



# BENCHMARK GEMEENTELIJK VASTGOED 2018

Beter grip op de gemeentelijke vastgoedvoorraad

## FACTS & FIGURES



**20** gemeenten



**5.738** gebouwen



**8,5** miljoen m<sup>2</sup> BVO



**4.904** contracten



**3,2** miljoen inwoners

**€7,9** miljard WOZ

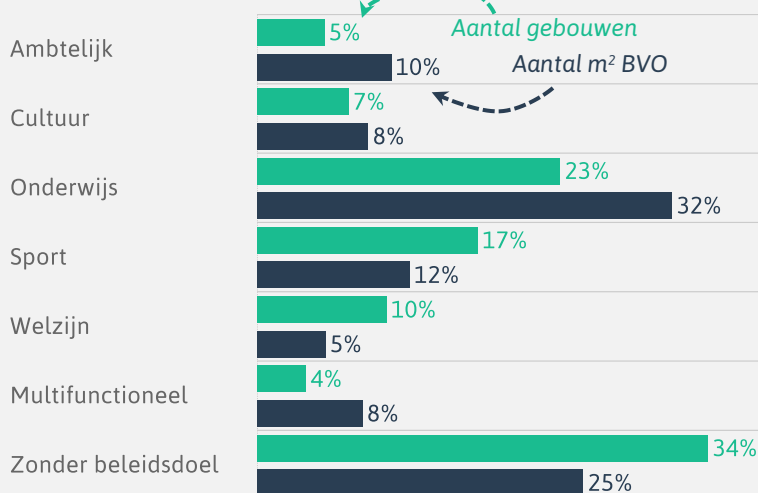
Deelnemers: Almere, Amstelveen, Arnhem, Breda, Den Haag, Ede, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlem, Leiden, Nijmegen, Nissewaard, Rheden, 's-Hertogenbosch, Utrecht, Venlo, Vlaardingen, Westland, Zoetermeer

## DATAKwaliteit



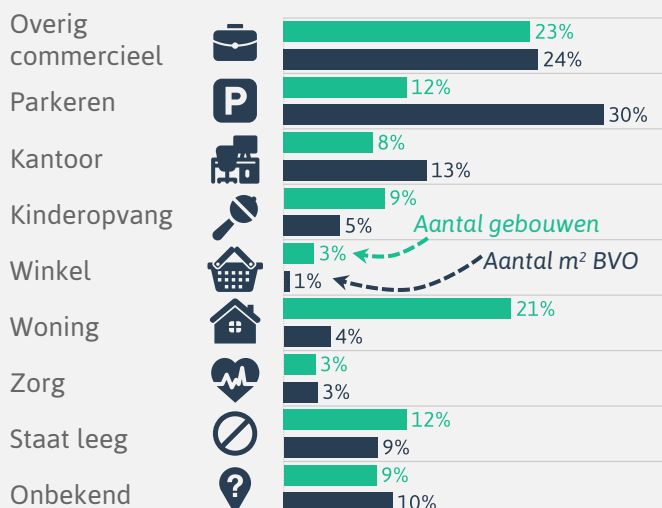
De benchmark 2018 bevat vastgoeddata van dezelfde 20 gemeenten als in 2017. Gemeenten hebben in 2018 de panden van betere labels voorzien. De gebruiksdoelen voor de panden zijn specifieker aangeduid. Deze figuur toont de verschuivingen van gebruiksdoelen van 1.132 unieke panden in de benchmark. Het totaal aantal panden in de benchmark 2018 is lager dan in 2017. Dit is, naast dat enkele panden zullen zijn verkocht, het gevolg van het opschonen van de vastgoeddata ten behoeve van een betere sturing.

## DEELPORTEFEUILLES



Ongeveer driekwart van alle m<sup>2</sup> BVO in gemeentelijk bezit wordt ingezet voor één van de gemeentelijk beleidsdoelen. De onderwijsportefeuille vormt hiervan de grootste. Voor 55% van de basisscholen in de benchmark ligt het juridisch eigendom bij de schoolbesturen en zijn gemeenten alleen economisch eigenaar. Ruim een derde van de panden (en een kwart van het oppervlakte) in de benchmark wordt niet ingezet voor een gemeentelijk beleidsdoel.

## GEBRUIKSDOELEN PANDEN ZONDER BELEIDSDOEL



Van alle panden in de benchmark die geen specifiek beleidsdoel dienen staat 12% leeg. Opvallend is het grote aandeel 'overig commercieel'. Dit zijn vooral panden met een bijeenkomst- of industrie functie. De woningen in de benchmark betreffen overwegend woningen voor statushouders, standplaatsen of monumentale panden.



## Strategie

### VASTGOEDSTRATEGIEËN

2017

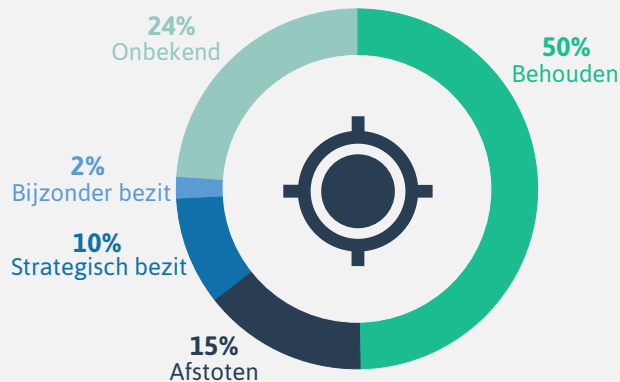


2018



Er is steeds meer inzicht in de strategie van de gemeentelijke portefeuille. Voor ruim 90% van de aangeleverde panden is dit jaar het strategielabel bekend tegenover 70% vorig jaar. Gemeenten laten hiermee zien op strategisch niveau de portefeuille in de vingers te hebben. Ook is het duidelijk dat een groot deel van dit vastgoed een, voor de gemeenten, belangrijk doel dient. Ruim 75% labelen zij als behouden, terwijl slechts 9% van de panden worden gelabeld voor verkoop.

### STRATEGIE VASTGOED ZONDER GEMEENTELIJK BELEIDSDOEL

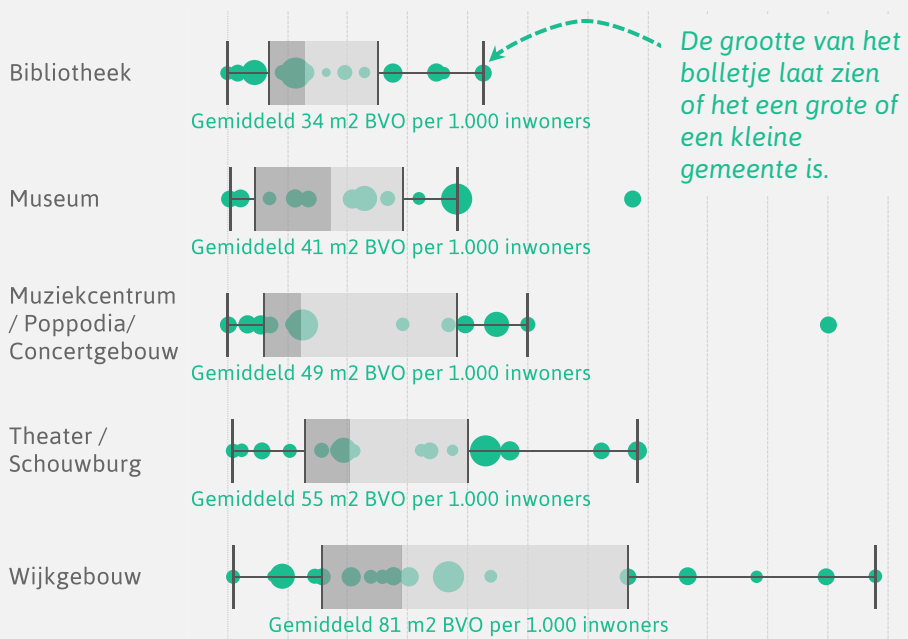


De helft van de panden die niet bedoeld zijn voor gemeentelijke beleidsdoelen behoort toch tot de kernportefeuille. Dit geldt vooral voor panden met een zorg-, parkeer- of winkelfunctie. Afgestoten worden juist woningen en panden die leegstaan. Panden zonder beleidsdoel die om strategische redenen in bezit zijn, betreffen panden met een industrie functie, woonfunctie of multifunctioneel doel.



## Beschikbaarheid

### AANBOD VOORZIENINGEN CULTUUR EN WELZIJN



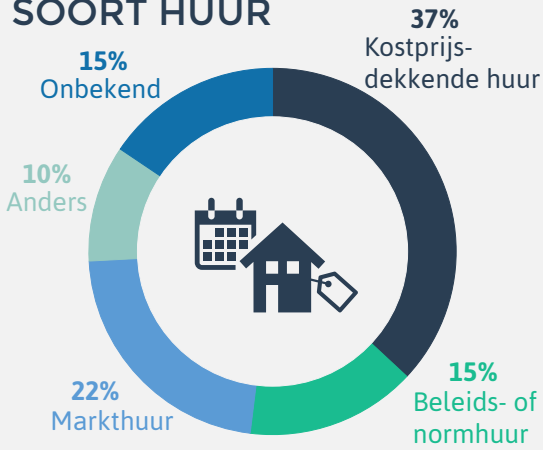
Hoeveel vierkante meter per 1.000 inwoners er voor cultuur en welzijn beschikbaar is, loopt per functie fors uiteen. Met name voor wijkgebouwen zitten er tussen gemeenten onderling forse verschillen. Dit kan maximaal oplopen tot ruim 215 m<sup>2</sup>, maar minimaal tot niet meer dan 2 m<sup>2</sup>. Hierbij is er overigens geen duidelijke relatie aan te wijzen tussen de omvang van de gemeente en het aanbod per inwoner.

De spreiding wordt dus sterk bepaald door de beleidskeuzes die de gemeenten maken. Enkele gemeenten hebben veel wijkgebouwen zelf in eigendom, andere gemeenten juist weinig of zelfs geen. Of sprake is van veel of weinig aanbod zal ook afhangen van de regionaal verzorgende functie van de gemeente.



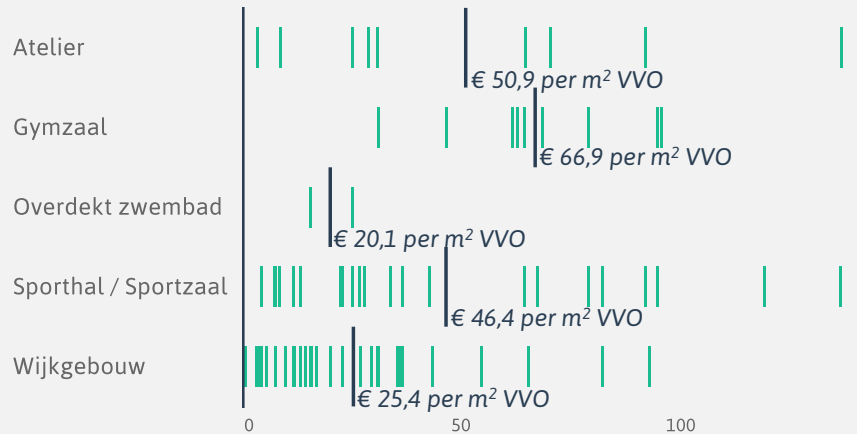
## Beleid

### SOORT HUUR



Verdelen we de huurcontracten naar huurbeleid, dan wordt 37% van de vierkante meters tegen een kostprijsdekkende huur verhuurd. Hier tegenover staat dat 15% wordt verhuurd tegen een beleids- of normhuur en 22% tegen markthuur. In 2018 hebben de deelnemers aan de benchmark voor het eerst voor elke huurovereenkomst de soort huur aangegeven.

### BELEIDS- OF NORMHUREN

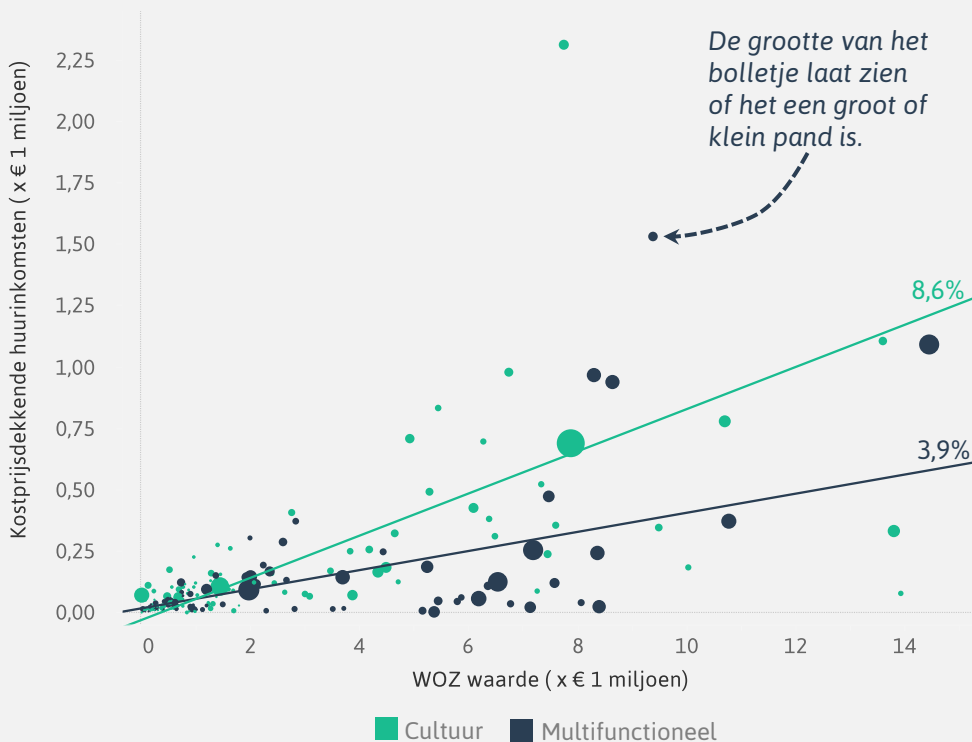


In de benchmark wordt 15% van de m<sup>2</sup> VVO tegen een beleids- of normhuur verhuurd. De huren worden hiervoor beleidsmatig vastgesteld. Gebruikers met een gelijke functie betalen ongeacht de locatie of het type vastgoed dezelfde huurprijs. Dit wordt vooral binnen de deelportefeuille sport veel toegepast. Ruim 64% van de sportportefeuille wordt tegen een normhuur verhuurd. Ook ateliers (62% kent een normhuur) en buurthuizen (34%) worden verhuurd tegen een normhuur. Voor de deelportefeuilles waar normhuren veel worden toegepast zijn de kengetallen en de spreiding weergegeven.



## Financiën

### HUUR T.O.V. WOZ

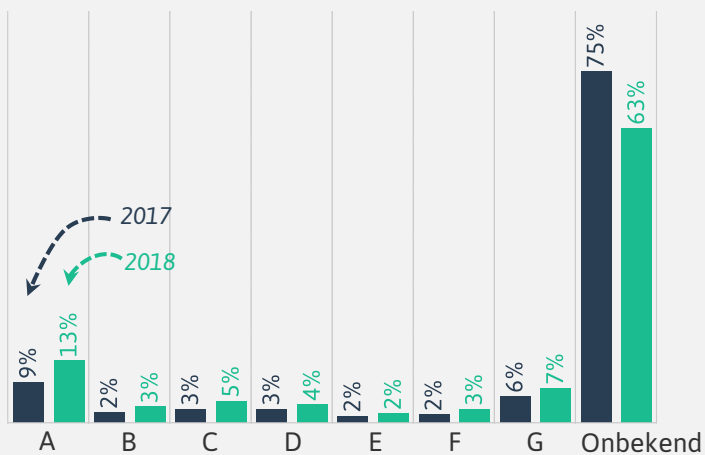


Panden in de deelportefeuille cultuur kennen een veel hoger gemiddeld rendement (8,6%) dan de multifunctionele panden (3,9%). Het rendement van een vastgoedinvestering wordt hier berekend door de jaarlijkse huurinkomsten af te zetten tegen de WOZ-waarde van het pand. Ook de (significante) trendlijnen zijn te zien. Alleen voor de deelportefeuilles cultuur (groen) en multifunctioneel (blauw) zijn weergegeven. Dit zijn de deelportefeuilles waarbij kostprijs-huren het meest worden toegepast. Alleen de panden onder een WOZ waarde van 15 miljoen worden getoond.



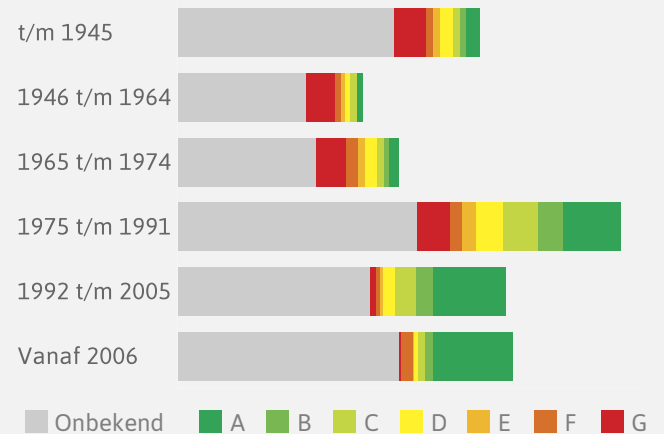
## Duurzaamheid

### ENERGIELABELS BEKEND



In 2018 is van 63% van de gemeentelijke panden de energieprestatie niet bekend. Desondanks zien we een duidelijke verbetering van het inzicht in de verduurzamings-opgave ten opzichte van 2017. Het feit dat het aandeel panden met een A-label in 2018 is toegenomen, is te verklaren doordat aan de panden die in 2018 nieuw zijn gelabeld een A-label is toegekend.

### ENERGIELABELS VS. BOUWJAAR

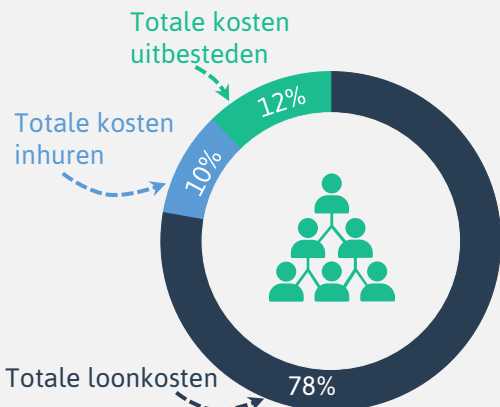


Panden waarvan de energieprestatie onbekend is, zijn op eenzelfde wijze verdeeld over de bouwjaar-klassen als de bekende energielabels. Ruim 37% van de panden van voor 1945 betreft een monument. Om een goed beeld te krijgen van de totale verduurzamingsopgave, is inzicht in de kenmerken van de panden met een onbekend label nodig.



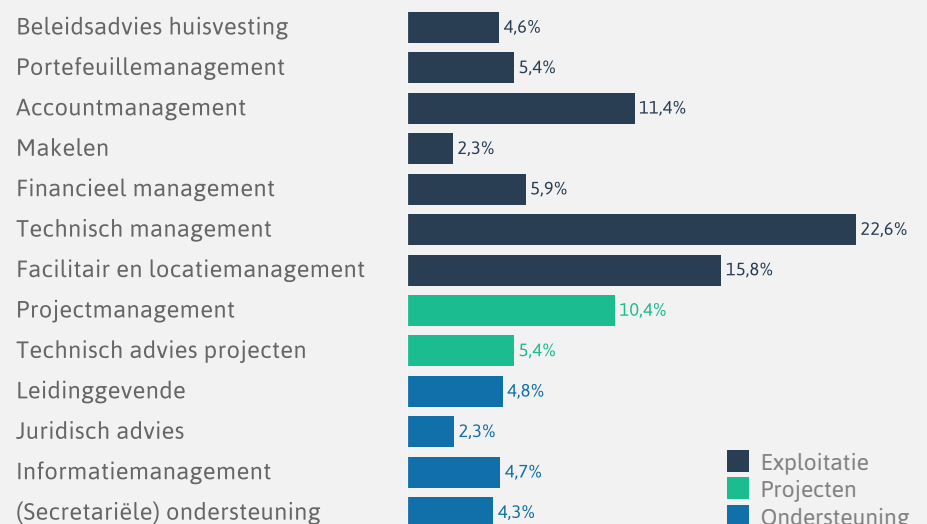
## Organisatie

### MATE VAN UITBESTEDEN



Gemiddeld zijn 78% van de totale personele lasten van de vastgoedafdeling voor eigen personeel. De totale personele lasten (incl. inhuur en uitbesteden) bedragen gemiddeld € 7,39 per m<sup>2</sup> BVO. De variatie tussen gemeenten is groot. Als we de personele lasten voor projecten niet meenemen en alleen kijken naar de eigen formatie dan variëren de loonkosten van € 2,04 tot € 17,05 per m<sup>2</sup> BVO.

### FTE NAAR ROLLEN



Te zien is hoe de totale personele bezetting (vaste formatie in fte's) van de vastgoedafdeling van gemeenten is verdeeld over rollen. Hierbij is onderscheid gemaakt naar exploitatie, projecten en ondersteuning. Dit geeft een gemiddeld beeld. De diversiteit tussen gemeenten is zeer groot. Soms is de projectorganisatie onderdeel van de vastgoedafdeling, soms ook niet. Soms is er sprake van een vastgoedbedrijf met veel eigen technisch en facilitair personeel. Bij andere gemeenten vallen deze werkzaamheden niet onder de verantwoordelijkheid van de vastgoedafdeling.