



2024

3Gv

# Marktrapportage Benchmark Gemeentelijk Vastgoed

Sturen op maatschappelijke meerwaarde

# Voorwoord



De komende jaren wordt de verduurzamingsopgave voor veel gemeenten het belangrijkste speerpunt van de gemeentelijke vastgoedstrategie. De druk om tempo te maken met de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille neemt steeds verder toe. We zien dat bij de meeste gemeenten de 'wil' er wel is maar dat het nog moeilijk is om resultaten te boeken. Daar zijn verschillende oorzaken voor aan te wijzen. Netcongestie is er daar een van. De beperkingen op het net hebben duidelijk een negatieve impact op de uitvoering en planvorming van de verduurzamingsambitie. Veel gemeenten zoeken daarom naar innovatieve (technische) oplossingen. Dat vraagt vaak om extra investeringen en brengt een langere doorlooptijd met zich mee. De mogelijkheid voor 'maatschappelijke prioritering' brengt vanaf komend jaar hopelijk wat verlichting voor de netcongestie problematiek.

De investeringsopgave in combinatie met de wijziging van het bekostigingsstelsel vanuit het Rijk is een tweede veelgenoemde uitdaging. De komende jaren gaat bij veel gemeenten de hand op de knip en dat heeft ook een duidelijk effect op de verduurzamingsambities. De harde doelstellingen voor de verduurzaming liggen bij veel gemeenten nog in de verre toekomst. Gemeentelijke vastgoedorganisaties geven aan dat zolang er geen concrete wet- en regelgeving voor de korte(re) termijn komt, de verduurzamingsprojecten vaak doorgeschoven worden.

Aan de positieve kant zien we dat steeds meer gemeenten beter zicht krijgen op het huidige verbruik. En daarmee ook een beter beeld krijgen van de omvang van de opgave. In de benchmarkdata zien we dat het aandeel gebouwen waarvan het energieverbruik in beeld is toeneemt. Maar we zijn er nog niet. Van een groot deel van de portefeuille is het verbruik nog niet in beeld. Voor het merendeel gaat het daarbij om gebouwen waarvan de gemeente de energierekening niet betaalt. Dat betekent echter niet dat de gemeente niet aan de lat staat voor de verduurzamingsopgave. Het komend jaar gaan we hier met de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed nadrukkelijk aandacht aan besteden en gemeenten mee helpen om flinke stappen te zetten.

Sander de Clerck

Republiq

# Deelnemende gemeenten



Gemeente	Inwoners	Gebouwen	Gemeente	Inwoners	Gebouwen
Almere	223.000	309	Nissewaard*	87.000	
Amstelveen	94.000	111	Rotterdam	664.000	1.201
Capelle aan den IJssel	68.000	96	's-Hertogenbosch	159.000	211
Deventer*	103.000		Utrecht	368.000	607
Ede	122.000	241	Westland*	115.000	
Haarlem	165.000	476	Zoetermeer	127.000	250

\*Deze gemeenten hebben dit jaar geen data aangeleverd.

# Samenvatting Benchmark 2023

- De totale onderhoudskosten zijn in 2023 gestegen met 12%. De stijging is zowel zichtbaar bij het dagelijks onderhoud (11%) als bij het planmatig onderhoud (12%).
- De huurinkomsten per m<sup>2</sup> zijn gemiddeld met 4% gestegen. De stijging was het grootst bij de deelportefeuille Multifunctioneel, namelijk 12%.
- Nadat in 2022 het aandeel leegstaande m<sup>2</sup> BVO was afgenomen, is dit in 2023 gestegen met 5%-punt.
- Het aandeel gebouwen waarvan de verbruiksgegevens bekend zijn is in 2023 toegenomen met 2%-punt tot 26%.

## Kengetallen 2023

Aantal gemeenten (data aangeleverd)	9
Aantal inwoners	2,0 miljoen
Aantal gebouwen	3.502
Totaal BVO (m <sup>2</sup> )	6,6 miljoen m <sup>2</sup>
Totale WOZ-waarde	€ 6,1 miljard
Aantal huurcontracten	3.484

Prestatie indicator	2021	2022	2023
Planmatig onderhoud per m <sup>2</sup>	€ 14,25	€ 15,30	€ 17,21
Dagelijks onderhoud per m <sup>2</sup>	€ 3,07	€ 4,44	€ 4,93
Gebouwen in kernportefeuille	63%	64%	64%
Gebouwen op verkooplijst	13%	11%	10%
Percentage contracten met kostprijsdek. huur	40%	44%	49%
Aandeel leegstaande m <sup>2</sup> BVO	7%	3%	8%
Gebouwen verbruiksdata bekend	23%	24%	26%
Personele lasten per m <sup>2</sup>	€ 6,95	€ 9,25	€ 12,72
Aantal FTE per 100.000 m <sup>2</sup>	5,7	6,5	6,6





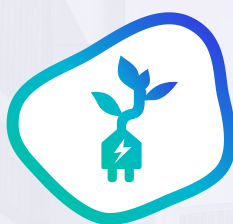
## Navigeren door de benchmark



**Benchmark-Portefeuille**



**Onderhoud**



**Huurinkomsten**



**Exploitatie**



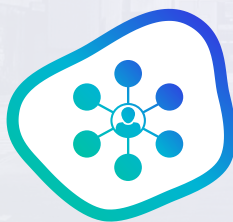
**Beschikbaarheid & Bereikbaarheid**



**Strategie**



**Duurzaamheid**



**Organisatie**



**Huurders-tevredenheid**



**Deelname**

# De benchmarkportefeuille

## Onderwijs de grootste deelportefeuille



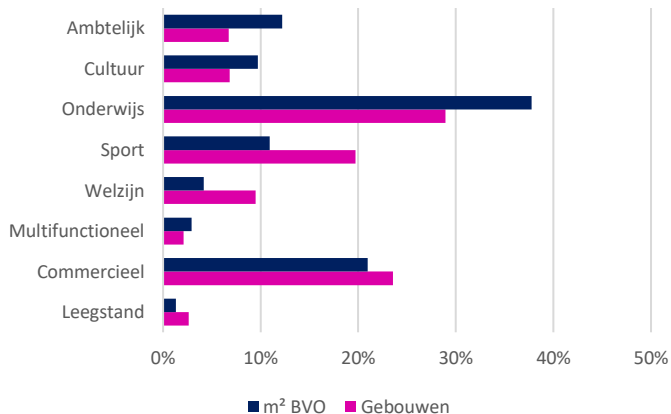
Onderwijs is de grootste deelportefeuille in het gemeentelijke vastgoed. Circa 38% van het bruto vloeroppervlakte (BVO) wordt vertegenwoordigd door gebouwen met een onderwijsfunctie.

Ook de deelportefeuilles Commercieel en Sport zijn omvangrijk. Hoewel het aandeel in het totale aantal gebouwen in beide portefeuilles vergelijkbaar is, heeft de deelportefeuille commercieel een aanzienlijk hoger aantal m<sup>2</sup> BVO dan Sport, namelijk 21% tegenover 11%.

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 58% van het totale oppervlakte en 26% van alle gebouwen in de deelportefeuille Commercieel hebben een parkeerfunctie. 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 m<sup>2</sup> omvatten en de kosten en opbrengsten afwijken van andere gebouwen in de portefeuille.

Er zit veel spreiding in de oppervlakte van gebouwen. De meeste gebouwen (54%) hebben een oppervlakte tussen de 500 en 5.000 m<sup>2</sup>. Samen vertegenwoordigen deze gebouwen 46% van het totale oppervlakte. Slechts 8% van de gebouwen is groter dan 5.000 m<sup>2</sup>. Maar deze gebouwen samen zijn goed voor circa 50% van het totale oppervlakte in de benchmarkportefeuille. De deelportefeuilles Onderwijs en Commercieel hebben hierin het grootste aandeel, 27% en 29% respectievelijk.

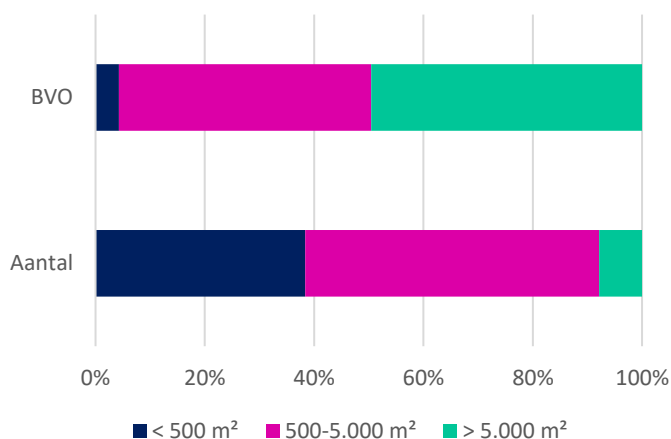
### Verdeling benchmarkportefeuille



### Grootste aandeel in gebruiksdoel

Gebruiksdoel	Deelportefeuille	BVO (m <sup>2</sup> )	Aandeel
Basisonderwijs	Onderwijs	1.331.000	21%
Voortgezet onderwijs	Onderwijs	921.000	14%
Parkeerfunctie	Commercieel	874.000	13%
Ambtelijke huisvesting	Ambtelijk	676.000	10%
Sporthal / Sportzaal	Sport	294.000	5%
Bijeenkomst	Commercieel	261.000	4%
Speciaal onderwijs	Onderwijs	224.431	3%

### Oppervlakte gebouwen





## Gemeenten met de meeste aanhuur

In 2023 werd van het totaal aantal gebouwen in de Benchmark circa 9% aangehuurd door de gemeenten. Deze gebouwen vertegenwoordigen samen circa 8% van het totale oppervlak. Voornamelijk de gemeenten Rotterdam en Utrecht hebben een relatief groot aandeel gehuurde gebouwen. Daarentegen hadden de gemeenten Amstelveen en 's-Hertogenbosch helemaal geen aangehuurde gebouwen in de portefeuille in 2023.

1	Rotterdam	15% van de gebouwen
2	Utrecht	14%
3	Haarlem	6%
4	Zoetermeer	4%
5	Haarlem	4%

# Onderhoud

## Een voortzettende stijging in onderhoudskosten



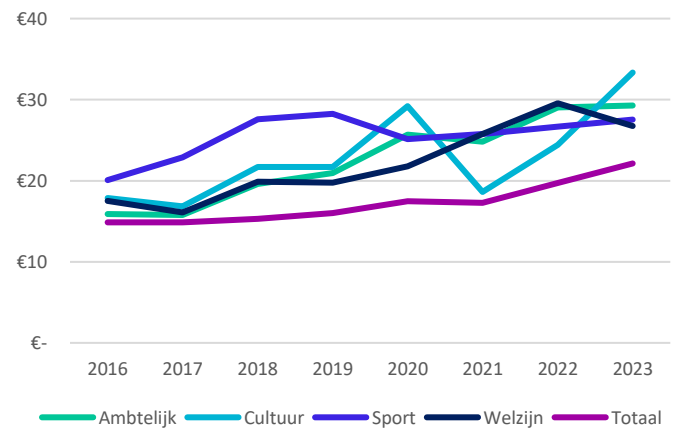
In totaal gaven de benchmarkgemeenten € 76 miljoen uit aan onderhoudskosten in 2023. Dit komt neer op circa € 22 per m<sup>2</sup> BVO. Hiermee zijn de totale gemiddelde onderhoudskosten in 2023 met 12% gestegen ten opzichte van 2022. De grootste stijging in de onderhoudskosten is zichtbaar bij de deelportefeuille Cultuur, waarbij de onderhoudskosten met 36% zijn gestegen naar € 33 per m<sup>2</sup> BVO. Alleen bij de deelportefeuille Welzijn is er sprake van een afname in onderhoudskosten. Bij deze deelportefeuille daalden de onderhoudskosten met 9% naar circa € 27 per m<sup>2</sup> BVO.

De stijging in onderhoudskosten is zichtbaar bij zowel dagelijks als planmatig onderhoud. De totale gemiddelde kosten voor het dagelijks onderhoud zijn met 11% gestegen, van € 4,44 naar € 4,94 per m<sup>2</sup> BVO. De gemiddelde kosten voor planmatig onderhoud stegen met 12% van € 15,30 naar € 17,21. Kijkend naar de verhouding tussen planmatig en dagelijks onderhoud, zien we dat gemiddeld 78% van de onderhoudskosten planmatig zijn en 22% dagelijks. Bij de deelportefeuilles Ambtelijk en Commercieel ligt het aandeel planmatig onderhoud iets hoger, 83% en 82% respectievelijk. Bij de deelportefeuille Multifunctioneel ligt het aandeel planmatig onderhoud aanzienlijk lager (65%).

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 gemiddelde onderhoudskosten per m<sup>2</sup> BVO voor een groot gebouw (> 5.000 m<sup>2</sup>) liggen aanzienlijk lager dan die van een klein gebouw (< 500 m<sup>2</sup>). De kosten voor dagelijks onderhoud liggen bij kleine gebouwen bijna 3 keer zo hoog als bij grote gebouwen.

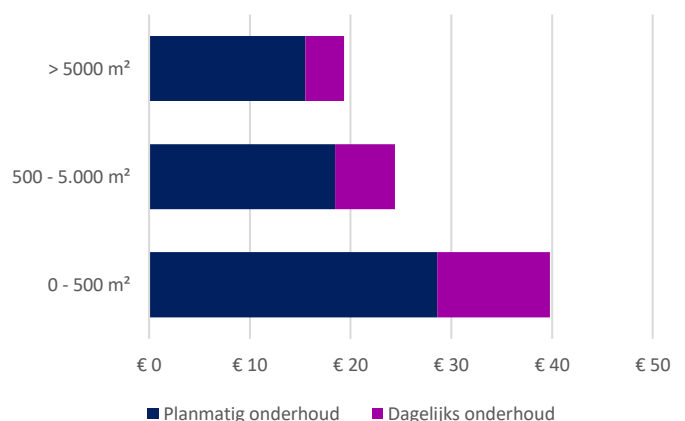
### Ontwikkeling onderhoudskosten (per m<sup>2</sup> BVO)



### Kengetallen onderhoudskosten (per m<sup>2</sup> BVO)

Deelportefeuille	Planmatig onderhoud	Dagelijks onderhoud	Totaal
Ambtelijk	€ 24	€ 5	€ 29
Welzijn	€ 21	€ 6	€ 27
Sport	€ 21	€ 7	€ 28
Cultuur	€ 25	€ 8	€ 33
Multifunctioneel	€ 15	€ 8	€ 23
Leegstand	€ 14	€ 9	€ 23
Commercieel	€ 10	€ 2	€ 12

### Onderhoudskosten (per m<sup>2</sup> 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 kostendekkende 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 kostprijsdekkende huur. Zij hanteren deze systematiek bij 84% van hun huurcontracten. Ook de gemeente Rotterdam past bij het grootste gedeelte van de huurcontracten de kostprijsdekkende huur systematiek toe.

1	Capelle aan den IJssel	84%
2	Rotterdam	64%
3	Zoetermeer	45%
4	Amstelveen	44%
5	Haarlem	42%

# Huurinkomsten

## Stijgende huurinkomsten bij alle deelportefeuilles



In 2023 waren de totale huurinkomsten van de deelnemende benchmarkgemeenten € 327 miljoen. In totaal werd 69% van de benchmarkgebouwen verhuurd aan één of meerdere huurders. De overige gebouwen worden ingezet voor eigen huisvesting, zijn niet verhuurbaar of staan leeg.

De deelportefeuille Commercieel kent het hoogste aantal huurcontracten. Parkeergarages zijn onderdeel van deze portefeuille en bevatten een groot aantal m<sup>2</sup>. Als de parkeergarages buiten beschouwing worden gelaten, bedragen de huurinkomsten in de deelportefeuille Commercieel € 102 per m<sup>2</sup> VVO. Met de parkeergarages bedragen de gemiddelde huurinkomsten € 63 per m<sup>2</sup> VVO.

In 2023 waren de gemiddelde huurinkomsten circa € 89 per m<sup>2</sup> VVO. Bij alle deelportefeuilles was er sprake van een lichte stijging in huurinkomsten per m<sup>2</sup> VVO. De stijging was het grootst bij de deelportefeuille Multifunctioneel. Hier stegen de huurinkomsten met 12% van € 105 per m<sup>2</sup> VVO in 2022 naar € 117 per m<sup>2</sup> VVO in 2023.

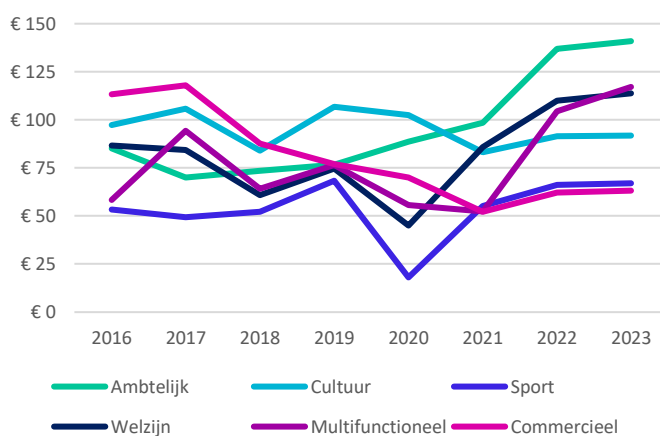
De benchmark maakt onderscheid tussen verschillende soorten huren: markthuur, kostprijsdekkende huur, beleidshuur (of normhuur) of een gebruikersvergoeding. Als we dieper in de benchmarkdata duiken, kunnen we voor een aantal veel voorkomende gebruiksdoelen huurinkomsten per m<sup>2</sup> VVO berekenen.

De hoogste kostprijsdekkende 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 <sup>2</sup> VVO
Ambtelijk	€ 141
Cultuur	€ 92
Sport	€ 67
Welzijn	€ 114
Multifunctioneel	€ 117
Commercieel*	€ 102
Commercieel	€ 63

### Ontwikkeling huurinkomsten (per m<sup>2</sup> VVO)



### Huurinkomsten per gebruiksdoel (per m<sup>2</sup> VVO)

Deelportefeuille	Gebruiksdoel	Markthuur	Kostprijsdekkende huur
Cultuur	Atelier	€ 67	€ 92
Sport	Sporthal/-zaal	€ 70	€ 48
Sport	Gebouw sportterrein	€ 89	€ 100
Commercieel	Kinderopvang	€ 159	€ 151
Commercieel	Zorg	€ 177	€ 130
Welzijn	Buurt/wijkgebouw	€ 19	€ 89

# Kostendekkendheid

De meest deelportefeuilles hebben een positief exploitatiesaldo



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 licht veranderd ten opzichte van de voorgaande jaren. Het aandeel van de kapitaallasten is afgenomen van circa 65% naar 59%, terwijl het aandeel van onderhoud met 4%-punt is gestegen naar 30%. Het aandeel van belastingen en heffingen, verzekeringskosten en VvE bijdragen is vrijwel onveranderd gebleven.

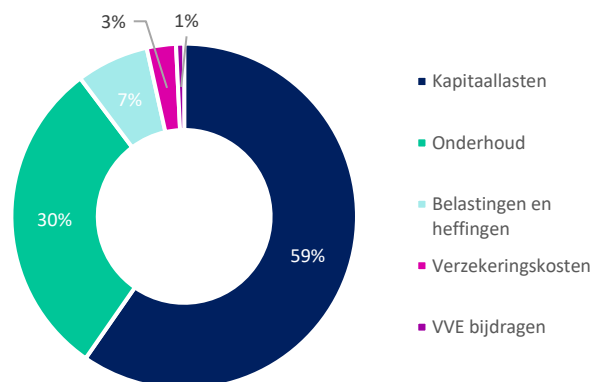
De lasten voor energieverbruik nemen we bij de berekening niet mee. We hanteren het uitgangspunt dat deze doorbelast worden aan de huurders.

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.

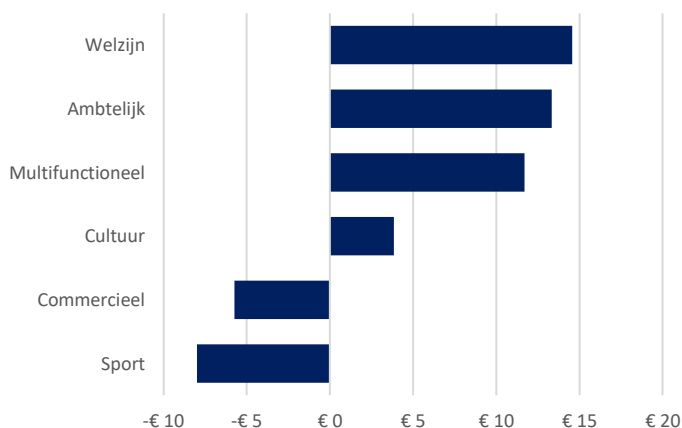
Bij de deelportefeuilles Welzijn, Ambtelijk, Multifunctioneel en Cultuur is er sprake van een positief exploitatiesaldo. Hier zijn de totale baten hoger dan de exploitatielasten.

Door dieper naar de benchmarkdata te kijken, kunnen we voor een aantal veel voorkomende gebruiksdoelen het exploitatiesaldo per m<sup>2</sup> BVO berekenen. Wat opvalt is dat de exploitatiesaldo's van specifieke gebruiksdoelen niet altijd in lijn liggen met de desbetreffende deelportefeuille, bijvoorbeeld: Het exploitatiesaldo van het gebruiksdoel 'Museum' is negatief (- € 22 per m<sup>2</sup> BVO), terwijl het exploitatiesaldo van de bijbehorende deelportefeuille Cultuur positief is.

## Opbouw exploitatielasten incl. kapitaallasten



## Exploitatiesaldo deelportefeuille (per m<sup>2</sup> BVO)



## Exploitatiesaldo per gebruiksdoel (per m<sup>2</sup> BVO)

Gebruiksdoel	Gebouwen	Baten	Lasten	Saldo
Sporthal / sportzaal	244	€ 57	€ 54	€ 3
Gebouw bij openlucht-recreatie of sport	201	€ 45	€ 73	€ -29
Buurt- of wijkgebouw	164	€ 75	€ 56	€ 19
Ambtelijke huisvesting	195	€ 85	€ 79	€ 6
Theater	32	€ 82	€ 79	€ 3
Museum	26	€ 58	€ 80	€ -22

# Kostendekkendheid



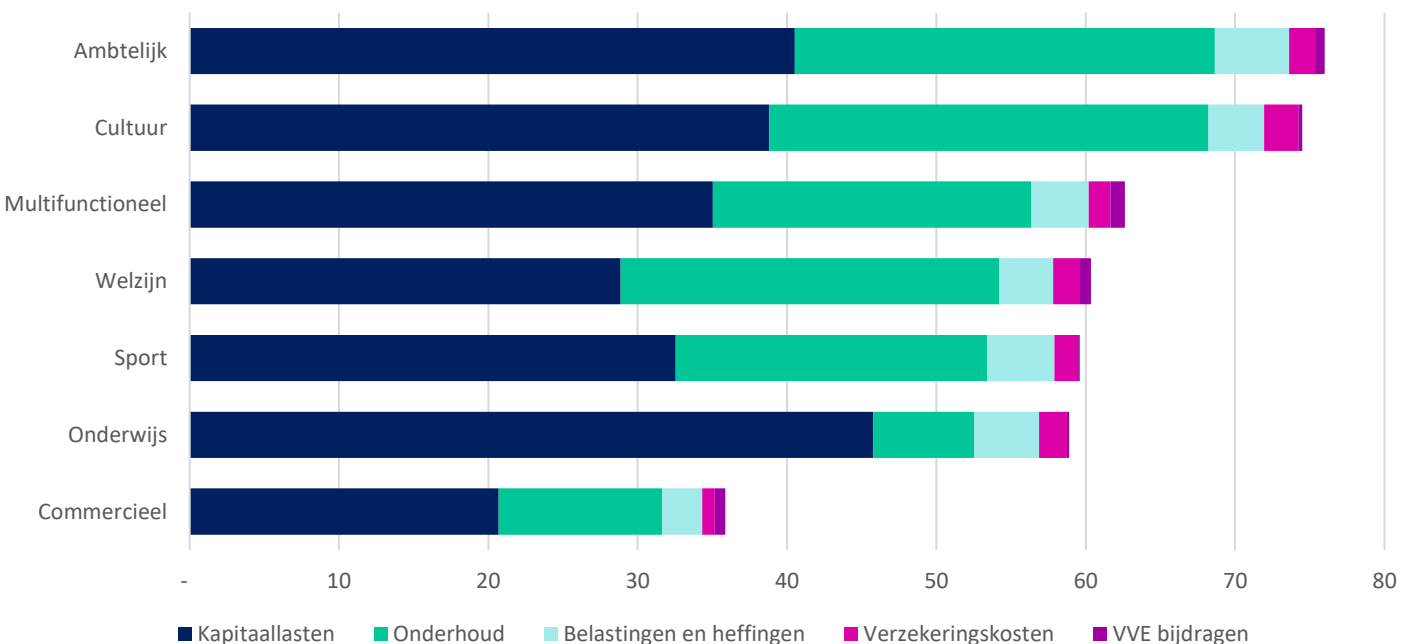
## Stijgende exploitatielasten bij Cultuur, dalende bij Commercieel

In 2023 zijn de totale gemiddelde exploitatielasten hetzelfde gebleven als in 2022, namelijk € 59 per m<sup>2</sup> BVO. De gemiddelde exploitatielasten van de deelportefeuilles Ambtelijk en Cultuur waren in 2023 beduidend hoger dan die van de andere portefeuilles. Terwijl de gemiddelde exploitatielasten van de deelportefeuille Ambtelijk de afgelopen jaren vrij constant zijn gebleven, zijn de exploitatielasten van de deelportefeuille Cultuur aanzienlijk gestegen ten opzichte van 2022. De gemiddelde exploitatielasten van Cultuur stegen met 32%, van circa € 56 naar € 75 per m<sup>2</sup> BVO. Het grootste gedeelte van deze stijging is terug te zien in de onderhoudskosten, die met ruim 50% toenamen per m<sup>2</sup> BVO.

Bij de deelportefeuille Commercieel is er juist sprake van een flinke daling in exploitatielasten (30%). Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt doordat in 2023 de kapitaallasten bijna gehalveerd zijn ten opzichte van 2022. Dit komt doordat een groot deel van deze deelportefeuille in 2023 is afgestoten, en de kapitaallasten daarmee zijn komen te vervallen.

De deelportefeuille Onderwijs heeft de hoogste kapitaallasten, met € 46 per m<sup>2</sup> BVO. Ondanks dit heeft Onderwijs de op één na laagste gemiddelde exploitatielasten. Dit komt doordat de onderhoudsuitgaven vaak niet worden opgenomen, omdat de meeste kosten voor rekening zijn van de schoolbesturen.

### Opbouw exploitatielasten per deelportefeuille per m<sup>2</sup> BVO





## 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. In de Benchmark is circa 71% van het totaal aantal m<sup>2</sup> BVO onderdeel van de kernportefeuille. Bij een aantal gemeenten is de omvang van de kernportefeuille aanzienlijk hoog. In de gemeente Amstelveen is 96% onderdeel van de kernportefeuille (gemeten in m<sup>2</sup> BVO). In de gemeente Capelle aan den IJssel en de gemeente 's-Hertogenbosch ligt dit percentage op 86%.

1	Amstelveen	96% van m <sup>2</sup> BVO
2	Capelle aan den IJssel	86%
3	's-Hertogenbosch	86%
4	Ede	84%
5	Almere	74%

# Strategie

## Leegstand aanzienlijk toegenomen



In 2023 was circa 9% van de gebouwen in benchmark niet in eigendom van de gemeente, maar gehuurd. Het aandeel 'aanhuur' lag het hoogst bij de deelportefeuilles Ambtelijk (38%) en Welzijn (24%).

In 2023 stonden er 357 gebouwen, samen 0,3 miljoen m<sup>2</sup> BVO, op de verkooplijst. Dat komt overeen met 4,7% van het totaal aan BVO. Dit is een lichte toename ten opzichte van 2022, toen stond 4,3% van het totaal aan BVO op de verkooplijst.

Van alle benchmarkgemeente heeft de gemeente Zoetermeer relatief de grootste verkoopopgave: 16% van de m<sup>2</sup> uit de benchmarkportefeuille heeft het strategielabel "afstoten".

In de deelportefeuille Commercieel is het aantal gebouw met het strategielabel "afstoten" het hoogst, namelijk 24%. Op basis van m<sup>2</sup> BVO is dit aandeel het hoogst in de deelportefeuille Multifunctioneel (12%).

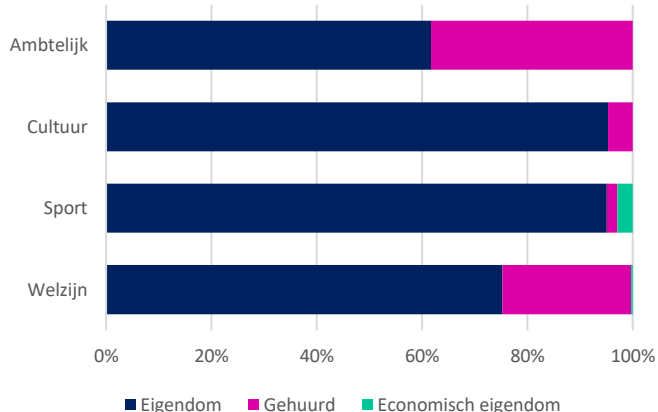
Als we de afstootlijst van 2022 vergelijken met de benchmarkportefeuille van 2023, dan zien we dat 49% van de gebouwen die in 2022 op de afstootlijst stonden, in 2023 nog steeds in de Benchmark voorkomen. 51% van de gebouwen komt niet meer voor in de Benchmark. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat deze gebouwen verkocht zijn.

Het gemiddelde leegstandspercentage van het maatschappelijke vastgoed is in 2023 is gestegen naar het hoogste niveau sinds 2016, van 3,4% naar 7,8%.

Het grootste gedeelte van de leegstaande m<sup>2</sup> BVO is onderdeel van de deelportefeuille Onderwijs (24%). Daarentegen zijn de meeste leegstaande gebouwen onderdeel van de deelportefeuille Commercieel (33%).

Van gebouwen die (gedeeltelijk) leegstaan, staat 17% op de verkooplijst.

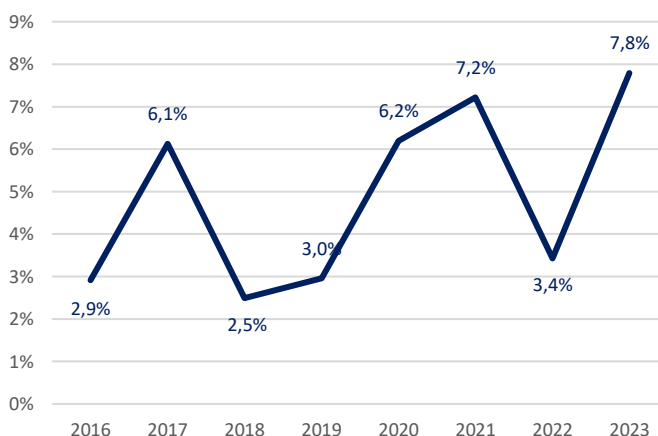
### Eigendomssituatie (% gebouwen)



### Strategie 'afstoten' deelportefeuille

Deelportefeuille	BVO met strategie afstoten	Gebouwen met strategie afstoten
Ambtelijk	4%	5%
Cultuur	4%	4%
Onderwijs	3%	3%
Sport	4%	4%
Welzijn	12%	11%
Multifunctioneel	15%	12%
Commercieel	4%	24%

### 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 CO<sub>2</sub> uitstoot van gebouwen berekenen. Er zit veel verschil tussen gemeenten als we kijken naar het aandeel gebouwen waarvoor verbruiksgegevens zijn aangeleverd. De gemeente Haarlem heeft voor geen enkel gebouw verbruiksdata van 2023 aangeleverd. In 2022 leverde de gemeente Ede geen verbruiksdata aan, maar inmiddels heeft de gemeente data kunnen aanleveren van 32% van haar gebouwen. Gemeente Almere heeft de verbruiksgegevens het best in beeld. De deelportefeuille Onderwijs is bij deze berekening buiten beschouwing gelaten.

1	Almere	65% van de gebouwen verbruiksdata bekend
2	Zoetermeer	61%
3	's-Hertogenbosch	47%
4	Utrecht	41%
5	Capelle aan den IJssel	40%

# Duurzaamheid

## Verbruiksgegevens langzaam beter in beeld



Duurzaamheid staat hoog op de agenda bij veel gemeentelijke vastgoedorganisaties. Om in 2050 aan de klimaatdoelstellingen te voldoen, moet het maatschappelijk vastgoed de komende jaren flink verduurzaamd worden. Om de verduurzamingsopgave scherp in beeld te hebben, is het van belang om een goed inzicht te hebben in de huidige energieprestatie van de vastgoedportefeuille. We zien in de praktijk dat veel gemeenten hier nog mee worstelen. In totaal stoten de gebouwen, waarvan de verbruiksgegevens bekend zijn, circa 47 miljoen kg CO<sub>2</sub> uit per jaar. Het grootste aandeel komt van gebouwen uit de ambtelijke portefeuille.

Er is een lichte stijging te zien in het aandeel gebouwen waarvan de verbruiksgegevens bekend zijn ten opzichte van 2022. Het percentage steeg in 2023 met 2%-punt, waardoor nu van 26% van alle gebouwen in de benchmark de verbruiksgegevens bekend zijn. Om de verbruiksgegevens volledig in kaart te brengen moeten nog flinke stappen gezet worden.

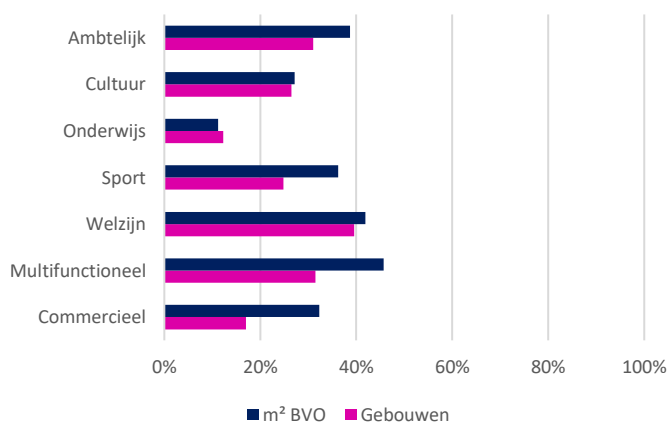
Van 54% van alle labelplichtige gebouwen in de Benchmark is het energielabel bekend. Een aantal gemeenten in de benchmark sturen duidelijk op energielabels. Zo hebben de gemeenten Amstelveen en Zoetermeer de energielabels van bijna de gehele portefeuille in beeld.

Als we kijken naar de verdeling van de energielabels per deelportefeuille, dan valt het op dat met name in de portefeuilles Onderwijs en Commercieel nog veel energielabels onbekend zijn. In de portefeuilles Multifunctioneel en Cultuur zijn de energielabels een stuk beter bekend.

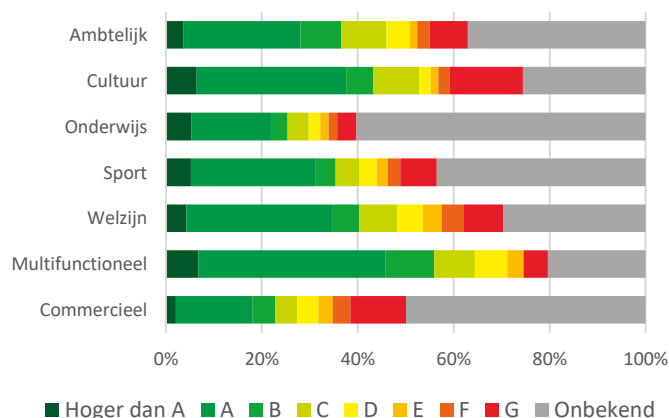
### CO<sub>2</sub>-uitstoot per deelportefeuille

Deelportefeuille	Kg CO <sub>2</sub> -uitstoot	Kg CO <sub>2</sub> -uitstoot per m <sup>2</sup> BVO	Aandeel in totale portefeuille
Ambtelijk	14.300.000	46	30%
Cultuur	4.600.000	27	10%
Onderwijs	5.100.000	18	11%
Sport	10.800.000	42	24%
Welzijn	3.400.000	29	7%
Multifunctioneel	1.800.000	21	4%
Commercieel	6.800.000	15	14%
Totaal	46.800.000	28	100%

### CO<sub>2</sub>-uitstoot bekend per deelportefeuille



### Energielabels deelportefeuille (% gebouwen)





# Organisatie

## Grote stijging in personele lasten



Per 100.000 m<sup>2</sup> BVO zijn gemiddeld 6,6 FTE betrokken bij het management van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Dit is een lichte stijging ten opzichte van vorig jaar (6,5 FTE).

De FTE's zijn verdeeld over uiteenlopende gemeentelijke vastgoedrollen. De personele inzet zien we vooral terug bij het technisch management (21%) en het accountmanagement (20%). De minste FTE's zijn toebedeeld aan juridisch advies (1%).

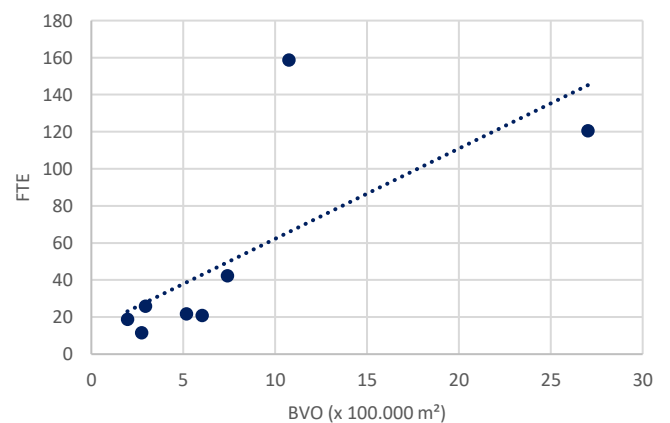
De wijze waarop de vastgoedorganisatie is opgezet verschilt sterk per gemeente. Gemeente Utrecht heeft met 14,8 FTE per 100.000 m<sup>2</sup> de grootste personele inzet van de deelnemers aan de benchmark. Met name projectmanagement en technisch management is hier ruim vertegenwoordigd. De gemeente Haarlem heeft de laagste personele inzet met 3,5 FTE per 100.000 m<sup>2</sup> BVO.

In 2023 zijn de gemiddelde personele lasten per m<sup>2</sup> BVO aanzienlijk gestegen van € 9,25 naar € 12,72. Deze stijging is mogelijk voor een deel te verklaren doordat de forste loonstijging in 2023.

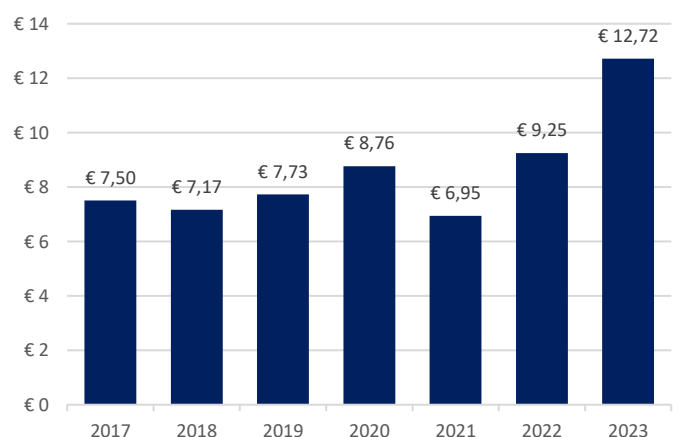
### Verdeling FTE over verschillende rollen



### Aantal FTE (per 100.000 m<sup>2</sup> BVO)



### Ontwikkeling personele lasten (per m<sup>2</sup> BVO)



# Huurderstevredenheid

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

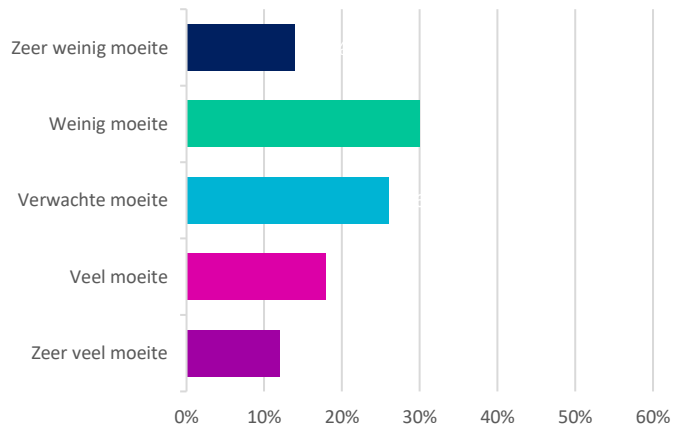


De afgelopen 4 jaar hebben verschillende benchmarkgemeenten deelgenomen aan de huurderstevredenheidsmeting. Huurders zijn gevraagd een online vragenlijst in te vullen over de tevredenheid over de dienstverlening en het vastgoed. Bijna de helft (44%) van de respondenten geeft aan dat het weinig of zeer 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 en de transparantie van de vastgoedafdeling.

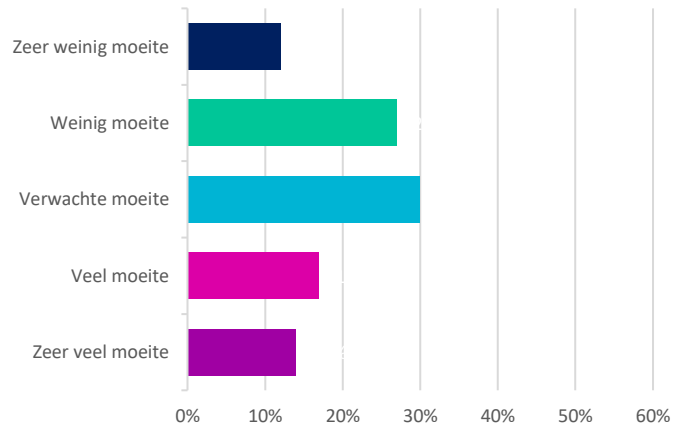
Na melding van een klacht, schade of storing geeft 39% van de respondenten aan dat het weinig of zeer weinig moeite heeft gekost om de melding te verhelpen. Ook hier zijn de respondenten met name te spreken over de vindbaarheid van de vastgoedafdeling. 79% is het eens met de stelling dat ze weten waar ze een klacht, schade of storing moeten melden. Het minst tevreden zijn de respondenten met de transparantie van de afhandeling. Hier geeft 38% 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 tevreden. 62% geeft aan tevreden of zeer tevreden te zijn met de ruimte die hij of zij huurt. Slechts 2% is zeer ontevreden. Het meest positief zijn de respondenten over de veiligheid en grootte van het vastgoed. Het minst tevreden zijn ze over de aansluiting bij de toekomstbehoefte. Slechts 20% geeft aan dat ze verwachten dat het pand voldoende aansluit bij de toekomstbehoefte van de organisatie.

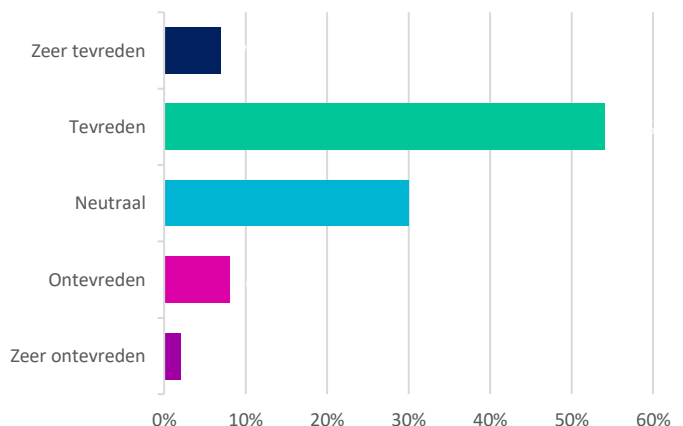
## Tevredenheid dienstverlening huisvesting



## Tevredenheid dienstverlening klachten



## Tevredenheid vastgoed



## 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

**Deze marktrapportage is een uitgave van Benchmark Gemeentelijk Vastgoed.**

**Voor meer informatie zie [www.benchmarkgemeentelijkvastgoed.nl](http://www.benchmarkgemeentelijkvastgoed.nl)**

**REPUBLIQ**

**TIAS**

SCHOOL FOR  
BUSINESS AND SOCIETY