

BENCHMARK GEMEENTELIJK VASTGOED

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 energieprestatie van het vastgoed. De drijvende kracht achter de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed is de wil om te verbeteren en van elkaar te leren. Met meer dan 20 grote Nederlandse gemeenten is de afgelopen 8 jaar een stevige basis gelegd voor dit programma. Voor 2025 hebben we de ambitie om met de benchmark meer toegevoegde waarde te bieden aan deelnemende gemeenten, met minder werk voor de gemeenten zelf. Dit doen we door in te zetten op 4 onderdelen:

1. Voorzieningenaanbod
2. Expert programma
3. Huurderstevredenheid
4. Inhoudelijke verdieping

1. Voorzieningenaanbod

Door slim gebruik te maken van open databronnen zetten we voor alle Nederlandse gemeenten het maatschappelijk vastgoed op de kaart. We inventariseren alle maatschappelijke voorzieningen (dus niet alleen het gemeentelijk eigendom) om zo een compleet beeld te kunnen geven van de voorzieningen in jouw gemeente. Op basis van open data doen wij een voorzet van de voorzieningen. Vervolgens is het mogelijk om zelf gebouwen toe te voegen of te verwijderen. We voeren deze inventarisatie uit voor alle gemeenten in Nederland. Zo is het mogelijk om jouw eigen gemeente te vergelijken met alle gemeenten in Nederland, of met één of enkele specifieke gemeenten. Hoewel we de data voor alle gemeenten inventariseren, is het dashboard alleen toegankelijk voor deelnemers aan de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed. De gegevens maken we inzichtelijk op buurt- en wijkniveau en relateren we naar het aantal inwoners. Op deze manier kun je buurten en wijken binnen je eigen gemeente met elkaar vergelijken maar ook de vergelijking met andere, vergelijkbare, gemeenten maken. Het dashboard laat je in één oogopslag zien waar jij als gemeente staat als het gaat om de beschikbaarheid van voorzieningen.

2. Expert programma

Voor wie nog beter inzicht in de eigen vastgoedportefeuille wil is het expertprogramma ontwikkeld. Via het Expert programma is het mogelijk om de financiële prestaties van het de gemeentelijke vastgoedportefeuille te meten, tot op het niveau van het pand. Deelnemers aan dit programma krijgen hiermee nog meer mogelijkheden voor sturing.

Het Expert programma biedt de gemeentelijke vastgoedmanager een businessstool waarmee op detail prestaties op het niveau van het pand of deelpartefeuille 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.

De prestaties die in het Expert programma worden gemeten zijn niet 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. 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. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de datavelden die jaarlijks worden opgevraagd.

We bieden gemeenten die de data niet goed op orde hebben of zelf de capaciteit niet 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.

3. Huurderstevredenheid

Als losse module bieden we de mogelijkheid om een huurderstevredenheidsonderzoek onder de gebruikers van het gemeentelijk vastgoed uit te voeren. Een gemeente kan ieder jaar bepalen of zij dat jaar wil deelnemen. We maken gebruik van een standaard vragenlijst waarin we vragen naar de tevredenheid van de gebruikers. Dit doen we voor vier verschillende onderwerpen:

1. Tevredenheid over dienstverlening na vragen over huisvesting of huurovereenkomst
2. Tevredenheid over dienstverlening na melding van klacht, schade of storing
3. Tevredenheid over planmatig onderhoud
4. Tevredenheid over het vastgoed.

We maken gebruik van een standaard vragenlijst om de resultaten over de jaren heen en ten opzichte van andere gemeenten te kunnen vergelijken. Het is echter ook mogelijk om de vragenlijst naar wens aan te passen. Zo kan een gemeente ervoor kiezen om een vraag toe te voegen, anders te formuleren of een vraag niet te stellen aan gebruikers binnen een bepaalde portefeuille. Aan de start van het traject stellen we definitieve vragenlijst in overeenstemming met de gemeente op. De gevraagde inzet van de gemeente is beperkt. De gemeente levert de e-mailadressen van de gebruikers aan en de rest van het onderzoek wordt uitgevoerd door de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed. De resultaten worden teruggekoppeld in een rapportage. Indien de gemeente deelnemer is aan het Expert Programma worden de resultaten ook opgenomen in de dashboards. Het huurderstevredenheidsonderzoek is een laagdrempelige manier om de tevredenheid van de gebruikers te meten. De afgelopen jaren is gebleken dat met name de open antwoorden die door de respondenten worden gegeven erg waardevolle informatie voor een gemeente bevatten.

4. Inhoudelijke verdieping

De resultaten van de Benchmark worden gepresenteerd tijdens een jaarlijks terugkerend congres (Vastgoed met een missie). Tijdens dit congres kom je in contact met andere gemeenten en duiden we het verhaal achter de cijfers. Ook is het mogelijk om inhoudelijke sessies bij te wonen over relevante onderwerpen. Naast het jaarlijks congres organiseren we gedurende het jaar verschillende inhoudelijke trainingen (3 tot 4 keer per jaar). Deze trainingen gaan over gemeentelijke vastgoedsturing, maar zijn niet per se enkel gericht op de benchmark. De trainingen kunnen bijvoorbeeld ook gaan over thema's als kostprijsdekkende huur, verduurzaming of vastgoedrekenen. Per training is het mogelijk om te bekijken voor welke collega's dit relevant is.

Wat levert het op?

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

Deelname aan de benchmark levert het volgende op:

- online dashboards met inzicht in eigen data en benchmarkresultaten;
- jaarlijkse rapportage die inzicht biedt in de prestatie van je eigen gemeente;
- mogelijk om vastgoedprestaties te vergelijken;
- helpt keuzes in vastgoedbeleid te verantwoorden;
- contact met peer gemeenten om van elkaar te leren;
- deelname aan inhoudelijke trainingen;
- maatschappelijke meerwaarde inzichtelijk.

Bijlage 01 – Overzicht datavelden

Dataveld	Omschrijving
Object Nummer	Unieke nummer dat door de deelnemer aan het object is toegekend.
Object Naam	Naam van het gebouw dat door de deelnemer aan het gebouw is toegekend.
BAG ID	Uniek nummer dat de Basis Administratie Gebouwen aan het pand heeft toegekend. Het kan hierbij zowel gaan om het Pand-id als om één of meerdere VBO-id's
Postcode	Bij meerdere adressen: kies een adres wat van jaar tot jaar gelijk blijft.
Huisnummer	Bij meerdere adressen: kies een adres wat van jaar tot jaar gelijk blijft.
Huisnummertoevoeging	Bij meerdere adressen: kies een adres wat van jaar tot jaar gelijk blijft.
Bouwjaar	Jaar van oorspronkelijke oplevering.
Monumentenstatus	Betreft het object een monument?
Functie object	Wat is de functie van het object? Invullen wanneer het gebruik in de relevantie functie van het object meer dan 50% van de totale oppervlakte omvat. Wanneer geen functie meer dan 50% van het gebruik omvat wordt het object aangemerkt als multifunctioneel (712).
Eigendomssituatie	Is het gebouw in eigendom van de gemeente of wordt het aangehuurd van derden
Huuruitgaven	Huuruitgaven per jaar indien gebouw in eigendom is van derden
Totaal bruto vloeroppervlak	Totaal BVO in m ² in overeenstemming met NEN standaard 2580.
Totaal verhuurbaar vloeroppervlak	Totaal VVO in m ² in overeenstemming met NEN standaard 2580.
Leegstand Bruto Vloeroppervlak	Leegstand BVO in m ² in overeenstemming met NEN standaard 2580.
Leegstand Verhuurbaar Vloeroppervlak	Leegstand VVO in m ² in overeenstemming met NEN standaard 2580.
Energie index	Energie-index van het gebouw
Fossiel energiegebruik	Fossiel energiegebruik in kWh per m ²
Energielabel	Energielabel van het gebouw
Huidige strategie	Welke strategie heeft gemeente voor ogen met object?
Gebruiksdoel	Voor welk doel wordt het pand gebruikt? (slechts 1 code mogelijk. Indien meerdere doelen, dan 999)
Conditie score	Conditie staat van het gebouw conform de NEN standaard 2767.
Verzekerde waarde	De verzekerde waarde van het object aan het eind van de periode.
WOZ Waarde	WOZ Waarde van het object, waardepeildatum 1-1.
Boekwaarde	De totale boekwaarde van het object op 1-1 van het betreffende jaar.
Onderhoudskosten planmatig	Daadwerkelijke uitgaven (niet gebudgetteerde kosten) gemeente voor planmatig onderhoud, uitgevoerd door (of in opdracht van) gemeente. Het gaat hierbij om de het eigenaarsdeel, eventuele onderhoudswerkzaamheden die voor rekening van de gebruik worden uitgevoerd niet meenemen.
Onderhoudskosten correctief & mutatie	Daadwerkelijke uitgaven (niet gebudgetteerde kosten) gemeente voor mutatie en correctief onderhoud, uitgevoerd door (of in opdracht van) gemeente. Het gaat hierbij om de het eigenaarsdeel, eventuele onderhoudswerkzaamheden die voor rekening van de gebruik worden uitgevoerd niet meenemen.
Onderhoudskosten contract	Daadwerkelijke gerealiseerde uitgaven contractonderhoud (onderhoud dat meerjarig is vastgelegd in contractvorm), uitgevoerd door (of in opdracht van) gemeente. Het gaat hierbij om de het eigenaarsdeel, eventuele onderhoudswerkzaamheden die voor rekening van de gebruiker worden uitgevoerd niet meenemen.
Onderhoudskosten overig	Daadwerkelijke gerealiseerde uitgaven voor onderhoud die niet vallen onder de categorieën E1 t/m E3, uitgevoerd door (of in opdracht van) gemeente. Het gaat hierbij om de het eigenaarsdeel, eventuele onderhoudswerkzaamheden die voor rekening van de gebruiker worden uitgevoerd niet meenemen.
Verantwoordelijk voor eigenaarsgedeelte onderhoud	Is de gemeente verantwoordelijk voor het eigenaarsdeel onderhoud?

Verzekeringskosten totaal	Uitgaven t.b.v. verzekeringspremies betrekking hebbend op het object. Voorzieningen voor eigen risico worden niet als uitgaven beschouwd.
Belastingen en heffingen	Uitgaven voor belastingen en heffingen (o.a. OZB-eigenaarsdeel, rioolheffing, reinigingsrechten en waterschapsheffingen)
VvE bijdragen	Uitgaven voor deelname in een Vereniging van Eigenaren (VvE).
Afschrijvingen	Afschrijvingskosten
Rente	Rentekosten
Verbruik Elektra	Totaal netto jaarverbruik Elektra in kWh
Teruglevering Elektra	Terug levering Elektra in kWh
Verbruik Gas	Totaal jaarverbruik Gas in m ³
Verbruik warmte	Totaal jaarverbruik Warmte in GJ
Tenaamstelling energiecontract	Via welke naam is het contract met de energieleverancier afgesloten?
Tenaamstelling warmtecontract	Via welke naam is een warmteovereenkomst afgesloten? (indien van toepassing)
Huurcontractnummer	Uniek nummer dat door de deelnemer aan het huurcontract is toegekend
Huurinkomsten	De jaarlijks huurinkomsten zoals vastgesteld in het contract, exclusief exploitatie uitgaven voor rekening van de huurder, service uitgaven en jaarlijks erfpachtcanon.
Grondslag bepaling huursom	Wat is de grondslag geweest voor de bepaling van de huursom?
Ingangsdatum huurcontract	Datum van ingang van het huurcontract
Einddatum huurcontract	Datum van einde huurcontract
Verhuurbaar vloeroppervlak contract	Totaal VVO in m ² in overeenkomstig met NEN standaard 2580
Bruto vloeroppervlak contract	Totaal BVO in m ² in overeenkomstig met NEN standaard 2580
Gebruiksdoel bij contract	Wat is het gebruiksdoel behorend bij het huurcontract?
Contractant	Met welke partij is het contract afgesloten?