



2021

3Gv

Dieper duiken in gemeentelijke vastgoeddata

Marktrapportage Benchmark Gemeentelijk Vastgoed 2021



“Ervaringen uitwisselen met andere gemeenten op basis van representatieve en vergelijkbare data is een reden voor ons om mee te doen aan de benchmark. Daarnaast geeft de benchmark ons inzicht in diverse KPI's door de tijd heen, zoals het leegstandscijfer, de kostenontwikkeling en de verhouding maatschappelijk en commercieel vastgoed in onze portefeuille.”

Annemiek Schuitemaker-Blijdorp

Senior Portefeuillemanager Vastgoed bij gemeente Ede

Deelnemende gemeenten



Gemeente	Inwoners	Gebouwen	Gemeente	Inwoners	Gebouwen
Almere	215.000	299	Leiden	124.000	153
Amstelveen	91.000	116	Nissewaard	85.000	252
Arnhem	162.000	207	Rheden	44.000	69
Capelle aan den IJssel	67.000	112	Rotterdam	642.000	1.857
Den Haag	548.000	1.025	's-Hertogenbosch	156.000	218
Deventer	101.000	202	Utrecht	359.000	601
Ede	119.000	219	Westland	111.000	131
Eindhoven	236.000	423	Zoetermeer	125.000	248
Haarlem	163.000	461	Emmen (light)	107.000	425
Helmond	93.000	164	Sittard-Geleen (light)	92.000	262

Samenvatting Benchmark 2021



Impact COVID-19 niet terug te zien in cijfers, verduurzamingsopgave onverminderd groot

“Dieper duiken in de gemeentelijke vastgoeddata”. Dat is het doel dat we met de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed in 2021 voor ogen hebben. Sinds 2016 verzamelen we op een uniforme wijze data over de vastgoedportefeuilles van een twintig (veelal) grotere gemeenten in Nederland. Hiermee leggen we een standaard, een gemeenschappelijke vastgoedtaal, in de markt van het gemeentelijk vastgoed.

De afgelopen jaren heeft de benchmark een flinke slag gemaakt in standaardisatie van data en de uitwerking van KPI's voor gemeentelijke vastgoedsturing. Dit maakt het mogelijk daadwerkelijk een diepe duik te nemen. Van benchmarkportefeuille, deelportefeuille, gebruiksdoel naar uiteindelijk het gebouw. En dat op meerdere onderwerpen door de jaren heen zodat ook interessante trends waarneembaar zijn.

In deze rapportage dalen we af tot het niveau van deelportefeuilles en gebruiksdoelen. Langs de volgende acht deelportefeuilles maken we de prestaties van het gemeentelijk vastgoed transparant: Ambtelijk, Welzijn, Cultuur, Sport, Onderwijs, Commercieel, Multifunctioneel en Leegstand. Elke deelportefeuille kent vervolgens een onderverdeling naar gebruiksdoelen. Voor Cultuur zijn dit bijvoorbeeld: bibliotheek, muziekschool, theater en museum. De deelnemers aan de benchmark kunnen met ingang van 2021 nog dieper duiken binnen gebruiksdoelen. Met hulp van geavanceerde dashboards zijn de prestaties tot op het niveau van individuele gebouwen in te zien.

In deze marktrapportage 2021 presenteren we de resultaten gebaseerd op data over het jaar 2020. Een jaar dat voor de gemeentelijke vastgoedafdeling in het teken stond van COVID-19. Als gevolg van de COVID-19-maatregelen zijn veel gemeentelijke gebouwen voor lange tijd ongebruikt geweest, wat invloed had op de exploitatie. De gevolgen van deze maatregelen zien we in de benchmarkdata niet terug. De maatregelen hebben niet geleid tot hogere leegstandscijfers of exploitatiekosten. In de praktijk zijn veel gemeenten – net als commerciële verhuurders - huurders tegemoet gekomen met huurkortingen. In de benchmark zijn deze huurkortingen niet apart geregistreerd. Hierdoor is ook aan de batenkant de invloed van COVID-19 (nog) niet te herkennen in de benchmarkcijfers.

Een ander belangrijk thema is verduurzaming. Elke benchmarkgemeente heeft de verduurzaming van het eigen gemeentelijke vastgoed hoog op de agenda staan. Sommige gemeenten pakken dit gebouw voor gebouw op. De grotere gemeenten werken inmiddels met gemeente-specifieke routekaarten waarin de weg naar CO₂-reductie in een heldere strategie is verwoord. De resultaten van alle verduurzamingsmaatregelen zien we nog maar mondjesmaat terug in de benchmarkresultaten. Echter, sommige gemeenten laten een flinke sprong zien in verbeterde energielabels. Ook de onderhoudslasten voor ambtelijke huisvesting zijn flink gestegen, wat kan duiden op verduurzamingsmaatregelen om in 2023 te kunnen voldoen aan de label C verplichting.

Over de hele linie merken we op dat de benchmarkresultaten laten zien dat de verduurzamingsopgave nog onverminderd groot is, getuige het grote aantal gebouwen met een laag energielabel.

Benchmark 2021 in een notendop

- De verduurzamingsopgave is onverminderd groot, ondanks dat enkele gemeenten een flinke energiesprong hebben laten zien.
- De totale onderhoudskosten zijn in 2020 licht gedaald, na een graduele stijging in de voorgaande jaren.
- Verduurzaming is niet terug te zien in hogere onderhoudscijfers.
- Ondanks COVID-19 zijn de leegstandcijfers in het gemeentelijk vastgoed lager dan voorgaande jaren.
- De kostprijsdekkende huursystematiek wordt steeds vaker toegepast voor gebouwen uit de kernportefeuille.
- Het exploitatiesaldo is alleen voor de deelportefeuilles Welzijn en Cultuur licht positief. Wat inhoudt dat bij de overige deelportefeuilles de totale baten de exploitatielasten (kapitaallasten, onderhoud, verzekeringen, belastingen, VVE-bijdrage) niet dekken.

Kengetallen 2021

Aantal gemeenten	20
Aantal inwoners	3,6 miljoen
Aantal gebouwen	7.444
Totaal BVO (m ²)	12,2 miljoen m ²
Totale WOZ-waarde	€ 9,2 miljard
Aantal huurcontracten	6.456

KPI	2019	2020	2021
Planmatig onderhoud per m ²	€ 10,21	€ 12,96	€ 11,76
Dagelijks onderhoud per m ²	€ 3,85	€ 4,01	€ 4,27
Percentage gebouwen in kernportefeuille	63%	63%	56%
Percentage gebouwen op verkooplijst	6%	5%	10%
Percentage contracten met kostprijsdekkende huur kernportefeuille	33%	40%	43%
Percentage leegstaande gebouwen	3%	4%	3%
Gemiddelde energieprestatie kernportefeuille	1,25	1,26	1,23
Personele lasten per m ²	€ 5,89	€ 6,05	€ 5,53
Aantal FTE per 100.000 m ²	5,8	5,6	5,1





Navigeren door de benchmark



**Benchmark-
Portefeuille**



Onderhoud



Huurinkomsten



Exploitatie



**Beschikbaarheid
& Bereikbaarheid**



Strategie



Duurzaamheid



Organisatie



**Huurders-
tevredenheid**



Deelname

De benchmarkportefeuille

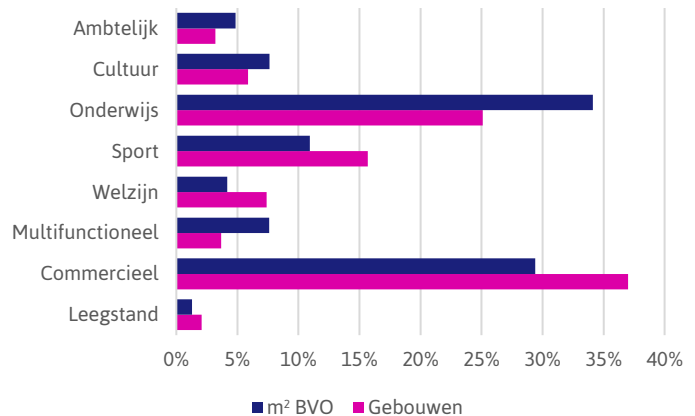
20 benchmarkgemeenten met 7.444 gebouwen



In de benchmarkportefeuille zijn de gegevens van bijna 7,5 duizend gebouwen verzameld van 20 grote gemeenten in Nederland. Samen vertegenwoordigen zij een WOZ-waarde van ruim 9 miljard euro. Voor een goede vergelijking zijn de gebouwen verdeeld over acht deelportefeuilles. De deelportefeuille Onderwijs is het grootst. Ruim een derde (34%) van het bruto vloeroppervlakte (BVO) wordt vertegenwoordigd door gebouwen met een onderwijsfunctie. Ook de deelportefeuille Commercieel is omvangrijk. Hierin zijn alle gebouwen vertegenwoordigd met een functie die niet onder de verantwoordelijkheid van gemeentelijk beleid vallen en die als zodanig "commercieel" (tegen markttarieven) verhuurd zouden kunnen worden. Dit zijn bijvoorbeeld parkeergarages, commercieel verhuurde kantoorruimte maar ook kinderdagverblijven en woningen.

Als we een laag dieper kijken binnen de deelportefeuilles, zien we welke gebruiksdoelen het meest vertegenwoordigd zijn. De tien meest voorkomende gebruiksdoelen vertegenwoordigen bijna 80% van het BVO van de gehele benchmarkportefeuille. In deze top 10 meest voorkomende gebruiksdoelen staan gebouwen voor basisonderwijs, kantoren en middelbaar onderwijs bovenaan. Tien procent van het oppervlakte heeft een parkeerdoel. Niet alle gemeenten hebben parkeergarages én in sommige gemeenten valt de verantwoordelijkheid voor de parkeergarages niet onder de gemeentelijk vastgoedafdeling.

Verdeling benchmarkportefeuille



Grootste aandeel in gebruiksdoel

Gebruiksdoel	Deelportefeuille	BVO (m²)	Aandeel
Basisonderwijs	Onderwijs	2.203.442	19%
Kantoor	Commercieel	1.423.014	13%
Voortgezet onderwijs	Onderwijs	1.332.940	12%
Parkeervlakte	Commercieel	1.148.543	10%
Gemengd (2+ gebruikers)	Multifunctioneel	775.193	7%
Sporthal / Sportzaal	Sport	571.172	5%
Ambtelijke huisvesting	Ambtelijk	447.730	4%

Financiële kengetallen (per m² BVO)

Deelportefeuille	WOZ-waarde	Boekwaarde	Verzekerde waarde
Ambtelijk	€ 1.017	€ 635	€ 2.346
Cultuur	€ 1.022	€ 591	€ 3.486
Onderwijs	€ 1.077	€ 595	€ 2.640
Sport	€ 829	€ 496	€ 2.134
Welzijn	€ 923	€ 487	€ 2.009
Commercieel	€ 746	€ 444	€ 1.658
Multifunctioneel	€ 921	€ 630	€ 1.759
Leegstand	€ 723	€ 164	€ 1.749



Gemeenten met de meeste monumenten

In de benchmarkportefeuille heeft circa 9% van de gebouwen een monumentenstatus (rijksmonument, gemeentelijk -, provinciaal of beschermd stads- of dorpsgezicht). Met 38% zijn gebouwen met een cultuurfunctie het grootst, sport met 2% het laagst. Tussen gemeenten die deelnemen aan de benchmark is er een groot verschil in het aandeel gebouwen met monumentenstatus. De historische stad Leiden heeft de meeste gebouwen met een monumentale status (36%), gevolgd door Haarlem (25%). Gemeenten met weinig monumenten zijn de gemeenten Almere, Zoetermeer en Westland.

1	Leiden	36% van de gebouwen
2	Haarlem	25%
3	Utrecht	21%
4	Deventer	16%
5	's-Hertogenbosch	13%

Onderhoud

Lichte daling in onderhoudskosten ten opzichte van 2019

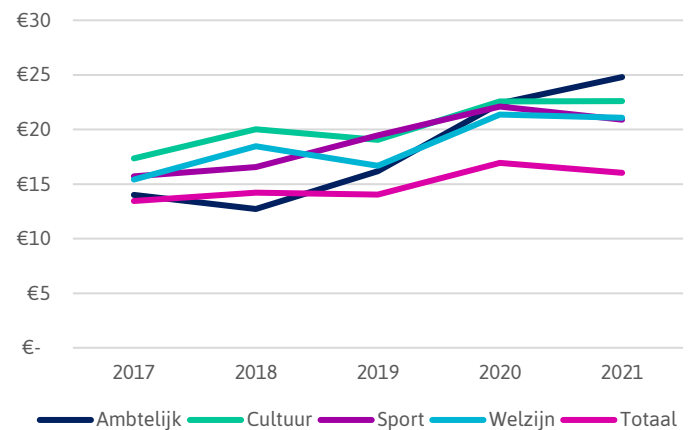


De benchmarkgemeenten gaven in 2020 gezamenlijk €93 miljoen uit aan onderhoudskosten. De afgelopen vijf jaar zien we een stijging van de totale onderhoudskosten per m² BVO. In 2020 zijn de onderhoudskosten per vierkante meter ten opzichte van 2019 jaar licht gedaald (€ 16 ten opzichte van € 17). In de deelportefeuille Ambtelijk is duidelijk een stijging van de gemiddelde onderhoudskosten zichtbaar. Dit kan duiden op de verduurzamingsopgave van kantoren voor ambtelijke huisvesting vanwege de label C verplichting in 2023. Door gemeenten worden de kosten voor verduurzaming meestal niet als onderhoudskosten opgevoerd. Hier kunnen andere budgetten voor zijn aangesproken of investeringskredieten voor zijn vrijgemaakt.

De onderhoudsuitgaven voor de deelportefeuille Commercieel zijn lager dan die voor de deelportefeuilles met een maatschappelijke functie. Vaker zullen hier de kosten voor rekening van huurder zijn, 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.

Er is een relatie tussen de hoogte van de onderhoudskosten en het feit of het gebouw een monument betreft. De onderhoudskosten voor niet-monumentale gebouwen liggen duidelijk lager dan de gemiddelde onderhoudskosten voor monumentale gebouwen.

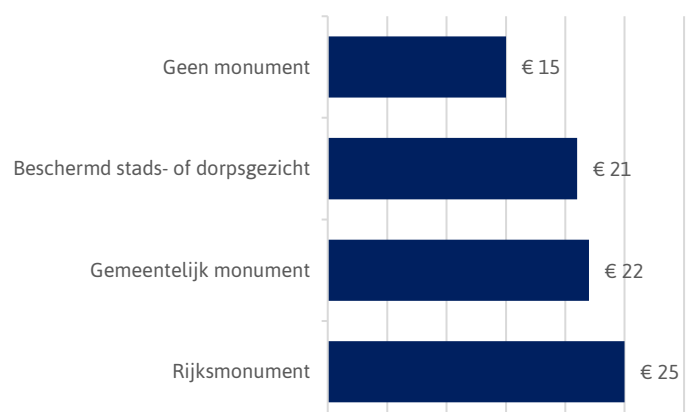
Ontwikkeling onderhoudskosten (per m² BVO)



Kengetallen onderhoudskosten (per m² BVO)

Deelportefeuille	Planmatig onderhoud	Dagelijks onderhoud	Totaal
Ambtelijk	€ 19	€ 5	€ 24
Cultuur	€ 17	€ 6	€ 23
Welzijn	€ 16	€ 5	€ 21
Sport	€ 15	€ 5	€ 19
Multifunctioneel	€ 11	€ 4	€ 15
Commercieel	€ 10	€ 3	€ 13
Leegstand	€ 5	€ 4	€ 9

Onderhoudskosten monumenten (per m² BVO)



Huurinkomsten

Benchmarkgemeenten ontvingen € 280 miljoen aan huur



De totale huurinkomsten in 2020 van de deelnemende benchmarkgemeenten bedraagt € 280 miljoen. Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele huurkortingen die als gevolg van de coronamaatregelen zijn verstrekt. Het merendeel van de huurinkomsten (38%) is afkomstig uit de commerciële portefeuille. De huurinkomsten per m² verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) liggen het hoogst in de portefeuille Cultuur met € 95. In de sportportefeuille zijn de huurinkomsten het laagst met € 19 per m² VVO.

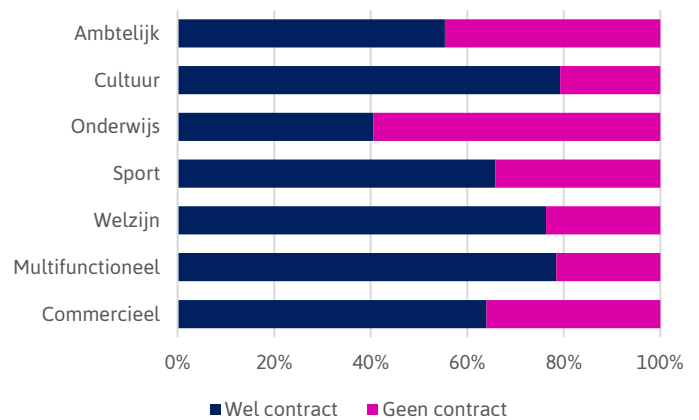
Voor 60% van de gebouwen in de benchmarkportefeuille is tenminste één huurovereenkomst opgesteld. Op lang niet alle gemeentelijke gebouwen berust een onderliggend huurcontract. Met name in de onderwijsportefeuille zien we dat door de scheiding van het juridisch en economisch eigendom geen sprake is van een huurrelatie. Voor de ambtelijke huisvesting is bij iets meer dan de helft van de gebouwen sprake van een (interne) doorberekening van huren door de vastgoedafdeling. Gebouwen voor Cultuur en Welzijn en Multifunctionele accommodaties, hebben in 75% tot 80% van de gevallen een huurovereenkomst. Een huur- of gebruikersovereenkomst is een belangrijk instrument voor gemeentelijke vastgoedsturing. De vastgoedorganisatie krijgt hiermee grip op de inkomstenstromen uit het vastgoed.

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	€ 94	5%
Cultuur	€ 95	18%
Onderwijs	€ 83	11%
Sport	€ 19	12%
Welzijn	€ 54	7%
Multifunctioneel	€ 49	10%
Commercieel	€ 82	38%

Aandeel gebouwen met huurcontract



Huurinkomsten per gebruiksdoel (per m² VVO)

Deelportefeuille	Gebruiksdoel	Markthuur	Kostprijsdekkende huur
Cultuur	Atelier	€ 75	€ 58
Cultuur	Bibliotheek	-	€ 110
Cultuur	Overig	€ 74	€ 98
Welzijn	Buurt-wijkgebouw	€ 85	€ 90
Welzijn	Combinatie	-	€ 112
Commercieel	Kinderopvang	€ 136	€ 115
Commercieel	Zorg	€ 147	€ 146



Gemeenten met kostprijsdekkend huurbeleid

Professionalisering van het huurbeleid krijgt binnen de benchmarkgemeenten steeds meer aandacht. Binnen gemeenten worden verschillende grondslagen gebruikt voor de huurprijsberekening. Voor de kernportefeuille is de kostprijsuur de meest gehanteerde methode. Door een kostprijsuur te hanteren kan door de vastgoedafdeling op kostprijsdekkendheid worden gestuurd en ontstaat transparantie: huren en subsidiestromen worden duidelijk gescheiden. Binnen de benchmark is de gemeente Rotterdam koploper in het gebruik van een kostprijsdekkende huur, gevolgd door de gemeente Capelle aan den IJssel.

1	Rotterdam	94% van de huurovereenkomsten heeft kostprijsdekkende huursystematiek als grondslag
2	Capelle aan den IJssel	79%
3	Amstelveen	53%
4	's-Hertogenbosch	49%
5	Haarlem	46%

Exploitatie

Positief exploitatiesaldo in deelportefeuilles Welzijn en Cultuur

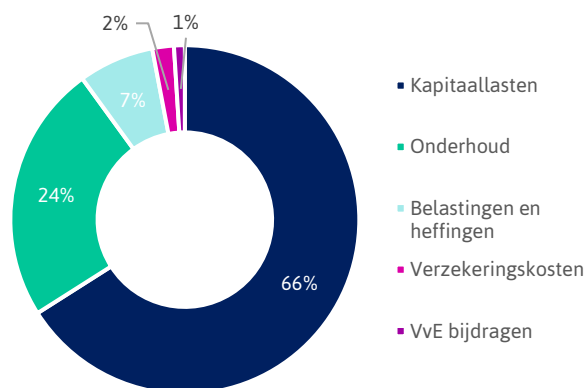


De benchmark hanteert sinds dit jaar het exploitatiesaldo als nieuwe KPI. Met het exploitatiesaldo wordt het verschil tussen baten en exploitatielasten bedoeld. De exploitatielasten zijn opgebouwd uit de volgende categorieën: onderhoudskosten, verzekeringskosten, belastingen en heffingen, VvE bijdragen. Sinds dit jaar worden ook per gebouw de kapitaallasten (rente + afschrijvingen) uitgevraagd. De personele lasten zijn niet bij de exploitatielasten opgeteld. Deze zijn lastig aan een gebouw toe te kennen. De opbouw van de exploitatielasten is constant over de jaren. Circa 66% van de exploitatielasten wordt besteed aan kapitaallasten, 24% aan onderhoud, 2% aan verzekeringskosten, 7% aan belastingen en heffingen en nog een klein gedeelte (1%) aan VvE bijdragen.

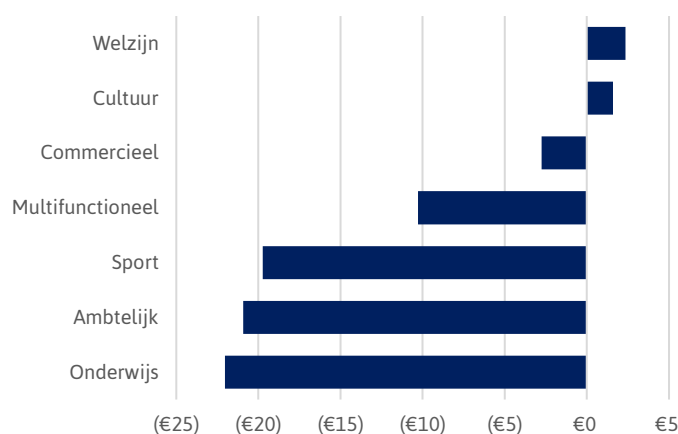
De totale baten zijn een optelsom van alle inkomsten binnen de deelportefeuille, ongeacht de aard van de huur. Bij het berekenen van de totale baten zijn ook de gebouwen meegenomen waarvoor niet of nauwelijks huur wordt geïnd.

Bij de deelportefeuilles Welzijn en Cultuur is sprake van een licht positief exploitatiesaldo. Hier zijn de totale baten hoger dan de exploitatielasten. Echter, als we hier de gemiddelde personele lasten per m² BVO voor het beheer van de gebouwen mee zouden nemen, dan ontstaat ook voor deze portefeuilles een negatief exploitatiesaldo. Het exploitatiesaldo is het laagst bij ambtelijke huisvesting. Dit kan verklaard worden door de relatief hoge onderhoudsuitgaven in deze deelportefeuille en de relatief lage baten uit huur. Met de introductie van het exploitatiesaldo als KPI wordt de mate van kostendekkendheid van vastgoedexploitatie op portefeuilleniveau transparant.

Opbouw exploitatielasten incl. kapitaallasten



Exploitatiesaldo deelportefeuille (per m² BVO)



Exploitatiesaldo per gebruiksdoel (per m² BVO)

Gebruiksdoel	Gebouwen	Baten	Lasten	Saldo
Sporthal / sportzaal	401	€ 30	€ 40	€ -10
Gebouw bij openlucht-recreatie of sport	374	€ 15	€ 30	€ -15
Buurt- of wijkgebouw	283	€ 41	€ 40	€ 1
Ambtelijke huisvesting	100	€ 21	€ 55	€ -34
Theater	52	€ 65	€ 60	€ 5
Museum	38	€ 43	€ 50	€ -7

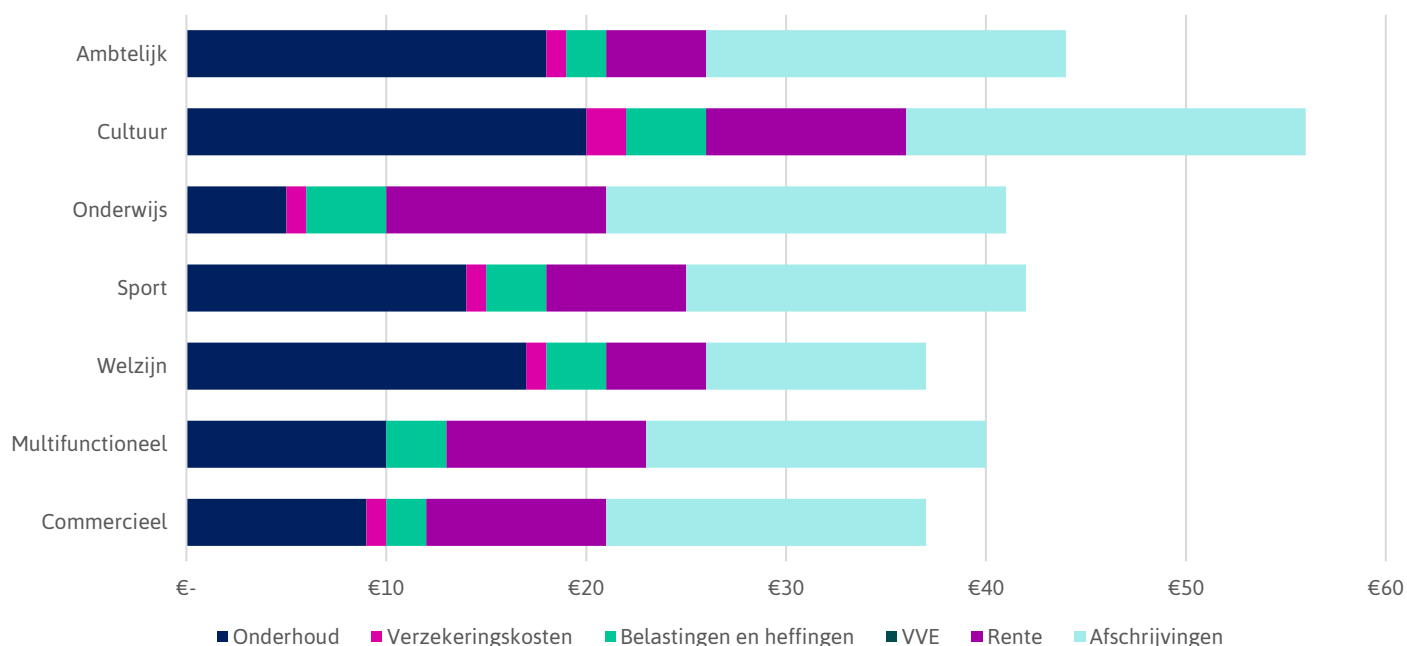
Exploitatie

Exploitatielasten voor deelportefeuille Cultuur het hoogst



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 Cultuur liggen beduidend hoger dan die van de overige portefeuilles. Niet alleen de onderhoudskosten, ook de kapitaallasten en de kosten voor belastingen en verzekering zijn voor deze gebouwen het hoogst. Ook de kapitaallasten voor de multifunctionele accommodaties zijn met 27 euro per m² hoog te noemen. Over het algemeen zijn dit nieuwere gebouwen met relatief hoge kapitaallasten. Echter de lagere onderhoudskosten zorgen ervoor dat de totale exploitatielasten relatief laag zijn.

Opbouw exploitatielasten per deelportefeuille per m² BVO



Beschikbaarheid & Bereikbaarheid

Beschikbaarheid constant, grote verschillen tussen gemeenten

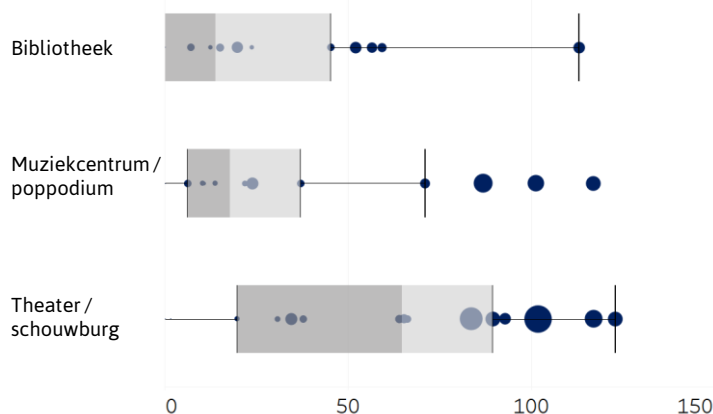


Met beschikbaarheid bedoelen we het aanbod gemeentelijke voorzieningen naar rato van het aantal inwoners. Dit kunnen we uitdrukken door het aantal m² BVO of het aantal gebouwen te delen door het aantal inwoners van de gemeente. In de figuren is het gemiddelde aanbod voor enkele functies binnen de deelportefeuilles Sport, en Cultuur per 1.000 inwoners te zien. Elk bolletje in de grafieken is een gemeente. De grootte van de bolletjes in de grafieken geeft aan hoe groot het totale m² BVO van de gemeente is.

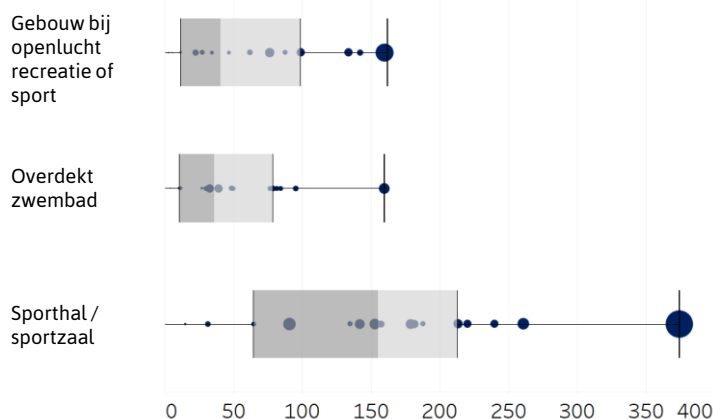
Door de jaren heen blijft de beschikbaarheid van de sport- en cultuurvoorzieningen vrij constant. Wel zijn de verschillen tussen gemeenten groot. De verschillen kunnen worden verklaard door de mate van stedelijkheid, het aantal kernen binnen de gemeente of bewuste beleidskeuzes van de gemeente. Elk bolletje in de figuur correspondeert met een deelnemer aan de benchmark.

De gemiddelde reisafstand zegt iets over de nabijheid van het aanbod maatschappelijke voorzieningen voor inwoners van de gemeente. Is er sprake van een fijn weefsel van maatschappelijke voorzieningen of kent de gemeente een geconcentreerd aanbod waardoor de reisafstand naar een sport- of culturele voorziening relatief groot is. De gemiddelde reisafstand berekenen we door per postcode-5 gebied de afstand naar de dichtstbijzijnde voorziening per deelportefeuille te berekenen. Op basis van het aantal adressen (conform Basisregistratie Adressen en Gebouwen) is vervolgens de gewogen gemiddelde afstand bepaald.

Aanbod Cultuur (m² BVO per 1.000 inwoners)



Aanbod Sport (m² BVO per 1.000 inwoners)



Reisafstanden naar voorzieningen (km)

Deelportefeuille	Gebruiksdoel	Gemiddelde reisafstand
Cultuur	Bibliothèque	2,1
Cultuur	Muziekcentrum / poppodium	2,3
Cultuur	Theater / schouwburg	2,3
Sport	Gebouw bij openlucht recreatie of sport	1,1
Sport	Overdekt zwembad	2,8
Sport	Sporthal / sportzaal	1,4

Strategie

Leegstand neemt iets af, meer gebouwen op verkooplijst

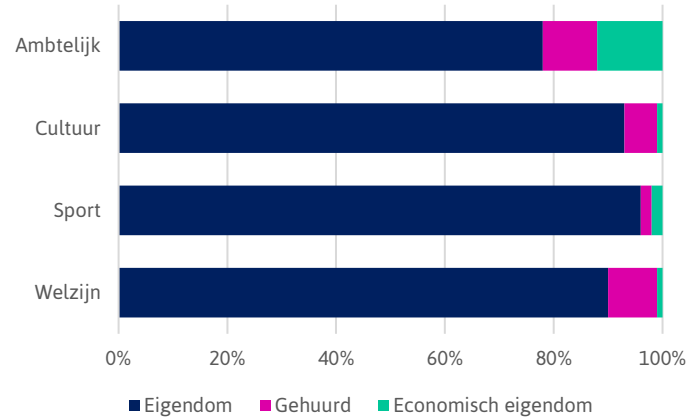


Niet al het vastgoed dat door gemeenten wordt gebruikt is volledig in eigendom. Voor de onderwijsgebouwen geldt in veel gevallen dat de gemeente alleen economisch eigenaar is van deze gebouwen. Circa 2% van alle gebouwen in gebruik door gemeenten voor de kernportefeuille wordt van derden gehuurd. Het aandeel huur is binnen de deelpartefeuille Ambtelijk het hoogst. Gemeenten Rotterdam (9%), Eindhoven (6%) en Arnhem (6%) hebben verhoudingsgewijs het grootste aantal gebouwen gehuurd.

In totaal staan 1.118 gebouwen, samen ruim 1 miljoen m² BVO, op de verkooplijst. Dat komt overeen met 10% van alle m² BVO. Dit is een duidelijke stijging ten opzichte van vorig jaar. Vorig jaar had nog 5% van m² BVO de strategie afstoten. Een deel van dit verschil is te verklaren door de deelname van de gemeente Rotterdam (sinds 2020). Als we daarvoor corrigeren dan is de strategie afstoten stabiel. Gemeente Deventer heeft relatief de grootste verkoopopgave: 29% van de m² BVO uit de benchmarkportefeuille heeft als strategielabel "afstoten" meegekregen.

Het leegstandspercentage van maatschappelijk vastgoed is door de jaren heen redelijk stabiel en relatief laag te noemen. De gemiddelde leegstand is zelfs iets lager dan vorig jaar. Ondanks dat door COVID-19 veel maatschappelijke ruimten langdurig gesloten zijn geweest, heeft dit niet geleid tot een hogere leegstand. Van al de leegstaande m² BVO heeft 39% een onderwijsfunctie, 16% heeft een kantoorfunctie en 15% een bijeenkomstfunctie.

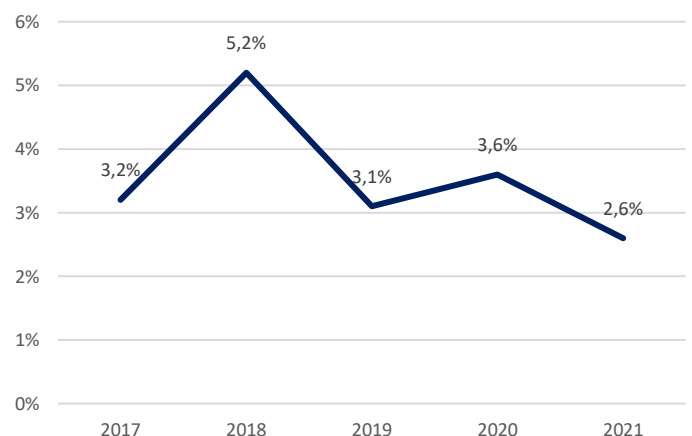
Eigendomssituatie (% gebouwen)



Strategie 'afstoten' (% BVO)

Gemeente	BVO met strategie afstoten
Deventer	29%
Rotterdam	21%
Helmond	14%
Eindhoven	14%
Nissewaard	6%

Ontwikkeling leegstand (% BVO)





Gemeenten met grootste kernportefeuille

Gemeenten sturen steeds duidelijker op de kernportefeuille. Gemiddeld bestaat 66 % van het BVO van de benchmarkgemeenten uit gebouwen die behoren tot de kernportefeuille. Door toevoeging van de gemeente Rotterdam in 2021 is het aandeel ten opzichte van vorig jaar (8%) afgenomen. Als we dit corrigeren dan zien we een stabiel beeld. De gemeenten Rheden en Amstelveen wendten met circa 95% het grootste deel van hun portefeuille aan beleidsdoeleinden.

1	Rheden	95% van het BVO behoort tot kernportefeuille
1	Amstelveen	95%
3	Westland	91%
4	Zoetermeer	90%
5	Nissewaard	88%

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 inzicht in het energieverbruik van gebouwen. Om toch 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 352 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 en gebouwen met een oppervlakte kleiner dan 50 m² BVO 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 Zoetermeer en Haarlem hebben de energielabels van bijna de gehele portefeuille in beeld.

Als we kijken naar de verdeling van de energielabels naar deelportefeuille dan valt op dat de maatschappelijke portefeuilles beter scoren dan de portefeuilles Commercieel en Leegstand. Desondanks is de verduurzamingsopgave onverminderd groot. Circa een derde van de gebouwen voor ambtelijke huisvesting waarvan het energielabel bekend is voldoet niet aan een C-label of beter.

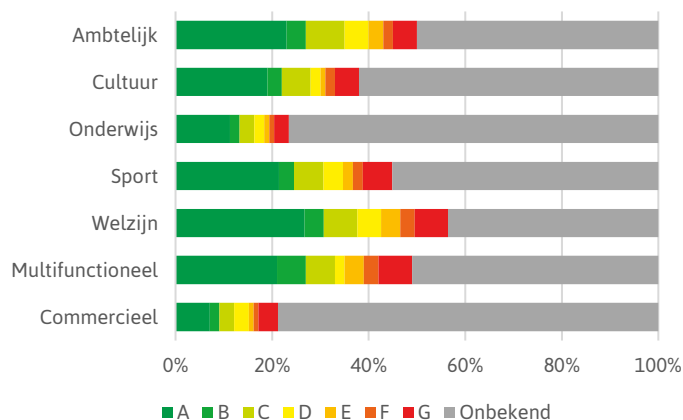
CO₂-uitstoot per deelportefeuille

Deelportefeuille	CO ₂ -uitstoot (miljoen kg)	Aandeel in totale portefeuille
Ambtelijk	23	6%
Cultuur	51	15%
Onderwijs	114	31%
Sport	58	17%
Welzijn	17	5%
Multifunctioneel	38	11%
Commercieel	52	15%
Totaal	352	100%

Energielabels bekend (% gebouwen)

Gemeente	2019	2020	2021
Zoetermeer	79%	84%	85%
Haarlem	0%	60%	82%
Amstelveen	71%	73%	79%
Helmond	47%	67%	77%
Capelle aan den IJssel	-	67%	76%

Energielabels deelportefeuille (% gebouwen)





Gemeenten met grootste energiesprong

Door de gemiddelde energie-index van dit jaar te vergelijken met die van vorig jaar kunnen we berekenen welke gemeente de grootste energiesprong heeft gemaakt. Het percentage wordt berekend door het verschil van de gemiddelde energie-index tussen 2019 en 2020 te berekenen en dit vervolgens te delen door de gemiddelde index van 2019. De cijfers dienen genuanceerd te worden: het verschil kan ook verklaard worden door bijvoorbeeld nieuwbouw of de registratie van nieuwe labels. Te zien is dat de gemeenten Rheden en Eindhoven in 2020 de grootste energiesprong hebben gemaakt met de gebouwen in de benchmarkportefeuille. Ook de gemeente 's-Hertogenbosch laat een grote energiesprong zien.

1	Rheden	19% afname in energie-index
2	Eindhoven	18%
3	's-Hertogenbosch	10%
4	Utrecht	5%
5	Westland	4%

Organisatie

Daling in FTE en personele lasten ten opzichte van 2019

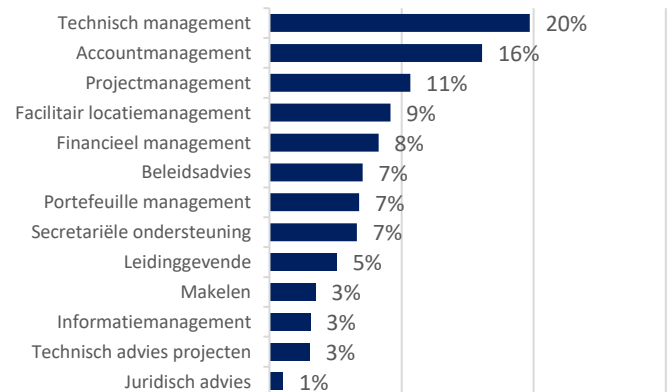


Bij de achttien deelnemers aan het benchmark Expert programma zijn in totaal 546 FTE betrokken bij het management van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Gemiddeld is dat 5,1 FTE per 100.000 m² BVO. Zij houden zich bezig met uiteenlopende gemeentelijke vastgoedrollen. De personele inzet zien we vooral terug bij het technisch management (20%) en het accountmanagement (16%).

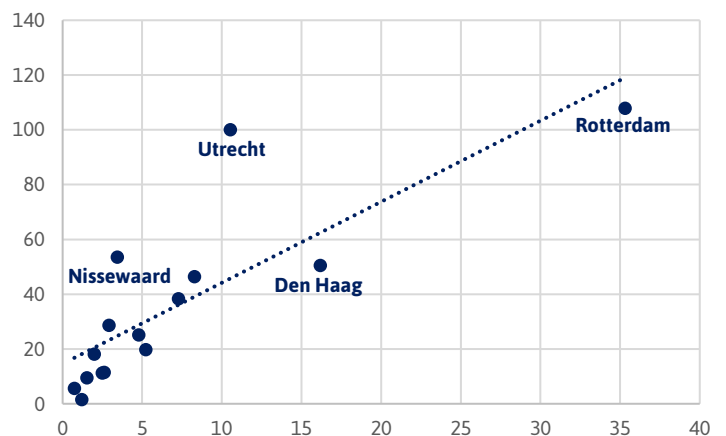
De wijze waarop de vastgoedorganisatie is opgezet verschilt sterk per gemeente. Gemeente Nissewaard heeft met 15,5 FTE per 100.000 m² de grootste personele inzet van de deelnemers aan de benchmark. Met name de locatiemanagers zijn hier ruim vertegenwoordigd en behoren tot de gemeentelijke vastgoedorganisatie. Deze gemeente heeft verhoudingsgewijs ook veel multifunctionele en sportaccommodaties wat de aanwezigheid van locatiemanagers kan verklaren. Niet elke gemeente heeft facilitaire managers of locatiemanagers op de loonlijst van de vastgoedafdeling staan. De gemeente met het minste FTE per BVO is gemeente Deventer met 1,3 FTE per 100.000 m² BVO. Zij heeft het management van de vastgoedafdeling grotendeels uitbesteed. Als we kijken naar de ontwikkeling over de jaren zien we het aantal FTE naar omvang van de vastgoedportefeuille licht daalt.

De totale personele lasten verbonden aan de 546 FTE bedroegen in 2020 € 58 miljoen. Gemiddeld per m² BVO bedragen de personele lasten € 5,53. Ook dit is een daling 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

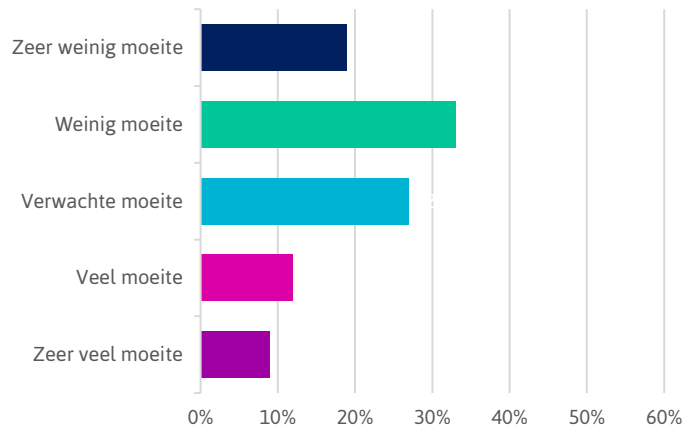


In 2020 en 2021 hebben acht benchmarkgemeenten deelgenomen aan de huurderstevredenheidsmeting. Huurders zijn gevraagd een online vragenlijst in te vullen over de tevredenheid over de dienstverlening en het vastgoed. Iets meer dan de helft (52%) van de respondenten geeft aan tevreden of zeer tevreden te zijn met de dienstverlening na een vraag m.b.t. huisvestingszaken. 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.

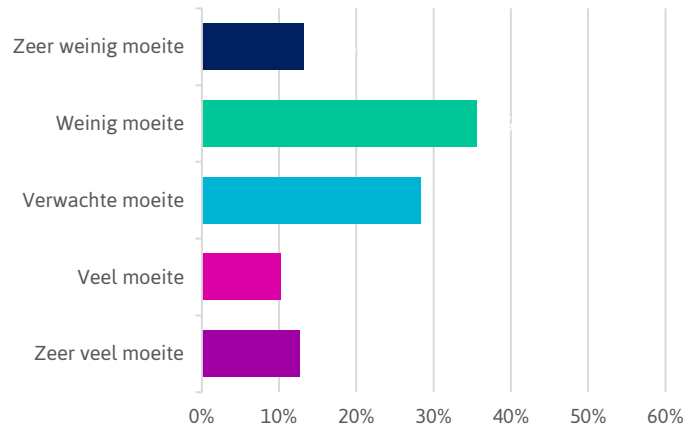
Na melding van een klacht, schade of storing is 49% van de respondenten tevreden of zeer tevreden met de afhandeling. Ook hier zijn de respondenten met name te spreken over de vindbaarheid van de vastgoedafdeling. 81% is het eens met de stelling dat ze weten waar ze een klacht, schade of storing moeten melden. Het minst tevreden zijn de respondenten met de transparantie van de afhandeling. Hier geeft slechts 43% 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. 70% 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 27% is het eens met de stelling dat de gemeente zich voldoende inspant om het gebouw te verduurzamen.

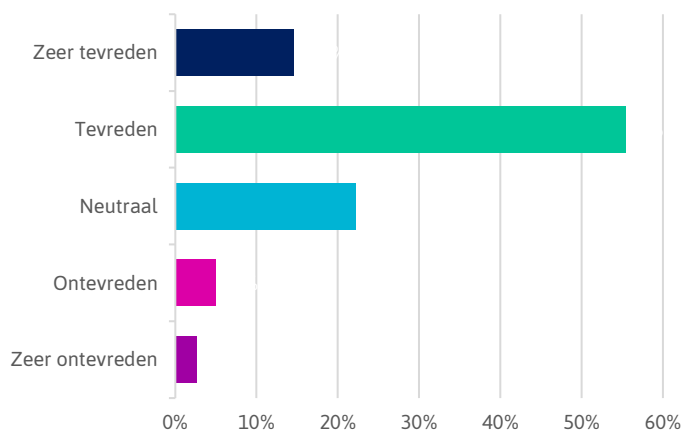
Tevredenheid dienstverlening huisvesting



Tevredenheid dienstverlening klachten



Tevredenheid vastgoed





“

Benchmark Gemeentelijk Vastgoed helpt ons een professionaliseringslag te maken in onze vastgoedsturing. Dit doen we door gebruik te maken van data en dat toe te passen in onze besluitvorming.”

Cheimaa Aouni

Manager Vastgoed bij gemeente Zoetermeer

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	2	3	
Beleid		2	3	
Duurzaamheid		2	3	
Bezetting			3	
Financiën			3	
Organisatie			3	
Huurderstevredenheid				1

Prijzen voor deelname aan Benchmark Gemeentelijk Vastgoed 2021

Inwoners gemeente	Demo	Light	Expert	Tevredenheid
> 250.000	Gratis	€ 6.000	€ 15.000	€ 5.000
100.000 – 250.000	Gratis	€ 4.000	€ 10.000	€ 3.500
50.000 – 100.000	Gratis	€ 3.000	€ 7.500	€ 2.500
< 50.000	Gratis	€ 2.000	€ 5.000	€ 1.700

Deze marktrapportage is een uitgave van Benchmark Gemeentelijk Vastgoed.
Voor meer informatie zie www.benchmarkgemeentelijkvastgoed.nl

Auteurs: Leoniek Driessens, Wouter van der Does, Sander de Clerck en Ingrid Janssen