



BENCHMARK GEMEENTELIJK VASTGOED 2020

Vijf jaar sturen op maatschappelijke meerwaarde van gemeentelijk vastgoed

FACTS & FIGURES



21 gemeenten



5.639 gebouwen

8,5 miljoen m² BVO



5.273 contracten

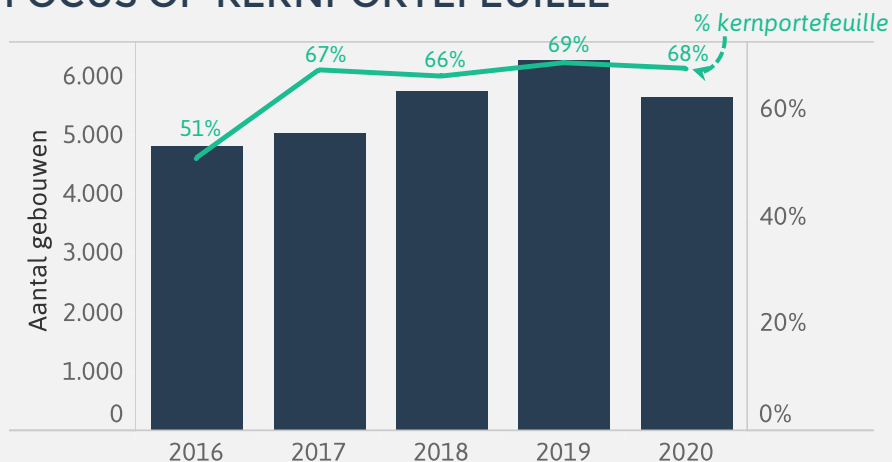


3,2 miljoen inwoners



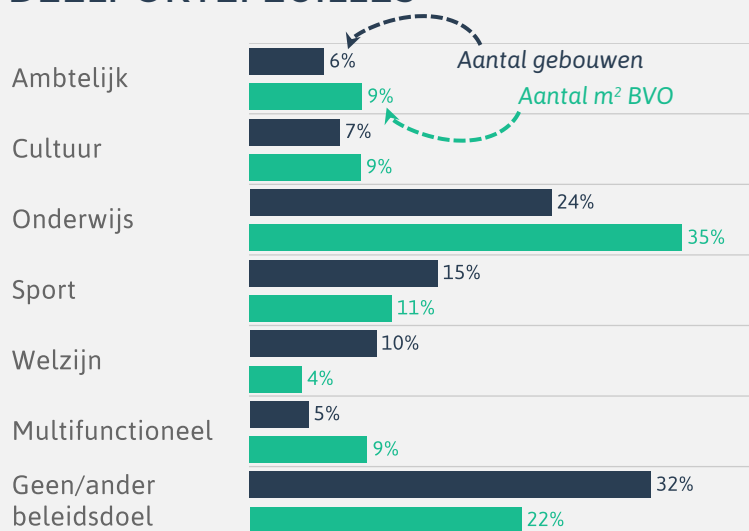
€9,8 miljard WOZ

FOCUS OP KERNPORTEFEUILLE



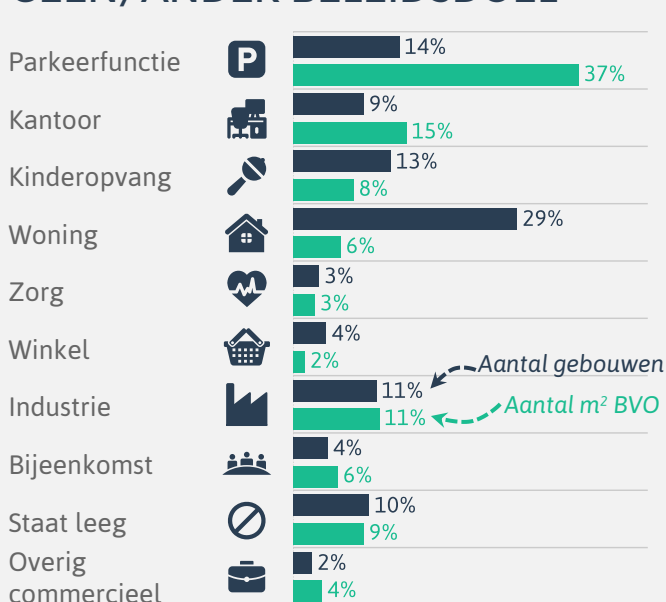
Vastgoed in gemeentelijk eigendom is een middel om beleidsdoelen te bereiken. Dit heeft de afgelopen vijf jaar geresulteerd in een sterke focus op de kernportefeuille. In 2016 werd 51% van de panden aangemerkt als bezit voor één van de gemeentelijke beleidsdoelen. In de jaren erna is het aandeel panden dat wordt ingezet voor sport, onderwijs, cultuur, welzijn en ambtelijke huisvesting stabiel, net onder de 70%.

DEELPORTEFEUILLES



Het vastgoed dat wordt ingezet voor gemeentelijke beleidsdoelen is verdeeld naar deelportefeuille. Dit beeld is vergelijkbaar met eerdere jaren. Met bijna een kwart van de panden, vormt onderwijs de grootste deelportefeuille. Hierin zijn ook de panden opgenomen waarvan de gemeente alleen economisch eigenaar is. Na onderwijs is sport de grootste deelportefeuille. Multifunctionele panden zijn als aparte categorie opgenomen.

GEEN/ANDER BELEIDSDOEL

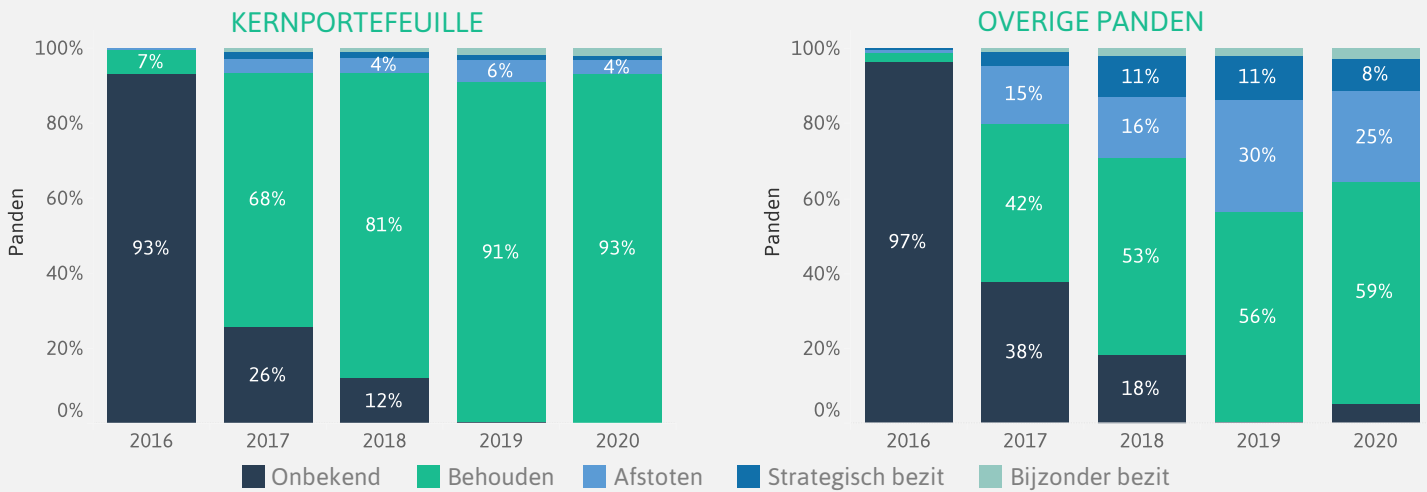


Van het aandeel m² BVO dat een ander beleidsdoel dient, heeft 37% een parkeerfunctie. In de benchmark hebben 15 gemeenten parkeergarages in eigendom, de rest niet. Het aandeel woningen is net als eerdere jaren relatief hoog. Het aandeel panden dat leegstaat is licht gedaald, van 13% in 2019 naar 10% in 2020.



Strategie

VASTGOEDSTRATEGIEËN

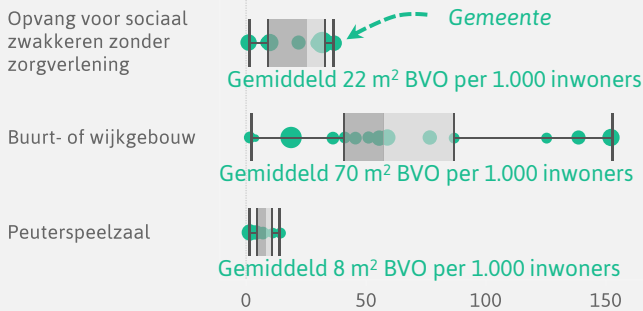


Na vijf jaar benchmarken zijn nagenoeg alle panden van een strategielabel voorzien. Weten welk vastgoed je voor welk doel bezit, en wat de beoogde strategie is per pand, vormt de basis van het gemeentelijk vastgoedbeleid. Logischerwijs is er een duidelijk verschil in strategie tussen de kernportefeuille (dat deel dat wordt ingezet voor maatschappelijke doeleinden) en de overige panden. Van de kernportefeuille staat slechts een klein aantal panden op de lijst om te verkopen (4%). Bij overige panden zien we een heel ander beeld. In 2020 staat 25% van deze panden op de verkooplijst. Een verdere focus op de kernportefeuille en verkoop van overtollig vastgoed lijkt bij de benchmarkgemeenten nog altijd stevig op de agenda te staan.



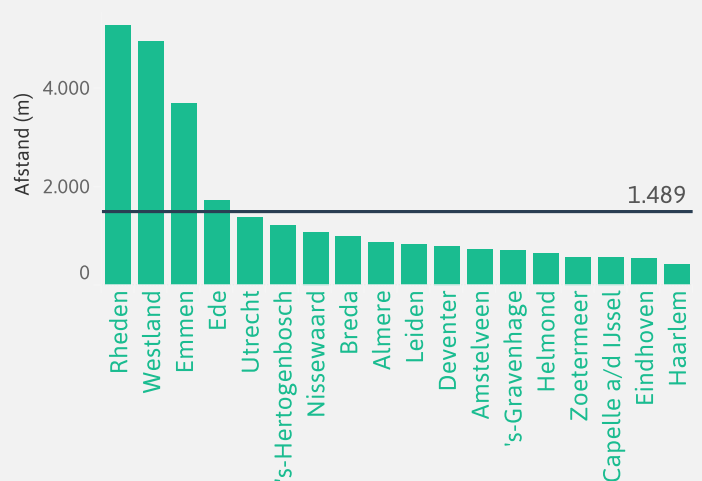
Beschikbaarheid

VOORZIENINGEN WELZIJN



De beschikbaarheid van welzijnsfuncties per 1.000 inwoners wordt hier uitgelicht. Met name voor buurt- en wijkgebouwen loopt deze sterk uiteen. Van 2 m² per 1.000 inwoners tot 183 m² per 1.000 inwoners. De spreiding wordt mede bepaald door beleidskeuzes die gemeenten maken. Zo hebben Eindhoven en Nissewaard relatief veel buurt- en wijkgebouwen in eigendom. Westland en Utrecht juist weinig. Mogelijk is deze functie in multifunctionele gebouwen ondergebracht. De beschikbaarheid van peuterspeelzalen en opvanglocaties loopt tussen gemeenten minder uiteen. Van de 21 benchmarkgemeenten bezitten 10 gemeenten zelf opvanglocaties.

BUURT- EN WIJKGEBOUWEN

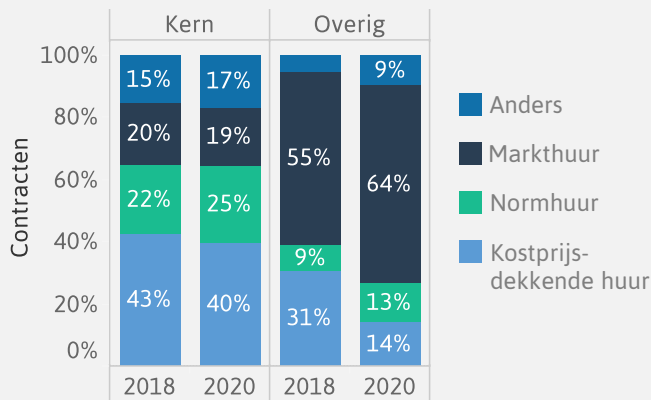


De gemiddelde afstand die een inwoner moet afleggen voor een buurt- of wijkgebouw loopt sterk uiteen. In de gemeente Westland, een gemeente met veel kernen en weinig buurthuizen in eigen bezit, is deze afstand bijna 5 km. In de relatief compacte, stedelijke gemeenten Haarlem en Eindhoven, met veel eigen bezit, is deze afstand klein (respectievelijk 403 en 527 meter).



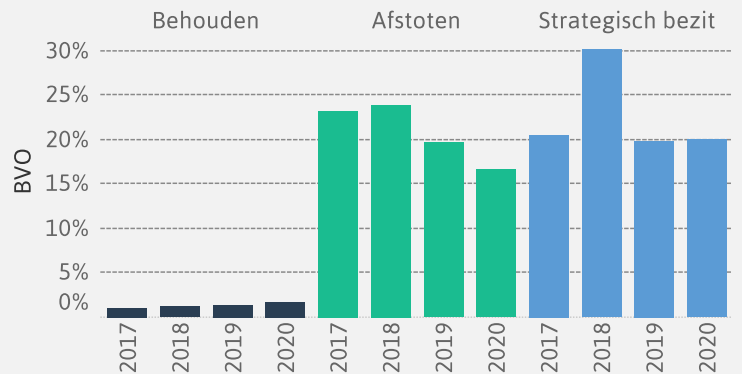
Beleid

SOORT HUUR



Professionalisering van het huurbeleid krijgt binnen de benchmarkgemeenten steeds meer aandacht. Binnen gemeenten worden verschillende grondslagen voor de huurprijsberekening gebruikt. Hierbij is een duidelijk verschil tussen de kernportefeuille en de overige panden. Voor de kernportefeuille is de kostprijsdekkende huur de meest gehanteerde methode. Voor de overige panden zien we dat de markthuur steeds vaker wordt toegepast.

LEEGSTAND

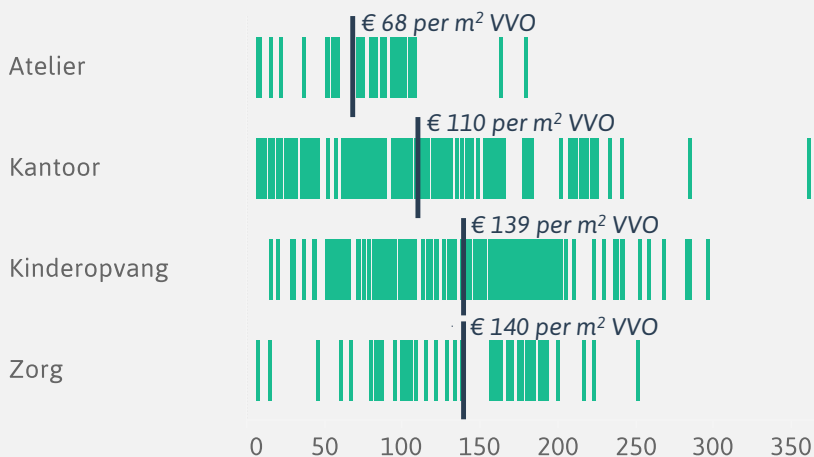


Het gemiddelde leegstandspercentage voor gemeentelijk vastgoed is door de jaren heen relatief laag (4,6% in 2017, 3,6% in 2020). De mogelijke effecten van corona zijn nog niet zichtbaar (peildatum 1/1/2020). In de figuur is de leegstand uitgesplitst naar jaren en strategielabels. De leegstand doet zich vooral voor in het deel van de voorraad dat afgestoten wordt of voor strategische doeleinden is bestemd. De leegstand van het vastgoed dat wordt behouden neemt licht toe maar is, in vergelijking met commercieel vastgoed, met 1,7% in 2020 laag.



Financiën

MARKTHUUR



Markthuren worden veel toegepast voor ateliers, kantoren, kinderopvang en zorgfuncties. De figuur laat per functie de gemiddelde marktrente zien van alle panden in de benchmarkportefeuille. Elk groen lijntje vertegenwoordigt een pand. De spreiding is groot. Op het oog lijkt het dat voor ruimtes met een kantoorfunctie een lage marktrente wordt gevraagd. Locatieverschillen spelen hier mogelijk een rol. Gemeenten zouden het huurbeleid op dit punt nog scherper tegen het licht kunnen houden.

ONDERHOUDSKOSTEN

Driejaarlijks gemiddelde onderhoudskosten per m² BVO (planmatig en niet-planmatig)

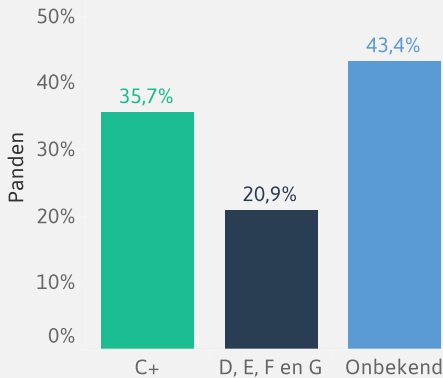
Ambtelijke huisvesting	€ 18,-	↑
Gymzaal	€ 14,-	↑
Openlucht recreatie en sport	€ 20,-	↑
Sporthal / Sportzaal	€ 12,-	=
Wijkgebouw	€ 15,-	↑

De onderhoudskosten zijn, ten opzichte van 2019 te zien aan de pijlen, toegenomen. Dit is met name bij ambtelijke huisvesting en gebouwen voor sport en recreatie het geval. De toename zou, naast de bouwkostenstijging, toe te schrijven kunnen zijn aan de verduurzamingsopgave. Een deel van de kosten voor verduurzaming worden in de onderhoudsbegroting opgenomen.



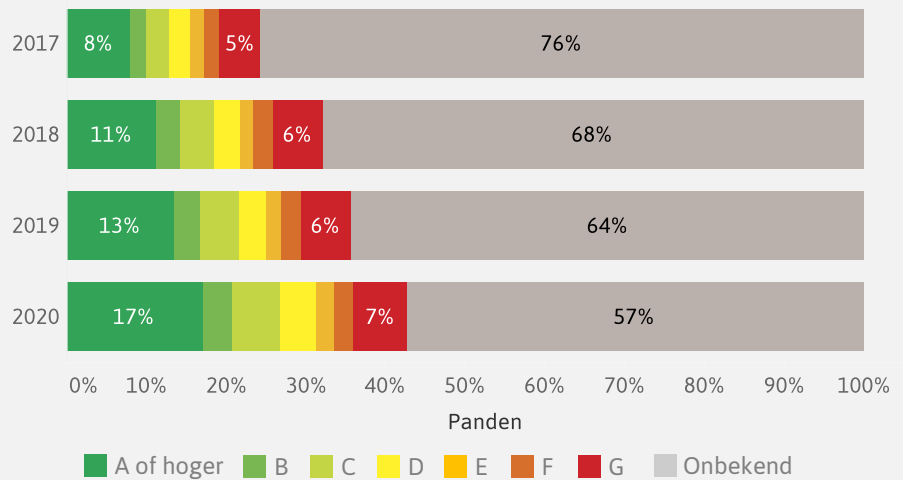
Duurzaamheid

ENERGIELABELS AMBTELIJK



Per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw minimaal een C-label hebben. Deze figuur toont de labels van panden voor ambtelijke huisvesting. Slechts 36% van deze panden heeft een C-label of hoger. Opvallend is dat van ruim 43% het energielabel niet is geregistreerd. Gemeenten staan nog voor een grote verduurzamingsopgave.

VERDELING ENERGIELABELS

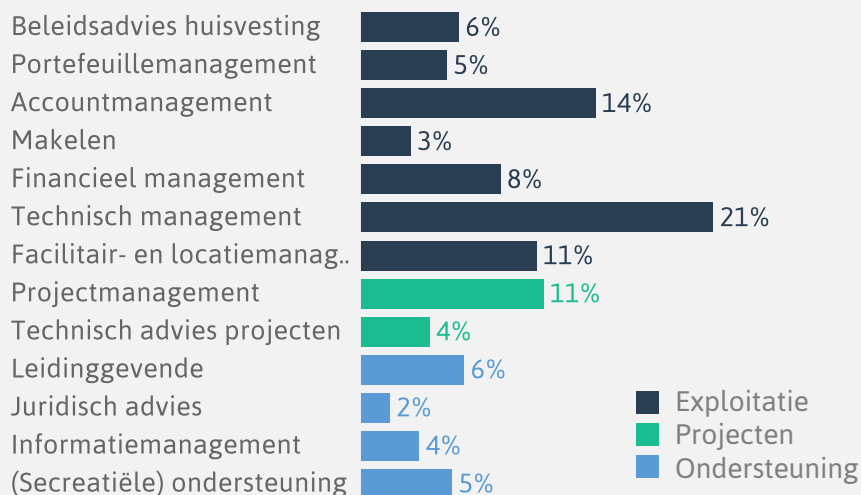


Van veel gemeentelijke panden is het energielabel niet bekend. Dit maakt het lastig grip te krijgen op de totale verduurzamingsopgave. Het aandeel panden waarvan het label onbekend is, daalt van 76% in 2017 naar 57% in 2020. We zien een voorzichtige groei van het aantal panden met een A-label of hoger. Met het transparant worden van de opgave, neemt verhoudingsgewijs ook het aandeel panden met een slecht energielabel (G) toe.



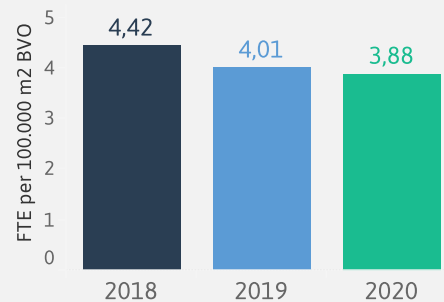
Organisatie

FTE NAAR ROLLEN VASTGOEDAFDELING



In bovenstaande figuur is te zien hoe de totale personele bezetting (vaste formatie in fte's) van de vastgoedafdeling van gemeenten is verdeeld over rollen. Dit geeft een gemiddeld beeld dat ongeveer gelijk is aan eerdere jaren (2018, 2019). De diversiteit tussen gemeenten is groot. Zo besteedt de gemeente Deventer nagenoeg alle rollen uit. Bij de gemeente Almere zien we juist dat alle rollen door de vastgoedafdeling zelf worden uitgevoerd.

DOELMATIGHEID

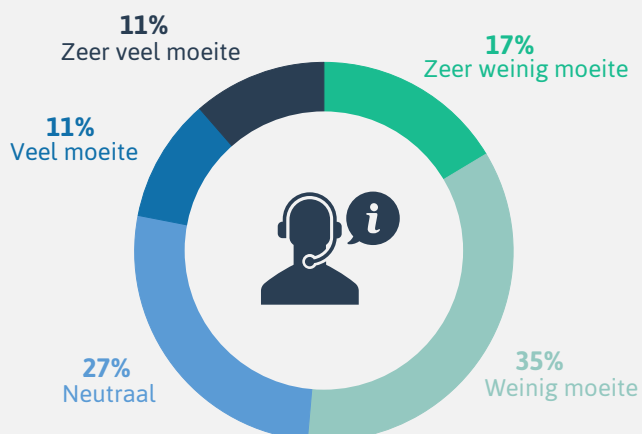


De doelmatigheid van de vastgoedafdeling is een maat voor de personele inzet voor de exploitatie (het beheer) van de vastgoedportefeuille. We gebruiken hiervoor de ratio: aantal FTE per 100.000 m² BVO. We kijken alleen naar de FTE eigen formatie voor de exploitatie (dus exclusief projecten en ondersteuning). Dit cijfer is in 2020 afgenomen. Dit betekent dat minder eigen personeel wordt ingezet voor de exploitatie van de vastgoedportefeuille, wat kan duiden op een betere doelmatigheid.



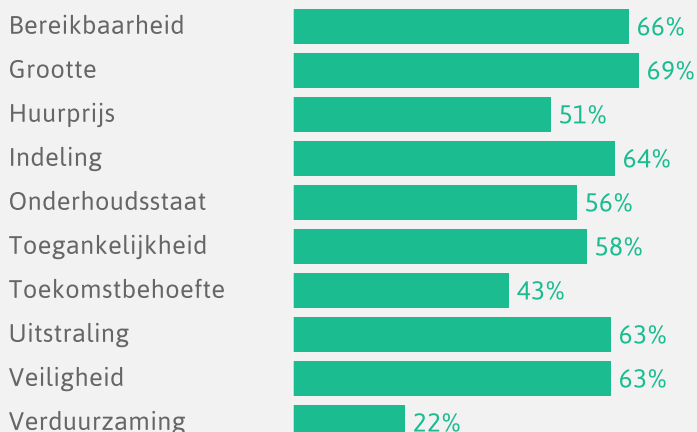
Huurderstevredenheid

TEVREDENHEID DIENSTVERLENING



In 2020 hebben zes gemeenten deelgenomen aan de huurderstevredenheidsmeting. Dit betrof een pilot. We vroegen huurders van gemeentelijk vastgoed hoeveel moeite het kostte een vraag, klacht of storing door de vastgoedafdeling afgehandeld te krijgen. Iets meer dan de helft (52%) van de huurders gaf aan dat het weinig tot zeer weinig moeite kostte. Deze Customer Effort Score is een basis voor metingen voor volgende jaren.

TEVREDENHEID VASTGOED



In de tevredenheidsmeting gaf 69% van de respondenten aan tevreden of zeer tevreden te zijn over het vastgoed dat wordt gehuurd. De figuur laat de scores over de tevredenheid met het vastgoed op deelaspecten zien. Met name op duurzaamheid wordt laag gescoord. Slechts 22% van de respondenten was het eens of zeer eens met de stelling dat de gemeente zich voldoende inspant het pand te verduurzamen.



Deelname

MEEDOEN?

De benchmark is er voor alle gemeenten van Nederland. Wilt u de vastgoedprestaties van uw gemeente kunnen vergelijken met peers? Doe dan mee! Meld u aan via:

info@benchmarkgemeentelijkvastgoed.nl

BENCHMARK PRODUCTEN

Benchmark thema's	Light	Expert	Huurders- tevredenheid
Beschikbaarheid	✓	✓	
Beleid	✓	✓	
Duurzaamheid	✓	✓	
Onderhoud & exploitatie		✓	
Opbrengsten		✓	
Organisatie		✓	
Huurderstevredenheid			✓

WELK PRODUCT PAST BIJ U?

Benchmark Light:

- Dashboards op drie thema's
- Gebruik van open data
- Kennismaken met datagedreven werken
- Deelname Meet-Up jaarresultaten

Benchmark Expert:

- Dashboards op zes thema's
- Gebruik van open en eigen data
- Datacheck
- Deelname alle Meet-Up's met peers

Huurderstevredenheid:

- Dashboard huurderstevredenheid
- Te downloaden rapportage
- Eenvoudig digitaal proces
- Gebaseerd op Customer Effort Score

De volgende gemeenten deden dit jaar mee aan het Benchmark Expert programma: Almere, Amstelveen, Arnhem, Breda, Capelle aan den IJssel, Den Haag, Deventer, Ede, Eindhoven, Emmen, Haarlem, Helmond, Leiden, Nissewaard, Rheden, Rotterdam (hierin niet meegenomen), 's-Hertogenbosch, Utrecht, Venlo, Vlaardingingen, Westland, Zoetermeer.