille Ambtelijk met circa € 91. In de sportportefeuille zijn de huurinkomsten het laagst met € 54 per m² VVO.

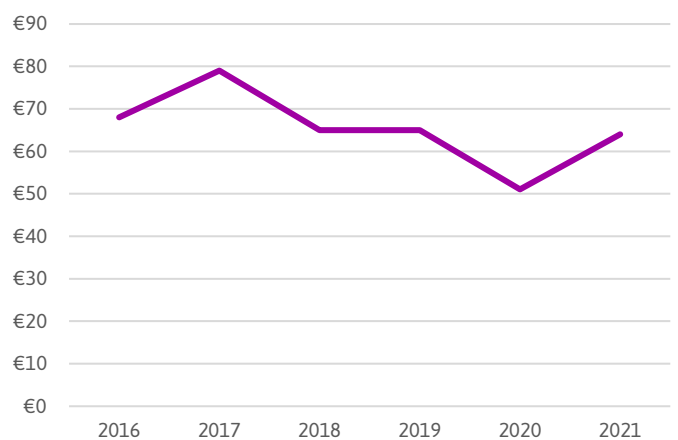
Er is geen duidelijke lijn zichtbaar als we kijken naar de ontwikkeling van de gemiddelde huurinkomsten per m² VVO. De gemiddelde huurinkomsten variëren tussen € 50 en € 80. In 2020 is wel een duidelijke dip zichtbaar, daar lagen de huurinkomsten beduidend lager dan in de overige jaren. Mogelijk hebben een aantal gemeenten hier de huurinkomsten opgegeven verminderd met huurkortingen vanwege de coronacrisis.

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	€ 91	13%
Cultuur	€ 67	21%
Onderwijs	€ 74	20%
Sport	€ 54	11%
Welzijn	€ 79	7%
Multifunctioneel	€ 79	6%
Commercieel	€ 68	22%

Ontwikkeling huurinkomsten (per m² VVO)



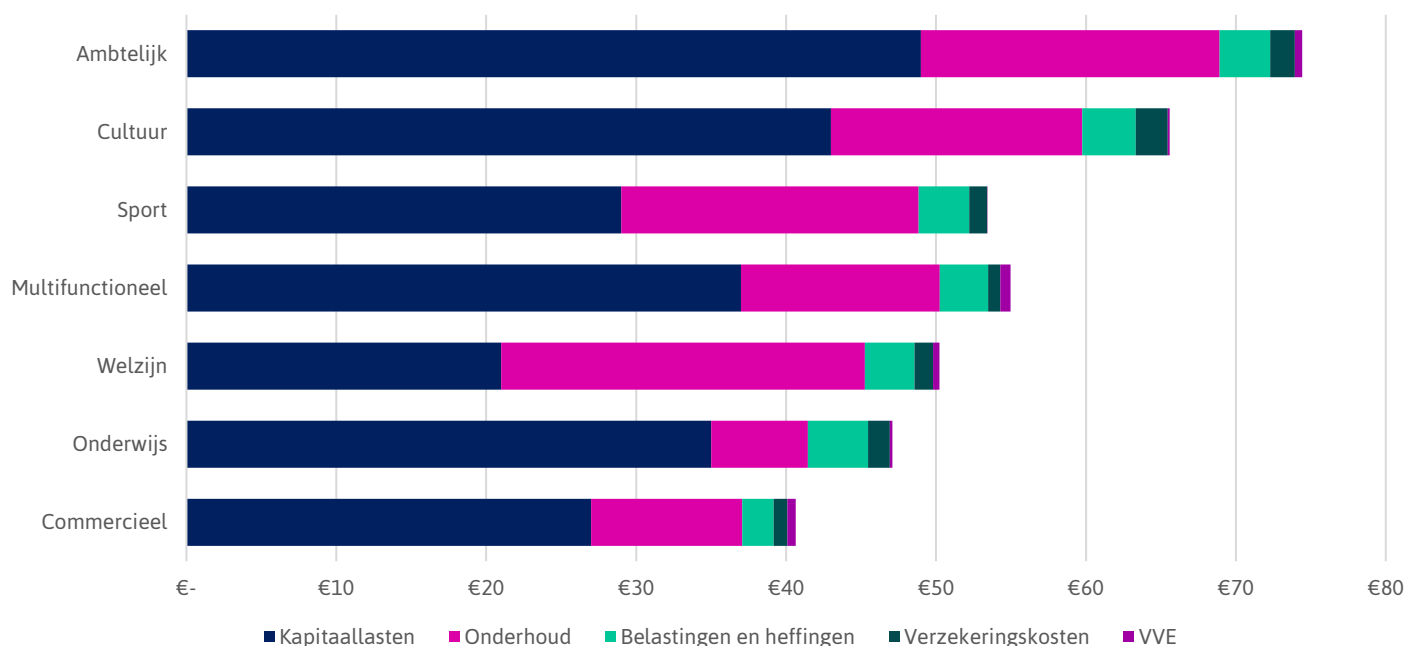
Huurinkomsten per gebruiksdoel (per m² VVO)

Deelportefeuille	Gebruiksdoel	Markthuur	Kostprijsdekkende huur
Cultuur	Atelier	€ 59	€ 35
Cultuur	Bibliotheek	€ 152	€ 113
Cultuur	Theater	€ 118	€ 112
Welzijn	Buurt/wijkgeb.	€ 129	€ 80
Commercieel	Kinderopvang	€ 137	€ 106
Commercieel	Zorg	€ 165	€ 131



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 overige portefeuilles. De kapitaallasten zijn voor deze gebouwen het hoogst. Ook de kapitaallasten voor de culturele accommodaties (circa € 43 per m²) zijn hoog.

Opbouw exploitatielasten per deelportefeuille per m² BVO



Exploitatie

Positief exploitatiesaldo bij Welzijn en 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.

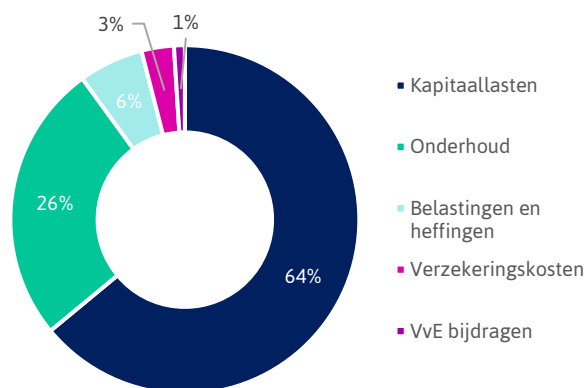
De opbouw van de lasten is constant over de jaren. Circa 64% van de exploitatielasten wordt besteed aan kapitaallasten, 26% aan onderhoud, 3% aan verzekeringskosten, 6% aan belastingen en heffingen en nog een klein gedeelte (1%) aan VvE bijdragen.

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

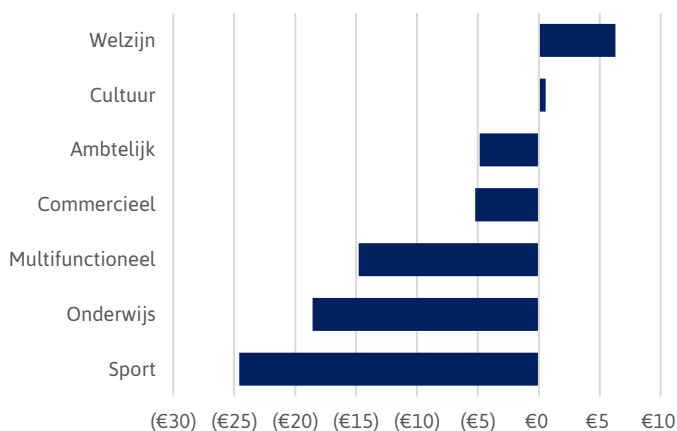
De totale baten zijn een optelsom van alle inkomsten binnen de deelportefeuille, ongeacht de aard van de huur. Bij het berekenen van de totale baten zijn ook de gebouwen meegenomen waarvoor niet of nauwelijks huur wordt geïnd.

Bij de deelportefeuilles Welzijn en Cultuur is sprake van een licht positief exploitatiesaldo. Hier zijn de totale baten hoger dan de exploitatielasten. In de deelportefeuille Welzijn ligt de oorzaak hiervan voornamelijk bij relatief lage kapitaallasten. De gebouwen zijn vaak al ouder en hebben daardoor lagere kapitaallasten (en hogere onderhoudskosten). Bij de deelportefeuille Cultuur is de oorzaak 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 Sport. Dit kan verklaard worden door de relatief hoge onderhoudsuitgaven in deze deelportefeuille en de relatief lage baten uit huur.

Opbouw exploitatielasten incl. kapitaallasten



Exploitatiesaldo deelportefeuille (per m² BVO)



Exploitatiesaldo per gebruiksdoel (per m² BVO)

Gebruiksdoel	Gebouwen	Baten	Lasten	Saldo
Sporthal / sportzaal	174	€ 28	€ 42	€ -14
Gebouw bij openlucht-recreatie of sport	293	€ 23	€ 57	€ -34
Buurt- of wijkgebouw	199	€ 60	€ 48	€ 12
Ambtelijke huisvesting	98	€ 66	€ 75	€ -9
Theater	38	€ 74	€ 62	€ 12
Museum	27	€ 47	€ 47	€ 0



Gemeenten met minste commercieel bezit

Gemeenten sturen steeds duidelijker op de kernportefeuille. Desondanks zien we bij veel gemeenten nog een forse omvang van de commerciële portefeuille. Een aantal gemeenten springen er positief uit. De gemeenten Westland, Capelle aan den IJssel, Deventer en Amstelveen hebben een commerciële portefeuille die in omvang (BVO) minder dan 5% van de totale portefeuille omvat. In totaal valt circa 20% van de gebouwen in de benchmark binnen de deelportefeuille Commercieel.

1	Westland	2% van totaal BVO
2	Capelle aan den IJssel	3%
3	Deventer	3%
4	Amstelveen	4%
5	Nissewaard	6%

Strategie

Verkoopportefeuille fors afgenomen

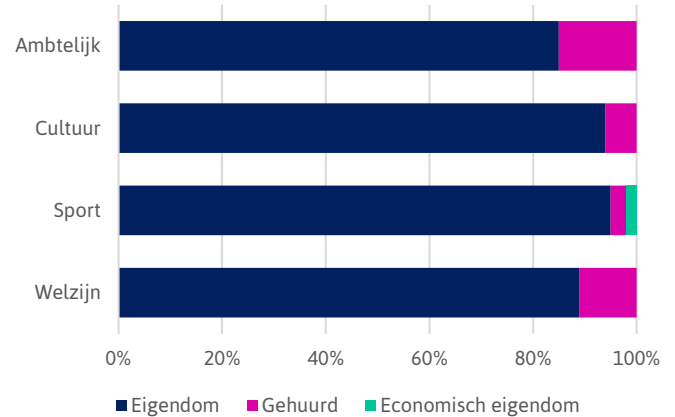


In totaal staan 651 gebouwen, samen 0,6 miljoen m² BVO, op de verkooplijst. Dat komt overeen met 8% van het totaal aan BVO. Gemeente Rotterdam heeft relatief de grootste verkoopopgave: 14% van de m² BVO uit de benchmarkportefeuille heeft als strategielabel “afstoten” meegekregen. Van de gebouwen waarvan de strategie vorig jaar “afstoten” was komt 54% nu nog voor in de Benchmark. 46% 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 het 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 leegstandspercentage van maatschappelijk vastgoed is door de jaren heen redelijk stabiel en relatief laag te noemen. De gemiddelde leegstand is iets toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Dit kan een resultaat zijn van de coronacrisis. Van al de leegstaande m² BVO heeft 25% een onderwijsfunctie, 25% heeft een parkeerfunctie en 13% een bijeenkomstfunctie. Van de gebouwen die (gedeeltelijk) leegstaan staat 29% op de verkooplijst.

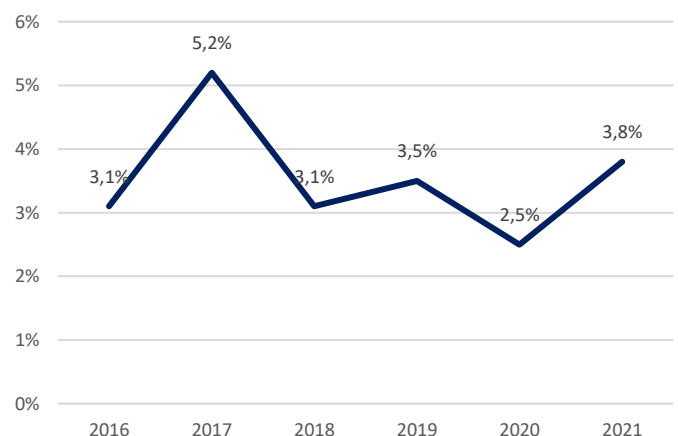
Eigendomssituatie (% gebouwen)



Strategie 'afstoten' (% BVO)

Gemeente	BVO met strategie afstoten
Rotterdam	14%
Eindhoven	13%
Haarlem	8%
Arnhem	8%
Deventer	7%

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 we de CO₂ uitstoot van gebouwen berekenen. Er zit veel verschil tussen gemeenten als we kijken naar het aandeel gebouwen waarvoor verbruiksgegevens zijn aangeleverd. Er zijn vier gemeenten die voor geen enkel gebouw verbruiksdata hebben aangeleverd. Gemeente Almere heeft de verbruiksgegevens het best in beeld. Voor 78% van de gebouwen zijn verbruiksgegevens aangeleverd. De deelportefeuille Onderwijs is bij deze berekening buiten beschouwing gelaten.

1	Almere	78% van de gebouwen verbruiksdata bekend
2	Zoetermeer	76%
3	Capelle aan den IJssel	54%
4	's-Hertogenbosch	49%
5	Utrecht	48%

Duurzaamheid

Verduurzamingsopgave is onverminderd groot



Sturen op duurzaamheid staat hoog op de agenda van de gemeentelijke vastgoedorganisaties. Desondanks is de huidige energiestatus van de portefeuille vaak nog onvoldoende in beeld. Zo ontbreekt bijvoorbeeld vaak gedetailleerd inzicht in het energieverbruik van gebouwen. Om toch een uitspraak te doen over de CO₂-uitstoot van de benchmarkportefeuille maken we gebruik van kengetallen. Deze zijn door Republiq in samenwerking met VNG opgesteld en zijn gebaseerd op het werkelijk verbruik van referentiegebouwen binnen het maatschappelijk vastgoed. In totaal stoten de benchmarkgemeenten circa 232 miljoen kg CO₂ uit per jaar. De onderwijsportefeuille neemt het grootste deel voor haar rekening. Dit correspondeert vanzelfsprekend met de relatieve omvang van deze deelportefeuille.

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 Ambtelijk en Welzijn zijn de energielabels een stuk beter bekend. Bijna de helft (46%) van de gebouwen in de ambtelijke portefeuille voldoet aan een C-label of hoger.

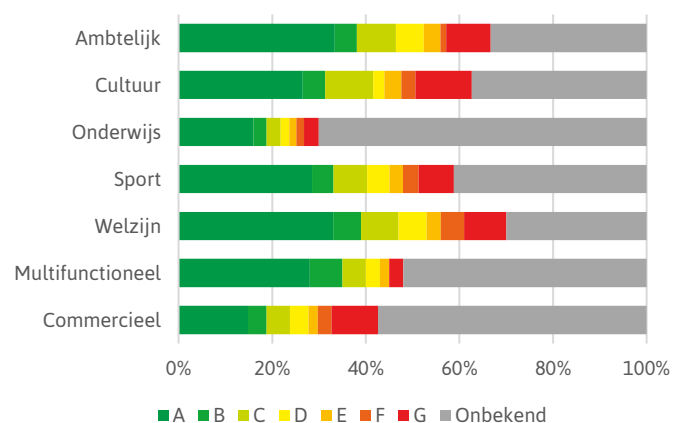
CO₂-uitstoot per deelportefeuille

Deelportefeuille	CO ₂ -uitstoot (miljoen kg)	Aandeel in totale portefeuille
Ambtelijk	17	7%
Cultuur	41	18%
Onderwijs	87	38%
Sport	43	18%
Welzijn	12	5%
Multifunctioneel	14	6%
Commercieel	19	8%
Totaal	232	100%

Energielabels bekend (% gebouwen)

Gemeente	2019	2020	2021
Amstelveen	74%	79%	87%
Zoetermeer	84%	80%	83%
Capelle aan den IJssel	73%	76%	70%
Haarlem	64%	81%	67%
's-Hertogenbosch	58%	59%	60%

Energielabels deelportefeuille (% gebouwen)



Organisatie

Stijging in FTE en personele lasten ten opzichte van 2020



Per 100.000 m² BVO is er gemiddeld 5,6 FTE betrokken bij het management van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Zij houden zich bezig met uiteenlopende gemeentelijke vastgoedrollen. De personele inzet zien we vooral terug bij het technisch management (19%) en het accountmanagement (18%).

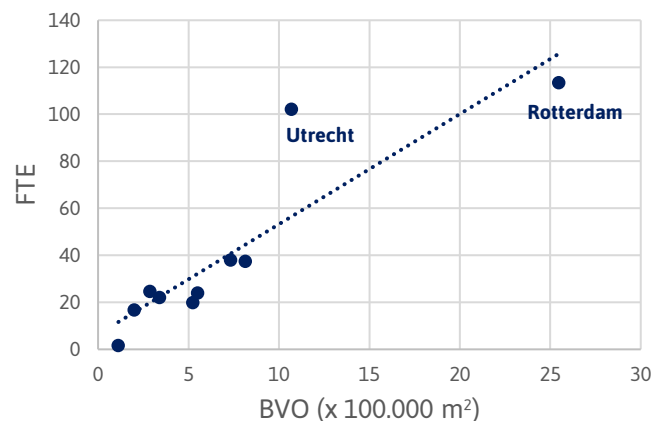
De wijze waarop de vastgoedorganisatie is opgezet verschilt sterk per gemeente. Gemeente Utrecht heeft met 9,5 FTE per 100.000 m² de grootste personele inzet van de deelnemers aan de benchmark. Met name de projectmanagers zijn hier ruim vertegenwoordigd. De gemeente met het minste FTE per BVO is gemeente Deventer met 1,4 FTE per 100.000 m² BVO. Zij heeft het management van de vastgoedafdeling grotendeels uitbesteed.

Gemiddeld per m² BVO bedragen de personele lasten € 6,65. Dit is een stijging ten opzichte van vorig jaar.

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

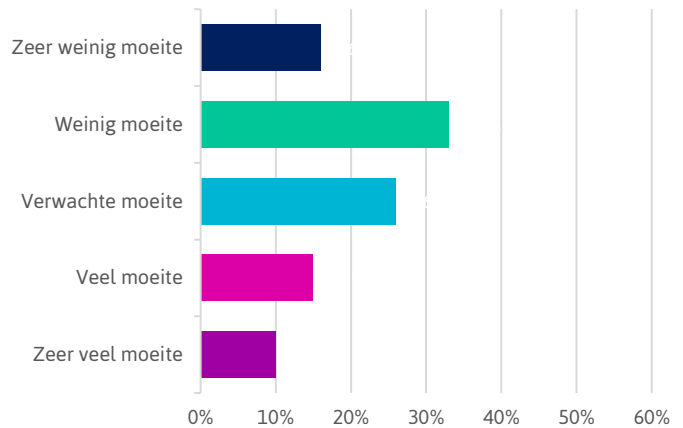


In 2020 en 2021 hebben tien benchmarkgemeenten deelgenomen aan de huurderstevredenheidsmeting. Huurders zijn gevraagd een online vragenlijst in te vullen over de tevredenheid over de dienstverlening en het vastgoed. Bijna de helft (49%) van de respondenten geeft aan dat het weinig of zeer weinig moeite 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.

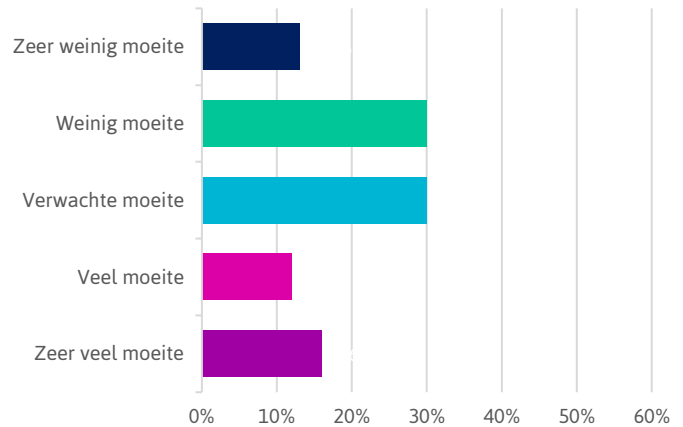
Na melding van een klacht, schade of storing is 43% van de respondenten tevreden of zeer tevreden met de afhandeling. Ook hier zijn de respondenten met name te spreken over de vindbaarheid van de vastgoedafdeling. 77% is het eens met de stelling dat ze weten waar ze een klacht, schade of storing moeten melden. Het minst tevreden zijn de respondenten met de transparantie van de afhandeling. Hier geeft slechts 39% 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. 71% 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.

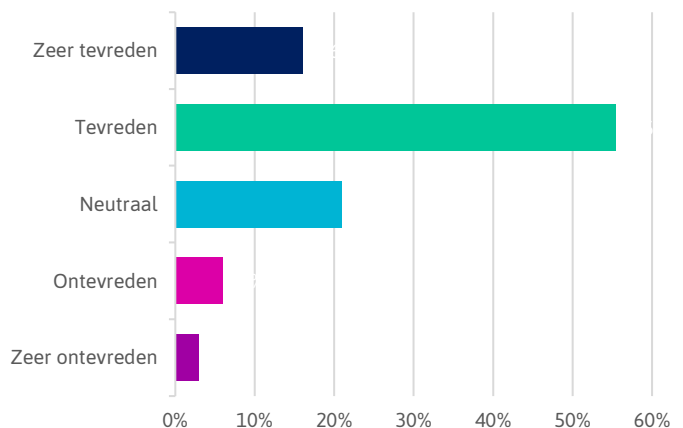
Tevredenheid dienstverlening huisvesting



Tevredenheid dienstverlening klachten



Tevredenheid vastgoed





“

Vertel een gemeente niet hoe ze het moeten doen maar vergelijk ze met een ideale situatie en... het zal ze verrassen.

Judith Renema

Vastgoedadviseur bij gemeente 's-Hertogenbosch

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	Demo	Light	Expert	Tevredenheid
Beschikbaarheid	1	3	5	
Beleid		3	5	
Duurzaamheid		3	5	
Bezetting			5	
Financiën			5	
Organisatie			5	
Huurderstevredenheid				1

Prijzen voor deelname aan Benchmark Gemeentelijk Vastgoed 2022

Inwoners gemeente	Demo	Light	Expert	Tevredenheid
> 250.000	Gratis	€ 6.250	€ 15.500	€ 5.250
100.000 – 250.000	Gratis	€ 4.250	€ 10.500	€ 3.750
50.000 – 100.000	Gratis	€ 3.250	€ 8.000	€ 2.750
< 50.000	Gratis	€ 2.250	€ 5.500	€ 2.000



Auteurs



Sander de Clerck



Ingrid Janssen



Leoniek Driessens

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