






## DE BENCHMARK GEMEENTELIJK VASTGOED ALS BUSINESSSTOOL VOOR GEMEENTELIJK VASTGOEDBELEID

Vastgoed is voor een gemeente van groot financieel én maatschappelijk belang. Met vastgoed kun je waarde toevoegen aan gemeentelijke beleidsdoelen, zoals het bevorderen van sportdeelname, de opvang van daklozen of deelname aan culturele activiteiten. Maar natuurlijk niet tegen elke prijs. Als gemeente wil je inzicht hebben in wat die toegevoegde waarde precies is, of vastgoed doelmatig wordt ingezet, wat vastgoed kost en of dit veel of weinig is. Om zo sturing te geven aan de vastgoedportefeuille en keuzes te verantwoorden. De Benchmark Gemeentelijk Vastgoed meet en vergelijkt de prestaties van gemeentelijk vastgoed op tal van indicatoren. Het biedt gemeenten een uitstekend referentiekader voor een scherper vastgoedbeleid.

### Benchmark Gemeentelijk Vastgoed in een notendop

Waarom een benchmark voor vastgoedsturing bij gemeenten?

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

### Kernvragen voor gemeentelijke vastgoedsturing

Bij vastgoedsturing draait het om het maken van de juiste keuzes in de vastgoedportefeuille. Welke panden behoren tot de kernportefeuille en welke stoten we af? Wat wordt de verduurzamingsstrategie? Voor welke panden dient het huurbeleid te worden aangescherpt? Voor het maken van dergelijke keuzes weeg je zorgvuldig kosten en (maatschappelijke) opbrengsten tegen elkaar af. Buurthuizen met een lage tevredenheidsscore en bezetting, maar hoge kosten vragen om een andere strategie dan bijvoorbeeld nieuwe multifunctionele accommodaties met een hoge bezetting die voldoen aan de hoogste duurzaamheidsnormen. De Benchmark Gemeentelijk Vastgoed voorziet zulke afwegingen van de juiste data door antwoorden te geven op de zeven kernvragen voor vastgoedsturing. De data presenteren we met

interactieve dashboards. Zo krijgt elke gemeentelijke vastgoedmanager een waardevolle tool in handen voor het ondersteunen van gemeentelijk vastgoedbeleid.

### 7 Kernvragen Benchmark Gemeentelijk Vastgoed

1. Beschikbaarheid: Heb ik voldoende voorzieningen beschikbaar voor de inwoners in mijn gemeente?
2. Beleid: Welk vastgoed dat ik bezit wordt niet ingezet voor gemeentelijke beleidsdoelen?
3. Duurzaamheid: Heb ik mijn verduurzamingsopgave goed in beeld en lig ik op koers richting 2050?
4. Bezetting: Wordt het vastgoed optimaal gebruikt?
5. Financiën: Wat kost het vastgoed en in welke mate dekken de opbrengsten deze kosten?
6. Organisatie: Zetten we personele middelen efficiënt in gezien de omvang van de vastgoedopgave?
7. Huurderstevredenheid: Hoe tevreden zijn gebruikers met het vastgoed en de dienstverlening?

### Benchmark Light: waar sta jij als gemeente?

Benchmark Light maakt de antwoorden op de belangrijkste vragen voor vastgoedsturing op een eenvoudige manier toegankelijk. Door slim gebruik te maken van open databronnen zetten we voor alle

Nederlandse gemeenten het maatschappelijk vastgoed op de kaart. Het dashboard laat je in één oogopslag zien waar jij als gemeente staat op de onderwerpen beschikbaarheid, beleid en duurzaamheid.

Soms volstaat het om door je oogbaren naar de vastgoedportefeuille te kijken en een goed gevoel te krijgen bij wat jouw gemeentelijke vastgoedopgave uniek maakt. Op een andere moment wil je tot op het niveau van het pand kunnen vergelijken. Hoe zit het bijvoorbeeld met de energieprestaties van de ambtelijke kantoren in mijn gemeente, vergeleken met die van mijn buurgemeente? Benchmark Light maakt deze informatie met enkele clicks beschikbaar. Elke Nederlandse gemeente krijgt hiermee toegang tot een eigen busnestool die jaarlijks wordt geüpdatet

### **Benchmark Expert: continue verbeteren en van elkaar leren**

De drijvende kracht achter Benchmark Expert is de wil om te verbeteren en van elkaar te leren. Met meer dan 20 grote Nederlandse gemeenten is de afgelopen vijf jaar een stevige basis gelegd voor dit programma. Benchmark Expert meet ook de financiële prestaties van het de gemeentelijke vastgoedportefeuille tot op het niveau van het pand. Daarnaast delen deze gemeenten in detail informatie over hoe vastgoed binnen de gemeente is georganiseerd. Hoeveel fte's houden zich met welke activiteiten bezig? Wat zijn de personele lasten? Welke activiteiten worden uitbesteed? Deelnemers aan dit programma krijgen hiermee nog meer mogelijkheden voor sturing.

De prestaties die in Benchmark Expert worden gemeenten zijn lastiger met openbare databronnen in kaart te brengen. De eigen data van deelnemende gemeenten zijn hier leidend. Samen met de deelnemers van het eerste uur ontwikkelden we een gemeenschappelijke gemeentelijke vastgoedtaal, vastgelegd in het codeboek. Zo gebruiken we allemaal dezelfde standaarden en definities. Wel zo handig als je duiding wilt geven aan de benchmarkresultaten.

Benchmark Expert biedt de gemeentelijke vastgoedmanager een busnestool waarmee op detail prestaties op het niveau van het pand of deelportefeuille zijn in te zien en te vergelijken. In elk

dashboard is ook de benchmarkwaarde opgenomen, een goede referentie van wat veel of weinig is. Soms zoek je verdieping in je eigen prestaties, wil je bijvoorbeeld weten waar in de vastgoedportefeuille de dagelijks onderhoudskosten uit de pas lopen en er wellicht een andere demarcatie van kosten met de huurder moeten worden afgesproken. Of zoek je een antwoord op de vraag voor welke panden het huurniveau niet marktconform is, ondanks de commerciële invulling. Soms wil je juist vergelijken met andere gemeenten en vraag je je af of de gemiddelde uitgaven voor planmatig onderhoud in lijn liggen met referentiegemeenten. Of vergelijk je het huurbeleid van sportpanden met andere deelnemers om beter grip te krijgen op de mate waarin de inkomsten de kosten dekken.

Gemeenten die meedoen met Benchmark Expert leveren eens per jaar de data aan volgens een uniforme data-uitvraag. Het codeboek is hiervoor de basis. De data wordt op het niveau van het individuele vastgoedobject aangeleverd. Wij analyseren, controleren en valideren de data. We benoemen uitschieters en markeren de waarden die we niet betrouwbaar vinden. Een onwaarschijnlijke verhouding tussen vierkante meters en WOZ-waarden levert bijvoorbeeld een oranje vlag op. De gevalideerde data wordt ter goedkeuring teruggegeven aan de gemeente voordat deze in de benchmark wordt verwerkt.

#### **Henk Philippens,**

#### **vastgoedeconoom bij de gemeente Almere**

*"Elke jaar gebruiken we de resultaten van de benchmark om te iken of we met ons vastgoedbeleid op koers liggen. Inmiddels weten we wat onze vastgoedportefeuille uniek maakt vergeleken met andere gemeenten. Zo sturen we sterk op een kernportefeuille, is de gemiddelde energieprestatie relatief goed en kennen we lage leegstandscijfers."*

#### **Data op orde krijgen**

Kan elke gemeente meedoen met Benchmark Expert? Jazeker. De ervaring leert dat nog niet elke gemeente de vastgoeddata op orde heeft. Hiermee bedoelen we

dat nog niet alle relevante data op het niveau van het gebouw beschikbaar is. Dat maakt vastgoedsturing lastig. Soms wordt bijvoorbeeld voor de administratie van contracten een andere indeling van panden aangehouden dan de registratie van onderhoudskosten. Of worden de kenmerken van het vastgoed niet conform het codeboek van de benchmark geregistreerd. We bieden gemeenten die de data niet goed op orde hebben, en zelf niet de capaciteit hebben dit voor deelname aan de benchmark op orde te brengen, extra ondersteuning. In dit geval levert de gemeente bronbestanden aan die we converteren naar bestanden conform het benchmark-format. We leggen gestructureerd vast welke bewerkingen we hebben toegepast en koppelen dit in een document terug aan de gemeente. In onderstaande tabel zijn deze extra kosten (op jaarbasis) voor ondersteuning opgenomen.

Inwoners	Kosten
> 250.000	€ 2.000
100.000-250.000	€ 1.500
50.000-100.000	€ 1.000
<50.000	€ 1.000

### Jaarlijkse benchmarkrapportage

De eigen benchmarkresultaten kunnen deelnemers terugzien in de dashboards. De tool heeft een exportfunctie waarmee de jaarresultaten kunnen worden exporteert en verwerkt in eigen vastgoedrapportages. Op aanvraag kunnen we in een online-meeting een toelichting geven op de benchmarkresultaten.

#### Marianne de Widt, Afdelingshoofd

##### Vastgoedmanagement gemeente Arnhem

*“Vooral de financiële inzichten uit de benchmark zijn zeer bruikbaar omdat we op dat punt scherper willen kunnen sturen. We hebben daarom veel energie gestoken in het op orde brengen van de gebouw gebonden financiële data.”*

### Deze gemeenten gingen u voor

De afgelopen jaren deden de volgende gemeenten mee aan het Benchmark Expert programma. Zij namen

belangrijke stappen naar volwassen vastgoedsturing en datagedreven werken.

### Deelnemers 5 jaar Benchmark Gemeentelijk Vastgoed

Almere	Eindhoven	Nijmegen
Amstelveen	Emmen	Nissewaard
Arnhem	Enschede	Rheden
Breda	Groningen	Rotterdam
Capelle a/d IJssel	's-Hertogenbosch	Utrecht
Den Haag	Haarlem	Venlo
Deventer	Helmond	Westland
Ede	Leiden	Zoetermeer

### Kom in contact met je peers





Waardevol is de business tool waarin de benchmark en de individuele resultaten worden gepresenteerd in interactieve dashboards. Zeker zo waardevol is de community waar elke deelnemende gemeenten aan de benchmark automatisch toe behoort. We weten hoe belangrijk het is de verhalen achter de benchmark met elkaar te delen. Om de verschillen in de resultaten te duiden. Pas dan komt een echt leer- en veranderproces op gang.

De Benchmark Gemeentelijk Vastgoed brengt je in contact met je peers via een online community en via halfjaarlijkse bijeenkomsten in het land. De najaars Meet-UP is er voor alle deelnemers. We delen de jaarresultaten en bespreken opvallende ontwikkelingen. De voorjaars Meet-UP is er speciaal voor deelnemers aan Benchmark Expert. Deze staat in het teken van benchlearning. In kleine groepjes gaan we op zoek naar een logische uitleg van verschillen in prestaties. Welke vastgoedmanagementtaken besteed je precies uit en welke invloed heeft dit op andere prestaties zoals onderhoudskosten en huurderstevredenheid? Houden de hogere onderhoudskosten verband met een oudere vastgoedvoorraad? Of zijn er andere keuzes in het onderhoudsproces die hieraan ten grondslag liggen? Er is niet één manier om vastgoedmanagement bij gemeenten in te richten. Welke keuzes leiden tot welke prestaties, daar komen we pas achter door met elkaar hier het gesprek over aan te gaan. Benchmark Gemeentelijk Vastgoed biedt gemeenten dit platform.





## Benchmark Light of Benchmark Expert?

Welk Benchmark-programma past het beste bij jouw gemeente? Hieronder staan de kenmerken van het Light en Expert programma overzichtelijk op een rij.

### Benchmark Light

-  Dashboards op drie thema's (beschikbaarheid, beleid, duurzaamheid)
-  Gebruik van open data
-  Kennismaken met datagedreven werken
-  Deelname aan Meet-Up jaarresultaten

### Benchmark Expert

-  Dashboards op zes thema's (beschikbaarheid, beleid, duurzaamheid, bezetting, financiën, organisatie)
-  Gebruik van open en eigen data
-  Kennismaken met datagedreven werken
-  Deelname aan Meet-Up jaarresultaten

### Hoe meedoen?

Meedoen is eenvoudig. Aanmelden kan via de website of door een mail te sturen naar [info@benchmarkgemeentelijkvastgoed.nl](mailto:info@benchmarkgemeentelijkvastgoed.nl).

De kosten voor deelname aan Benchmark Light en Benchmark Expert voor 2021 zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Inwoners	Light	Expert
> 250.000	€ 6.000	€ 15.000
100.000-250.000	€ 4.000	€ 10.000
50.000-100.000	€ 3.000	€ 7.500
<50.000	€ 2.000	€ 5.000

### Meer informatie

De Benchmark Gemeentelijk Vastgoed is een initiatief van TIAS School for Business & Society en Republiq. Het doel is gemeenten inzicht te geven in tal van financiële en niet-financiële vastgoedprestaties zoals de hoogte van onderhoudskosten, de beschikbaarheid van voorzieningen, de consistentie van het huurbeleid en de energie-index van het vastgoed.

Jaarlijks voert de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed ook een huurderstevredenheidsonderzoek uit. Dit onderwerp is niet inbegrepen bij Benchmark Light of Benchmark Expert. Hiervoor kunt u zich apart aanmelden.

Neem voor meer informatie over de Benchmark Light of Benchmark Expert contact op met Ingrid Janssen of Sander de Clerck.



Ingrid Janssen

[ingrid@benchmarkgemeentelijkvastgoed.nl](mailto:ingrid@benchmarkgemeentelijkvastgoed.nl)



Sander de Clerck

[sander@benchmarkgemeentelijkvastgoed.nl](mailto:sander@benchmarkgemeentelijkvastgoed.nl)

**BENCHMARK  
GEMEENTELIJK  
VASTGOED**



Maakt maatschappelijk  
rendement transparant

**TIAS**

SCHOOL FOR  
BUSINESS AND SOCIETY

**REPUBLIQ**