



BENCHMARK GEMEENTELIJK VASTGOED 2017

Scherper inzicht in gebruik en beleid gemeentelijk vastgoed







De Benchmark Gemeentelijk Vastgoed is een samenwerking van

REPUBLIQ

TIAS

SCHOOL FOR
BUSINESS AND SOCIETY

Inhoud

Samenvatting.....	5
1 Inleiding.....	8
2 De benchmarkportefeuille 2017	11
3 Strategie	15
4 Beschikbaarheid.....	19
5 Beleid.....	23
6 Financiën.....	25
7 Duurzaamheid.....	31
8 Conclusies en vooruitblik 2018.....	33



Deelnemende gemeenten 2017



Samenvatting

De Benchmark Gemeentelijk Vastgoed geeft inzicht in de vastgoedprestaties van twintig grote Nederlandse gemeenten. De 6.117 onderzochte panden worden gebruikt door ruim 3,2 miljoen Nederlanders en representeren daarmee bijna een vijfde van het Nederlands gemeentelijk vastgoed.

De resultaten laten zien dat de verkoopportefeuille in omvang is toegenomen. Vorig jaar stond circa 7,6% van de gebouwen in de verkoop, dit jaar is dat gestegen naar 11% (samen goed voor 5,8 procent van het totale oppervlakte). De verwachting is dat deze ontwikkeling zich zal doorzetten aangezien steeds meer gemeenten zich op hun kernportefeuille concentreren en het aandeel niet-maatschappelijk vastgoed in de gemeentelijke portefeuille nog groot is.

De prestatie van de afzonderlijke gemeenten is gemeten op vier thema's:

1. Beschikbaarheid
2. Beleid
3. Financiën
4. Duurzaamheid

De benchmarkresultaten laten zien dat gemeenten zeer uiteenlopend presteren op deze thema's. Deze grote variatie toont aan dat er nog veel ruimte is voor verbetering en een efficiëntere vastgoedsturing. Een mooie opgave voor de komende jaren met veel ruimte om van elkaar te leren en samen de sector een stap verder te brengen. Hieronder volgende belangrijkste bevindingen per thema.

Beschikbaarheid



Het aanbod gemeentelijk vastgoed (m² BVO per inwoner) verschilt sterk tussen de deelnemende gemeenten.

Op de deelportefeuilles cultuur, sport en welzijn is het aanbod van de 'koplopers' 3 tot 4 keer zo groot dan het aanbod van de 'achterblijvers'. Karakteristieken van de gemeenten geven geen duidelijke aanleiding voor deze grote differentiatie.

De oorzaak hiervoor ligt naar verwachting in de beleidsmatige keuzes van gemeenten. Door het gebruik van open databronnen kan in vervolgonderzoek een completer beeld worden gegeven van het aanbod maatschappelijk vastgoed in gemeenten. Zo kan het gemeentelijk bezit worden afgezet tegen het maatschappelijk bezit van derden.

Beleid



70% van de gemeentelijke panden (80% van het bruto oppervlakte) wordt gebruikt voor gemeentelijke beleidsdoelen.

Dit zijn met name panden die voor wonen, zorg, kinderopvang, parkeren of andere niet-maatschappelijke doeleinden worden ingezet. De grote variatie in huurprijzen laat zien dat van een consistent huurbeleid nog geen sprake is.

Dit vraagt om extra aandacht. Meer deelnemers aan de benchmark, en dus meer data, maakt een betere analyse van het huurbeleid tussen gemeenten en tussen verschillende gebruiksfuncties mogelijk.

Financiën



Financiële kengetallen laten marktconforme onderhoudskosten zien.

Een analyse van kengetallen laat zien dat de uitgaven voor onderhoud over het algemeen marktconform zijn. Ook voor vastgoedwaarden en verzekeringskosten zijn dit jaar kengetallen berekend.

De spreiding van kosten en opbrengsten tussen gemeenten is groot. Gemeenten kunnen de eigen prestaties vergelijken met deze kengetallen om zo beter financieel te sturen op vastgoed.



Duurzaamheid



De verduurzamingsopgave van gemeenten nog niet transparant

In totaal is van 23% van de gebouwen in de benchmark de energieprestatie aangeleverd. Het inzicht in energieprestaties verschilt sterk per gemeente. Van al het gemeentelijk vastgoed (waarvan de energieprestaties bekend zijn) heeft 28% een A-label.

Van het deel dat gemeenten willen verkopen heeft maar liefst 48% een G-label. Voor het monitoren van de voortgang van de verduurzamingsopgave is transparantie van energieprestaties, maar ook van energieverbruik, noodzakelijk. In 2018 krijgt dit thema daarom extra aandacht.

1 Inleiding

De Benchmark Gemeentelijk Vastgoed (BGV) geeft inzicht in de gezamenlijke vastgoedprestaties van 20 grote Nederlandse gemeenten. De deelnemende gemeenten verschillen sterk in omvang, ligging en vastgoedstrategie. In totaal faciliteren de onderzochte gemeentelijke panden ruim 3,2 miljoen inwoners van Nederland. De totale benchmark-database is, door de toetreding van nieuwe deelnemers in 2017, flink in omvang toegenomen. De benchmark maakt de prestaties van gemeentelijke vastgoedportefeuilles op een onafhankelijke en betrouwbare wijze inzichtelijk en vergelijkbaar. Dit biedt aanknopingspunten voor professionalisering van het gemeentelijk vastgoedmanagement.

Bij veel gemeenten heeft het vastgoedbeleid momenteel nog een inventariserend karakter. Van strategisch vastgoedmanagement, waarbij wordt gestuurd op vooraf bepaalde prestatie-indicatoren, is nog weinig sprake. De wens van gemeenten om zich te richten op publieke kerntaken en de beperkte (financiële) middelen maakt een doordachte afweging over de inzet, het gebruik en de toegevoegde waarde van de gemeentelijke panden noodzakelijk. De benchmark maakt dit mogelijk.

Door de vastgoedportefeuille door te lichten op thema's als financiën, gebruik, beleid en duurzaamheid geeft de benchmark inzicht in de huidige prestaties. De analyse van deze resultaten is de eerste stap naar een effectieve en professionele vastgoedstrategie.

1.1 Toegevoegde waarde benchmark gemeentelijk vastgoed

De benchmark gemeentelijk vastgoed maakt prestaties van gemeentelijke vastgoedportefeuilles en -organisaties transparant. Door goede afspraken over definities en prestatie-indicatoren wordt het steeds beter mogelijk prestaties onderling te vergelijken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de beschikbaarheid van gemeentelijk vastgoed voor maatschappelijke doelen per inwoner, de opbrengsten uit verhuur, de kosten voor onderhoud en de opgave voor verduurzaming. Inzicht in de kenmerken en prestaties van gemeentelijk vastgoed draagt bij aan:

- Legitimatie van gemeentelijke vastgoedbeslissingen
- Sturing van de vastgoedportefeuille per beleidsdoel
- Sturing van keuzes binnen de vastgoedorganisatie
- Kostenbesparing en opbrengstenoptimalisatie

1.2 Het initiatief voor de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed

De Benchmark Gemeentelijk Vastgoed wordt uitgevoerd en ontwikkeld door TIAS School for Business & Society in samenwerking met Republiq. In 2016 is deze benchmark voor het eerst uitgevoerd over de gegevens van 2015 voor 14 grote gemeenten. De initiatiefnemers hebben de ambitie een vastgoedbenchmark te ontwikkelen die aansluit bij de specifieke context van gemeenten. De mogelijkheden voor analyse groeien sterk met de beschikbaarheid van gegevens en compleetheid van de dataset. Daarom is het streven zoveel mogelijk gemeenten te laten deelnemen. Dit doen we door:

- het minimaliseren van de tijdsinvestering voor gemeenten door een efficiënte data-uitvraag,
- de inzichten die de benchmark biedt optimaal af te stemmen op de specifieke opgaven die bij gemeenten spelen
- waar mogelijk gebruik te maken van open data.

1.3 De opzet van de benchmark

In dit tweede benchmarkjaar kent de benchmark een iets andere opzet dan in 2016. Naast inzicht in de kenmerken van de vastgoedportefeuilles van de deelnemende gemeenten, zijn prestatie-indicatoren geformuleerd voor een viertal prestatievelden.

1. Beschikbaarheid
2. Doelmatigheid
3. Financiën
4. Duurzaamheid



Elke deelnemer ontvangt dit jaar een eigen aanbevelingsbrief. Hierin wordt kort en bondig uiteengezet binnen welke prestatievelden en op welke prestatie-indicatoren verbetering mogelijk is. De opbouw van de aanbevelingsbrief volgt in grote lijnen deze prestatievelden.

1.4 Heldere afspraken over data en definities

Een goede benchmark staat of valt bij heldere definities. De kwaliteit van de gegevens in de dataset maakt of de analyses inhoudelijk stand houden en in lijn zijn met de praktijk. Om deze definities onder de deelnemers te uniformeren en scherper te krijgen, is dit jaar een codeboek opgesteld voor de benchmark. Dit codeboek is openbaar toegankelijk en ook door niet-deelnemende gemeenten te gebruiken. Het sluit aan bij de gebruikelijke NEN-normen voor de berekening van bijvoorbeeld oppervlakten en conditiescores. Bij de doorontwikkeling van het codeboek wordt afstemming gezocht met andere initiatieven en andere vastgoedsectoren.

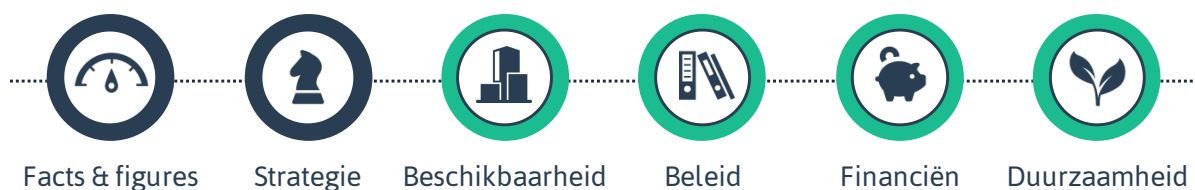
1.5 Het benchmark-dashboard als businessstool

De dataset biedt een scala aan analysemogelijkheden die te omvangrijk zijn om allen in een rapport te vatten. Bovendien zijn de vragen die bij gemeenten spelen verschillend. Daarom zijn de resultaten online toegankelijk voor de deelnemende gemeenten. In verschillende dashboards kunnen deelnemers de eigen prestaties vergelijken met de benchmark of met één of meerdere referentiegemeenten. Naast de overzichten en vergelijkingen op de prestatievelden bieden de dashboards ook inzicht in de kwaliteit van de aangeleverde data. Hiermee ontstaat voor de deelnemers inzicht in de eigen datakwaliteit en verbeterpunten op dit vlak.

1.6 Leeswijzer

Het vervolg van deze rapportage gaat eerst in op de karakteristieken van de benchmarkportefeuille 2017 (hoofdstuk 2). Wat zijn, nu de vastgoeddata van twintig gemeenten in één database zijn samengevat, de belangrijkste kenmerken? Inzicht in de kenmerken helpt om de prestaties verderop in de rapportage goed te duiden. Hoofdstuk 3 gaat in op de strategische keuzes die gemeenten maken ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed. In de hoofdstukken 4 tot en met 7 worden achtereenvolgens de prestaties besproken op de thema's beschikbaarheid, beleid, financiën en duurzaamheid. Het rapport sluit af met conclusies en een vooruitblik naar het benchmarkjaar 2018.

De rapportage is opgebouwd uit zowel tekstuele uitleg als verduidelijkende infographics. In de infographics vindt u de samenvatting van de belangrijkste resultaten terug. Als hulpmiddel is hierbij onderstaande afbeelding altijd zichtbaar: dit helpt om te verduidelijken welk thema wordt behandeld.





Facts & figures

2016



14 gemeenten



5.027 gebouwen

7,14 miljoen m² BVO



4.819 contracten



2,2 miljoen inwoners



€6,7 miljard WOZ-waarde

2017



20 gemeenten



6.117 gebouwen

8,66 miljoen m² BVO



5.588 contracten

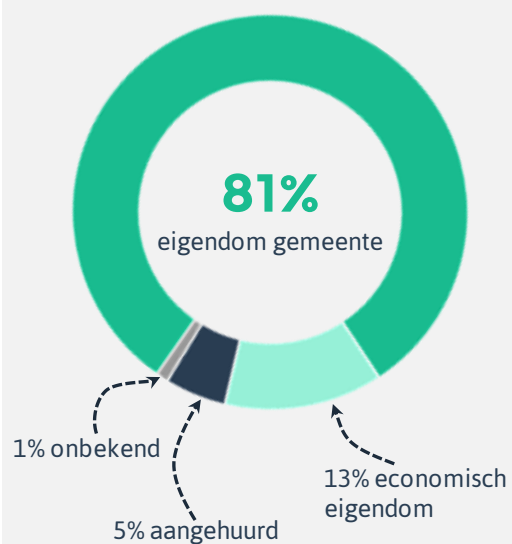


3,2 miljoen inwoners

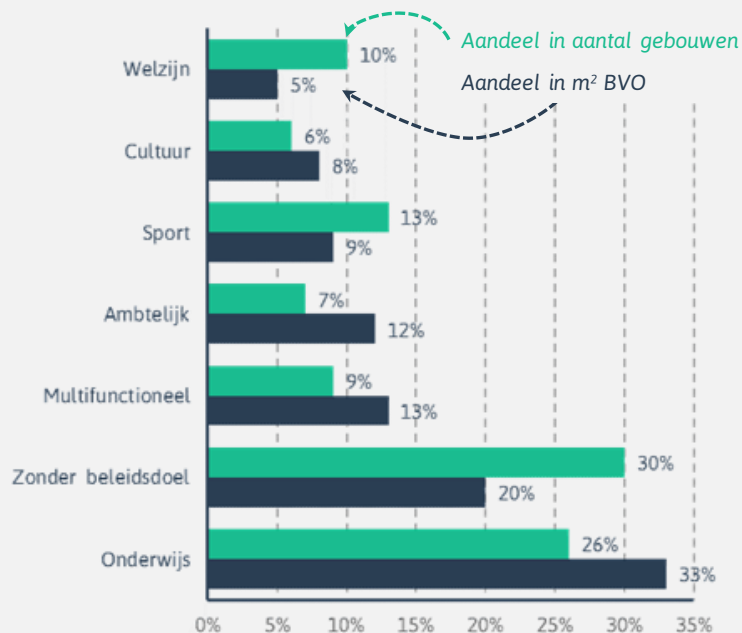


€8,2 miljard WOZ-waarde

Eigendom



Deelportefeuilles





2 De benchmarkportefeuille 2017

Met twintig grote gemeenten als deelnemers aan de benchmark, vertegenwoordigt de benchmark het gemeentelijk vastgoed dat gebruikt wordt voor ruim 3,2 miljoen inwoners. Van bijna een vijfde van het gemeentelijk vastgoed in Nederland zijn met de uitgave van deze benchmark, de vastgoedprestaties inzichtelijk gemaakt. Ten opzichte van de eerste editie een mooie volgende stap naar volledige transparantie. In dit hoofdstuk bespreken we de belangrijkste karakteristieken van het vastgoed vertegenwoordigd in de benchmarkportefeuille.

2.1 Facts & Figures

De benchmarkdatabase bevat de gegevens van 6.117 gebouwen die bij gemeenten in eigendom of gebruik zijn. Samen vertegenwoordigen zij een waarde van ruim 8 miljard euro. De totale database omvat circa 8,7 miljoen m² Bruto Vloeroppervlak (BVO).

Naast informatie over de gemeentelijke gebouwen zelf, bevat de benchmark ook de gegevens van 5.588 contracten die gebruikers van het vastgoed met de gemeenten hebben gesloten. De contractgegevens geven inzicht in de opbrengsten van het vastgoed en de huurprijsystematiek die door gemeenten wordt gehanteerd. In hoofdstuk 4 gaan we hier dieper op in.

2.2 Gemeente als eigenaar en als huurder

Niet alle gebouwen die door een gemeente worden gebruikt voor haar beleidsdoeleinden zijn ook daadwerkelijk in het bezit van de gemeente. Van de 6.117 panden in de database van de benchmark wordt zo'n 5% gehuurd van derden. Dit geldt met name voor ambtelijke huisvesting, maar ook voor basisonderwijs en welzijnsfuncties worden panden gehuurd. Van 13% van de panden heeft de gemeente alleen het economisch eigendom. Dit is vooral het geval bij onderwijspanden en in enkele gevallen bij multifunctionele accommodaties. Het juridisch eigendom is dan overgedragen aan het (school)bestuur dat het gebouw gebruikt. Op het moment dat dit bestuur geen gebruik meer maakt van het gebouw gaat het juridisch eigendom weer over naar de gemeente (het zogenaamde claimrecht).

2.3 Gebruik gemeentelijk vastgoed

De vastgoedopgave voor gemeenten vloeit voor een belangrijk deel voort uit de huisvestingsvraag voor de beleidsdoelen sport, onderwijs, welzijn en cultuur. Daarnaast is de huisvesting van het eigen ambtelijk apparaat een belangrijke reden om eigen gebouwen in bezit te hebben. In de figuur is een onderverdeling gemaakt van het vastgoed naar beleidsdoel. Te zien is dat, net als vorig jaar, het grootste deel van het vastgoed bestemd is voor onderwijs (33%). In de benchmark van 2016 was het aandeel onderwijs nog hoger (38%). Dit verschil kan worden verklaard doordat we dit jaar (ten opzichte van vorig jaar) het multifunctionele gebruik als aparte categorie hebben bestempeld. Dit is zinvol omdat veel onderwijsfuncties in multifunctionele gebouwen zijn gehuisvest.

Voor de juiste interpretatie van de uitkomsten is het van belang te weten of de analyse op het aantal panden of op vloeroppervlakte is gebaseerd. Zo zijn sportgebouwen (kantines, kleedkamers) relatief klein maar in aantal groot in de benchmark aanwezig. Dit zelfde geldt voor welzijnsgebouwen. In deze rapportage zullen we daarom steeds duidelijk vermelden wanneer een prestatie in panden of in aantallen vierkante meters is uitgedrukt.

Wat in het oog springt is het feit dat nagenoeg één op de drie panden geen specifiek beleidsdoel dient. Als we deze categorie verder uitsplitsen, dan zien we hier een diversiteit van functies die buiten de scope van het gemeentelijk beleid vallen. Een deel van deze panden (15%) staat leeg en kan daarom niet aan een specifiek beleidsdoel worden toegekend. Het totale aandeel leegstand in de hele benchmarkportefeuille is overigens beperkt. Slechts 2,4% van het oppervlakte (en 4,1% van de panden) wordt door de gemeenten als leegstand (of leegstandsbeheer) aangemerkt. Een relatief groot aandeel van het vastgoed zonder gemeentelijk beleidsdoel zijn parkeervoorzieningen. Ook voor zorgfuncties en kinderopvang worden gemeentelijke panden ingezet. Opvallend is verder het grote

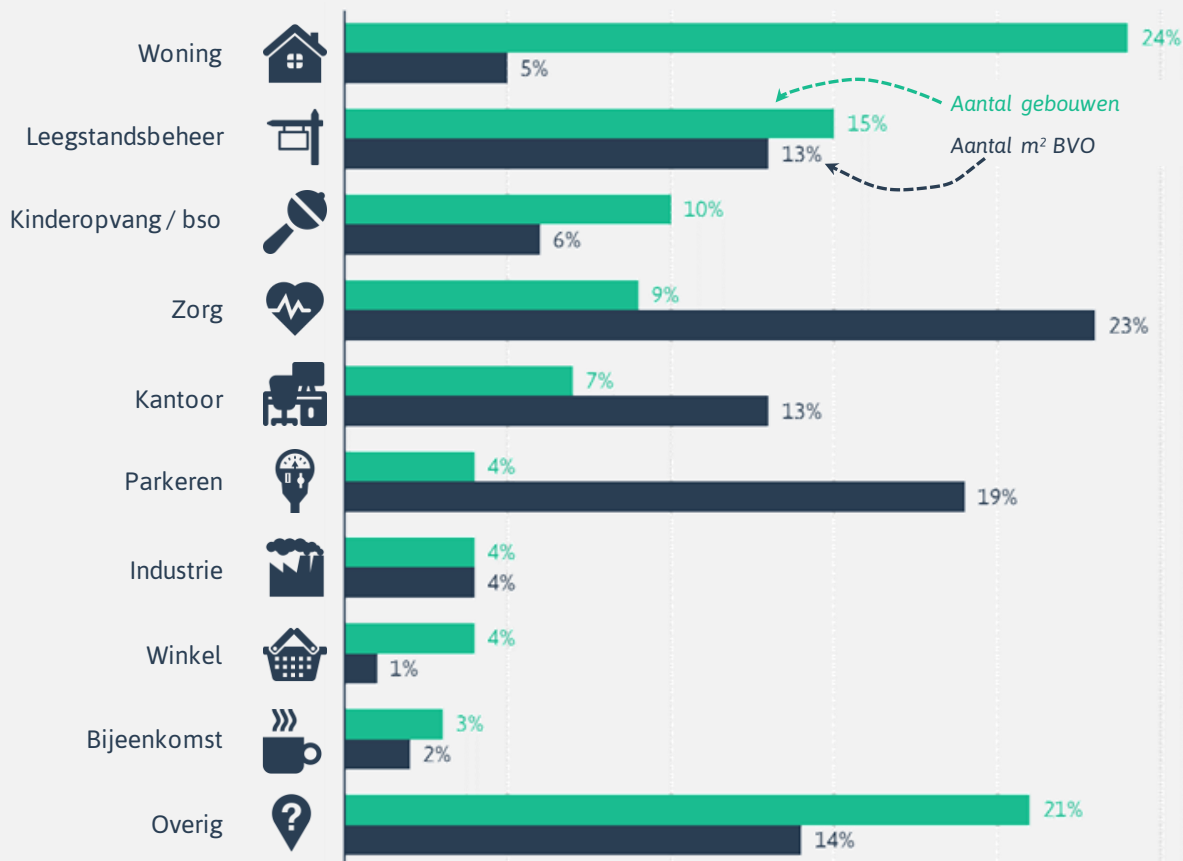


Facts & figures

Functies van panden zonder beleidsdoel



30% van de panden in de benchmark wordt ingezet voor een functie die geen primair beleidsdoel dient. Deze zijn als volgt verdeeld:



Monumentstatus



De gebouwen die in de benchmark het label 'monument' hebben gekregen, zijn als volgt verdeeld:

49,5%
(331 gebouwen)



Rijks

40%
(266 gebouwen)



Gemeentelijk

10%
(68 gebouwen)



Stads- /
dorpsgezicht

0,5%
(3 gebouwen)



Provinciaal



aantal woningen in de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Bijna een kwart van de panden die niet voor een gemeentelijk beleidsdoel zijn aangemerkt betreffen woningen. Het aantal panden met een winkel- of kantoorfunctie (anders dan de ambtelijke huisvesting) is beperkt. Onder de categorie “overig” vallen panden met uiteenlopende functies zoals brugwachtershuisjes, kerktorens of kinderboerderijen.

2.4 Monumentenstatus gemeentelijk vastgoed

Een kleine 11% van alle gemeentelijke gebouwen heeft een monumentale status. Het aandeel monumenten in de totale vastgoedportefeuille verschilt logischerwijs sterk per gemeente. De monumenten worden hoofdzakelijk gebruikt voor een woon- of bijeenkomstfunctie. Bijna een vijfde van de monumenten, voornamelijk de monumenten met een woonfunctie, staat bij de deelnemende gemeenten op de nominatie om verkocht te worden. De overige monumenten blijven voorlopig gemeentelijk bezit.

2.5 Bouwkundige kwaliteit gemeentelijk vastgoed

Dit jaar hebben we gemeenten gevraagd voor elk gebouw aan te geven wat de conditiescore is conform de NEN standaard 2767. Negen van de twintig gemeenten hebben de conditiescores niet aangeleverd en bij drie gemeenten hadden alle gebouwen een zelfde gemiddelde conditiescore, wat vreemd lijkt. De meeste panden (46%) waarvan de conditiescores bekend zijn, hebben een redelijke conditie, 35% heeft een goede onderhoudsconditie en van 11% is de onderhoudsconditie zelfs uitstekend. Opvallend is het grote aandeel vooroorlogse panden in de gemeentelijke portefeuille. Een eenvoudige berekening van de correlatie tussen bouwjaarcategorie en conditiescore liet zien dat, op basis van deze dataset, er geen sprake is van een verband tussen het bouwjaar en de staat van het pand.

2.6 Conclusie

De benchmark gemeentelijk vastgoed 2017 bevat de vastgoeddata van 20 grote gemeenten. De belangrijkste karakteristieken van de benchmarkportefeuille zijn:

- Met 6.117 gebouwen, tezamen 8,7 miljoen vierkante meter BVO, vertegenwoordigt de benchmark het gemeentelijk vastgoed van ruim 3,2 miljoen inwoners van Nederland.
- Slechts 5% van het vastgoed dat door de 20 deelnemende gemeenten in gebruik is, wordt gehuurd van derden.
- Een derde van de panden oppervlakte wordt ingezet voor onderwijsdoeleinden.
- Een vijfde van het bruto oppervlakte kent een gebruik zonder gemeentelijk beleidsdoel. Dit betreffen panden die voor wonen, zorg, kinderopvang, parkeren of andere niet-maatschappelijke doeleinden worden ingezet.
- De leegstand in de benchmarkportefeuille is beperkt: slechts 2,4% van het oppervlakte (of 4,1% van de panden).

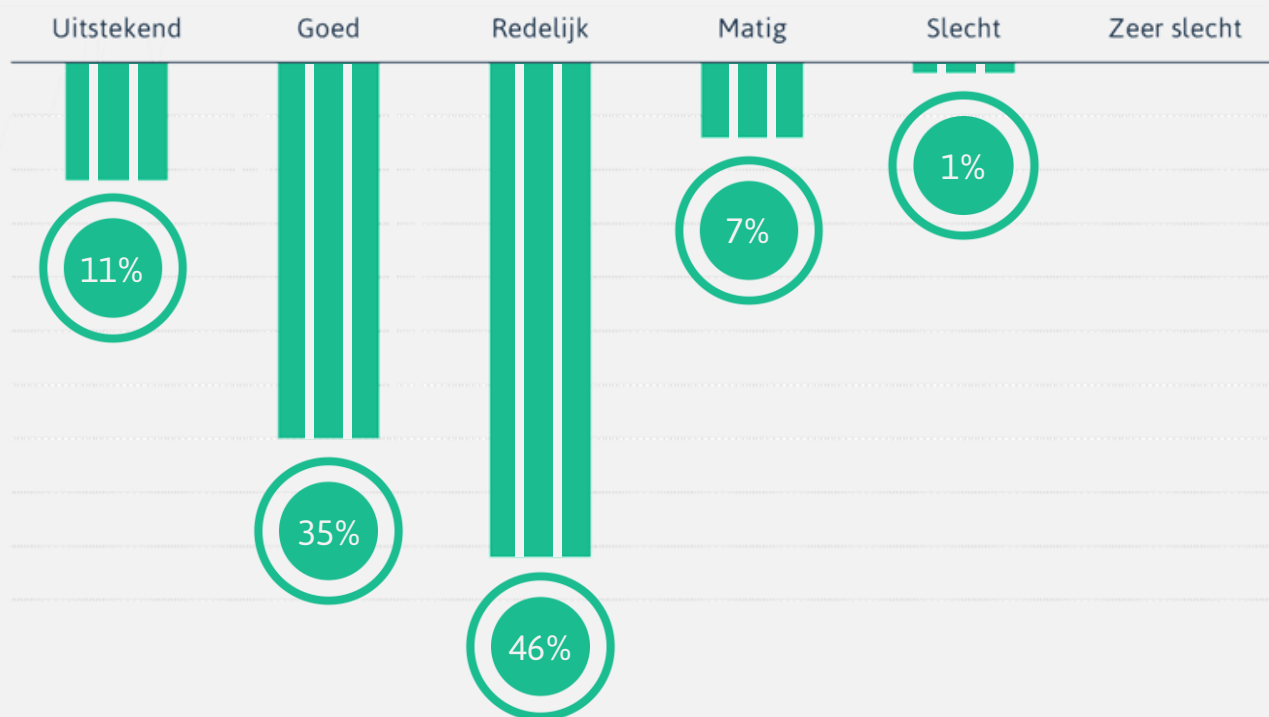


Facts & figures

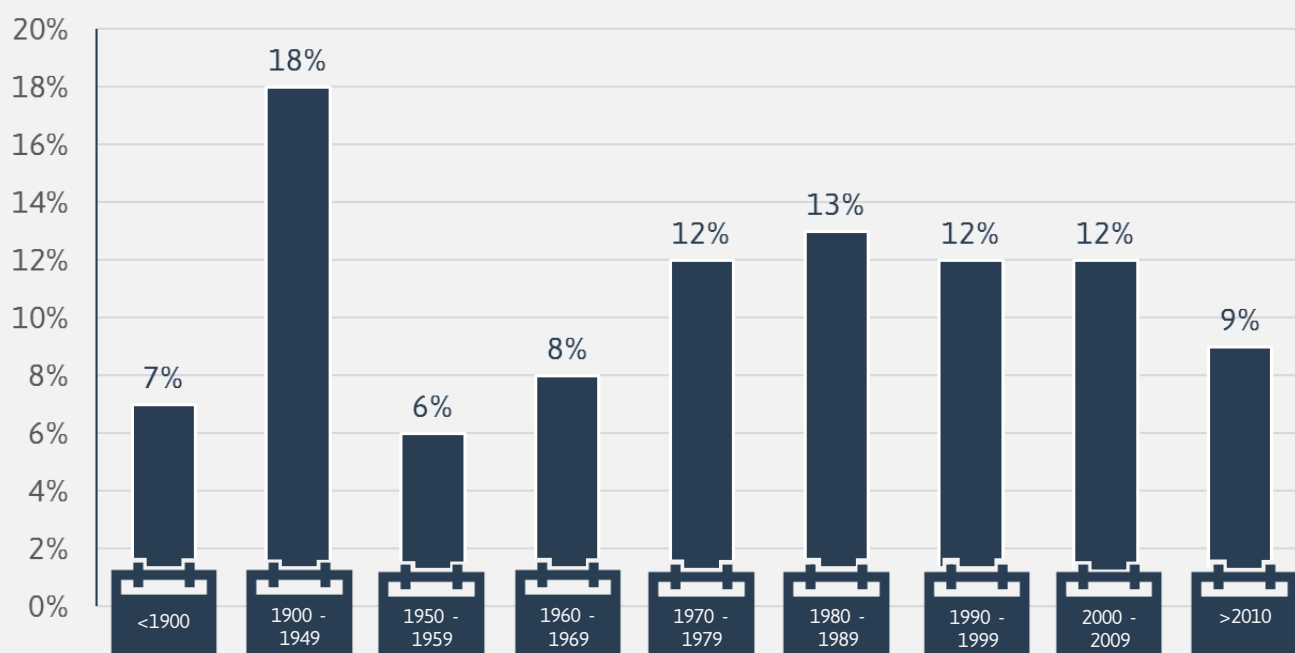
Conditie score



Van de panden waarvan de conditiescore is aangeleverd, in totaal gebouwd, is de verdeling van de conditiescore de volgende:



Bouwjaar





3 Strategie

In dit hoofdstuk bespreken we de strategische keuzes die gemeenten met hun vastgoed maken. Behoort het pand tot de kernportefeuille en wilt men het daarom behouden? Of is het pand bijzonder bezit dat niet zomaar is over te dragen aan een derde partij? Als derde categorie kennen we het strategisch bezit; ofwel het deel van de portefeuille dat strategisch is verworven, bijvoorbeeld om in te zetten voor een (gebieds-)transformatie of herontwikkeling. Tenslotte inventariseren we dat deel van de gemeentelijk portefeuille dat op de nominatie staat om verkocht te worden. Zeventien van de twintig gemeenten konden per pand aangeven welke strategische keuze men met het pand voor ogen heeft. Alleen die panden zijn meegenomen in de analyse.

3.1 Strategische keuzes goed in beeld

De deelnemende gemeenten laten duidelijk zien keuzes te hebben gemaakt ten aanzien van de inzet van het vastgoed. Bijna 85% van de gebouwen (die tezamen 91% van het totale oppervlakte omvatten) behoort tot de kernportefeuille. De gemeenten hebben 11% van de panden, samen goed voor 5,8% van het totale oppervlakte, aangemerkt voor verkoop. We zien hier een duidelijke verschuiving vergeleken met vorig jaar. Toen nomineerden de deelnemende gemeenten 7,6% van de panden als dispositie vastgoed. Dit zou kunnen betekenen dat gemeenten het afgelopen jaar scherpere keuzes hebben gemaakt in hun portefeuille.

De keuzes die gemeenten maken ten aanzien van de vastgoedstrategieën verschillen sterk per gemeente. Het aandeel vastgoed dat gemeenten willen behouden varieert van 73% tot 100% van het totale oppervlakte. Indien gemeenten delen van de portefeuille niet willen behouden voor de maatschappelijke beleidsdoelen, wat heeft men dan met het vastgoed voor ogen? Een aantal gemeenten heeft een omvangrijke verkoopportefeuille. Deze kan oplopen tot 19% van de totale portefeuille (uitgedrukt in m² BVO). Enkele gemeenten in de benchmark lijken nadrukkelijk ingezet te hebben op de verkoop van een deel van het gemeentelijk bezit. Het aandeel bijzonder bezit is marginaal, maximaal 2%. Interessant is verder de portefeuille strategisch bezit. Deze kan in omvang oplopen tot 7% van de totale portefeuille. In een enkel geval bedraagt de omvang van de strategische portefeuille zelfs 22%.

3.2 De kernportefeuille gemeentelijk vastgoed

Eerder zagen we dat 30% van het aantal gebouwen (tezamen 20% van het bruto vloeroppervlakte) dat in gebruik is door de gemeente niet ingezet wordt voor één van de gemeentelijke beleidsdoelen (sport, onderwijs, cultuur, welzijn of ambtelijke huisvesting). Andersom betekent dit dat 70% van het aantal gebouwen (tezamen 80% van het oppervlakte) wel voor de beleidsdoelen wordt ingezet. Dat komt ongeveer overeen met het aandeel dat door gemeenten is aangemerkt met de strategie “behouden”. In deze paragraaf analyseren we of er een verband bestaat tussen de inzet voor beleidsdoeleinden en de wens voor het al dan niet afstoten van een pand.

Allereerst kijken we naar de panden die we aangemerkt hebben als niet-maatschappelijk bezit. We zien dat veel panden in de niet-maatschappelijke portefeuille door gemeenten toch het label “behouden” hebben gekregen. Nu kan hier een plausibele verklaring voor zijn, bijvoorbeeld indien de gemeente denkt het pand op enig moment toch voor een maatschappelijk doel in te willen zetten. Of indien er maatschappelijke nadelen te verwachten zijn indien het pand wordt verkocht. Desondanks is het opvallend dat gemeenten nog altijd 58% van de woningen willen behouden. Ook de zorg- en kinderopvanglocaties welke bij de gemeenten nog in bezit zijn, wil men overwegend behouden. Hieruit zou kunnen worden afgeleid dat men dit in veel gevallen toch nog ziet als een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Als we de beredenering omdraaien, en we analyseren de strategische keuzes voor het maatschappelijk vastgoed, dan zien we een redelijk consistent beeld. Het overgrote deel van het vastgoed dat een maatschappelijk doel dient, willen gemeenten behouden. Groei en krimp van vraag en aanbod naar maatschappelijke voorzieningen kan leiden tot de wens toch delen van dit bezit te af te stoten. Binnen de categorie multifunctionele gebouwen wordt 10% aangemerkt voor verkoop. Deze panden

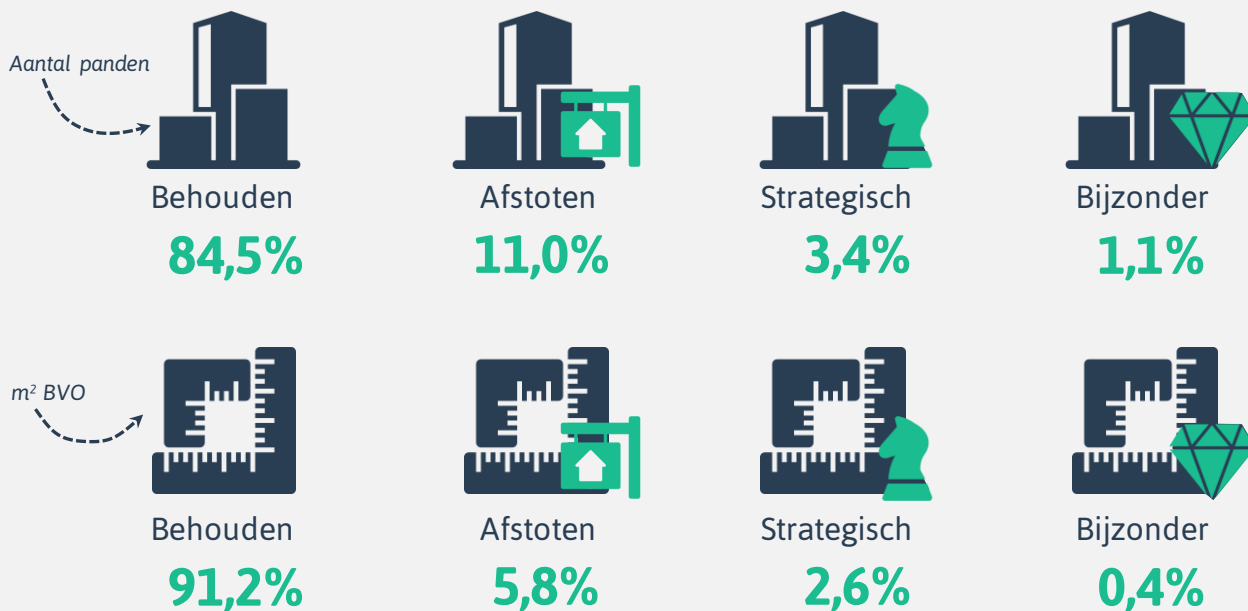


Strategie

Vastgoedstrategieën



Hoe de deelnemende gemeenten hun vastgoedportefeuille hebben ingericht, verschilt sterk per gemeente:



Gemeentelijk vastgoed in de verkoop



De verkoopportefeuille van de benchmark heeft de volgende samenstelling en waarde:

	Aandeel gebouwen	Aandeel m² BVO	
Gezondheid	2	1.000 m²	= € 0,6 mln
Winkel	11	3.000 m²	= € 3,6 mln
Logies	2	4.000 m²	= € 4,3 mln
Industrie	33	32.000 m²	= € 11,6 mln
Overig / onbekend	22	16.000 m²	= € 13,3 mln
Woning	107	11.000 m²	= € 20,7 mln
Sport	45	29.000 m²	= € 22,6 mln
Multifunctioneel	13	50.000 m²	= € 41,8 mln
Onderwijs	51	54.000 m²	= € 44,3 mln
Bijeenkomst	88	54.000 m²	= € 46,3 mln
Kantoor	43	98.000 m²	= € 67,1 mln



huisvesten wellicht ook niet-maatschappelijke functies. Ook wordt een klein deel van deze panden ingezet voor herontwikkeling of transformatie.

3.3 Gemeentelijk vastgoed in de verkoop

Bij de strategie “afstoten” zien we een lichte verschuiving ten opzichte van het eerste benchmarkjaar (2016). Toen nomineerden de deelnemende gemeenten 7,6% van de panden als dispositievastgoed. Voor de mogelijkheden die deze panden hebben bij verkoop is het van belang de functie te kennen. Ook hier geldt weer dat een kwart van de panden een woonfunctie kent, gevolgd door panden met een bijeenkomstfunctie (voormalige buurthuizen). Ook panden met een onderwijs- of sportfunctie maken een relatief groot deel uit van de verkoopportefeuille (gezamenlijk 23% van de panden). Het aandeel panden met een industrie-, winkel- of kantoorfunctie dat op de nominatie staat om verkocht te worden, is relatief klein.

De totale omvang van de verkoopportefeuille van de 20 gemeenten bedraagt 352.000 m² BVO. Als we uitgaan van een gemiddelde WOZ-waarde van 950 euro per m² BVO vertegenwoordigt dit een waarde van ruim 334 miljoen euro. Omgerekend is 104 euro per inwoner dat in de gemeentekas zou kunnen terugvloeien.

3.4 Strategisch vastgoed

Veel gemeenten houden panden in bezit die bedoeld zijn voor herontwikkeling of die onderdeel zijn van een (op handen staande) gebiedstransformatie. Een ander argument om een pand om strategische redenen in bezit te houden, is het voorkomen van oneigenlijk gebruik.

Het deel van de benchmarkportefeuille dat om strategische redenen verworven is door de gemeenten bedraagt 3% van de panden (of 2% uitgedrukt in vierkante meters). Het gaat hier dus om slechts een klein deel van de totale portefeuille. In 2016 was dit aandeel veel hoger omdat van een van de deelnemende gemeenten de ontwikkelingsportefeuille was meegenomen in de analyse. Deze is nu niet meegenomen. De panden die als strategisch bezit worden aangemerkt hebben diverse functies, grotendeels niet-maatschappelijk of ze staan leeg.

3.5 Conclusie

Circa 80% van het totale oppervlakte aan gemeentelijk vastgoedbezit wordt ingezet voor maatschappelijke doelen (sport, onderwijs, cultuur, welzijn of ambtelijke huisvesting). Uit de strategielabels blijkt dat gemeenten 93% tot 98% van het maatschappelijk vastgoed willen behouden. Circa 352.000 m² van het gemeentelijk vastgoed (van de deelnemende gemeenten) staat momenteel te koop. Dit betreffen voornamelijk woningen, scholen en panden met een kantoor- of bijeenkomstfunctie. De panden in de verkoop vertegenwoordigen een waarde van naar schatting 334 miljoen euro. Het aandeel bijzonder bezit in de gemeentelijk portefeuille is klein, per gemeente hooguit een paar procent. Het aandeel strategisch vastgoed varieert en is afhankelijk van lopende herontwikkelingen binnen de gemeente waarbij het gemeentelijk vastgoed wordt ingezet.



Strategie

Strategie maatschappelijk vastgoed



Het grootste deel van het maatschappelijk vastgoed is gelabeld als 'behouden'. De gemeenten hebben hun deelportefeuilles als volgt gelabeld:



Behouden



Afstoten



Strategisch bezit



Bijzonder bezit

Ambtelijk



94%

Cultuur



83%

7%

6%

Multifunctioneel



83%

8%

8%

Onderwijs



96%

Sport



90%

7%

Welzijn



91%

6%

Strategie vastgoed zonder gemeentelijk beleidsdoel



Behouden



Afstoten



Strategisch bezit



Bijzonder bezit

Parkeren

100%

Zorg

98%

Winkel

94%

4%

Industrie

81%

7%

12%

Kinderopvang / bso

83%

14%

Bijeenkomstfunctie

79%

19%

Onbekend/overig

65%

21%

12%

Kantoor

66%

24%

10%

Woning

58%

36%

5%

Leegstandsbeheer

26%

56%

18%



4 Beschikbaarheid

Het eerste prestatieveld is “beschikbaarheid”. Hierbij kijken we naar het aanbod en de geografische spreiding van het maatschappelijk deel van de vastgoedportefeuille. Het gaat daarbij om gebouwen voor sport, cultuur, welzijn en onderwijs. We laten zien hoeveel gebouwen de gemeenten beschikbaar hebben voor verschillende maatschappelijke functies naar rato van het aantal inwoners. Een ander interessant inzicht is de nabijheid van maatschappelijke voorzieningen. Welke afstand moet een inwoner gemiddeld afleggen tot aan de dichtstbijzijnde voorziening? Beide onderwerpen komen in dit hoofdstuk aan bod.

4.1 Voorzieningenaanbod

Hoeveel vastgoed heeft een gemeente gemiddeld zelf in eigendom voor de huisvesting van sport-, cultuur-, welzijn- en onderwijsfuncties? Is dit voldoende om te voorzien in de vraag? Is er relatief veel ruimte of juist te weinig? Deze vragen stonden centraal bij het analyseren van het maatschappelijk vastgoed in de benchmarkportefeuille. We maken dit inzichtelijk door per functie het beschikbare aanbod te relateren aan het aantal inwoners (m^2 BVO per 1.000 inwoners, voor onderwijs m^2 BVO per 1.000 inwoners in de leeftijd van 5-16 jaar). De resultaten lopen per gemeente sterk uiteen.

4.1.1. Cultuur

De hoeveelheid vastgoed voor cultuur varieert van 105 tot 286 m^2 BVO per 1.000 inwoners. Aangenomen kan worden dat het cultureel aanbod in gemeenten met meer inwoners groter is dan in kleinere gemeenten. Grote gemeenten hebben (vaak) een regionale voorzieningsfunctie; inwoners van buurgemeenten maken ook gebruik van het hier aanwezige aanbod. Desondanks blijkt uit de analyse dat er slechts een geringe correlatie kan worden gevonden tussen het aantal inwoners van een gemeente en het voor cultuur beschikbaar gemeentelijk vastgoed. Een mogelijke verklaring is dat de aan de benchmark deelnemende gemeenten (met uitzondering van Den Haag en Utrecht) in omvang weinig van elkaar verschillen.

4.1.2. Sport

Voor sport varieert de hoeveelheid vastgoed per gemeente nog sterker dan voor cultuur. Gemeenten bezitten tussen de 136 en 498 m^2 BVO per 1.000 inwoners aan sportvoorzieningen. Het aantal gemeentelijk sportvoorzieningen correleert licht negatief met de omvang van de gemeente. Voor de kleinere gemeenten in de benchmark geldt een hoger aanbod aan sport per 1.000 inwoners dan voor de grote gemeenten.

4.1.3. Welzijn

Ook de bandbreedte voor het aanbod van welzijnsfuncties is groot. Deze loopt uiteen van 21 tot 281 m^2 BVO per 1.000 inwoners. De verklaring van dit grote verschil zou kunnen liggen in de gehanteerde definities of de heersende taakopvatting binnen de gemeente. Onderzocht is of er een verband is met de leeftijdsopbouw van de gemeente of de grootte van de gemeente. Dit blijkt echter niet het geval.

4.1.4. Onderwijs

Voor het aanbod onderwijsgebouwen (zowel primair als voortgezet onderwijs) is het aantal m^2 BVO gedeeld door het aantal inwoners in de schoolgaande leeftijd (5 t/m 16 jaar) voor de betreffende gemeente. Het gemeentelijk aanbod varieert van 6,2 tot 12,3 m^2 BVO per 1.000 inwoners in de schoolgaande leeftijd. Voor een aantal situaties geldt dat, vanwege de nagenoeg volledige doordecentralisatie, het eigendom van schoolgebouwen niet meer bij de gemeenten berust. De gemeenten waarbij dit het geval is, zijn niet in de berekening meegenomen.

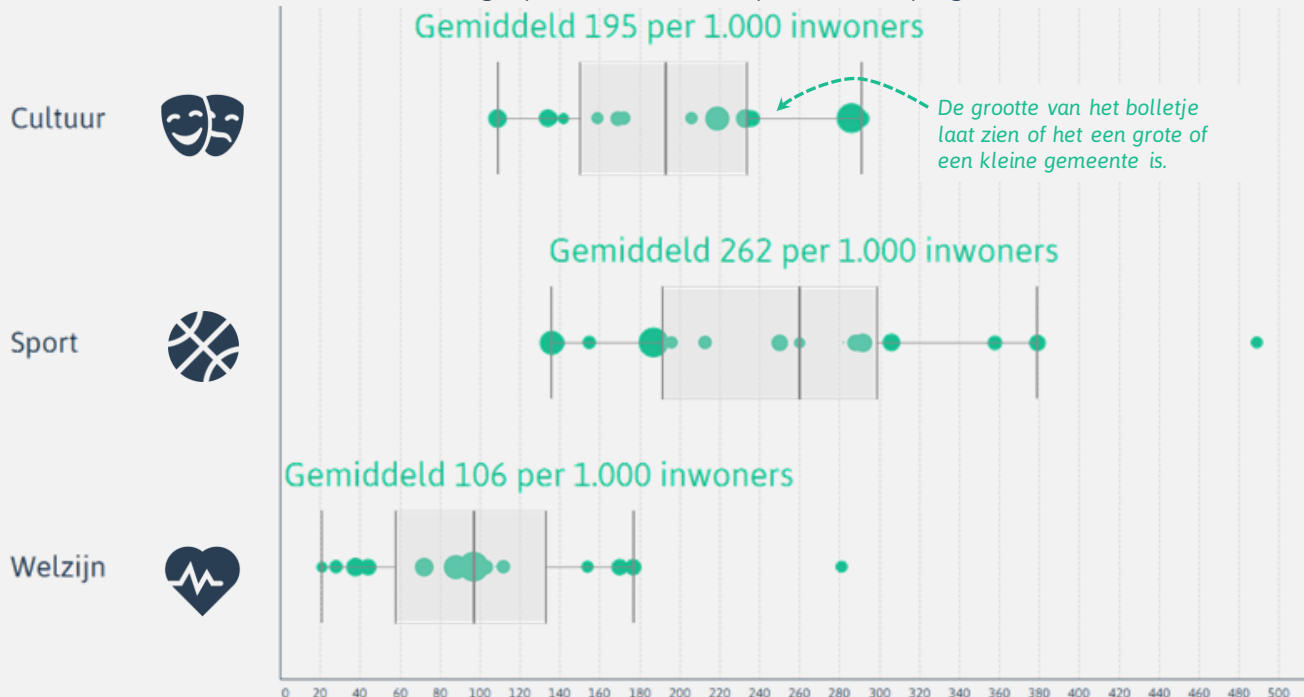


Beschikbaarheid

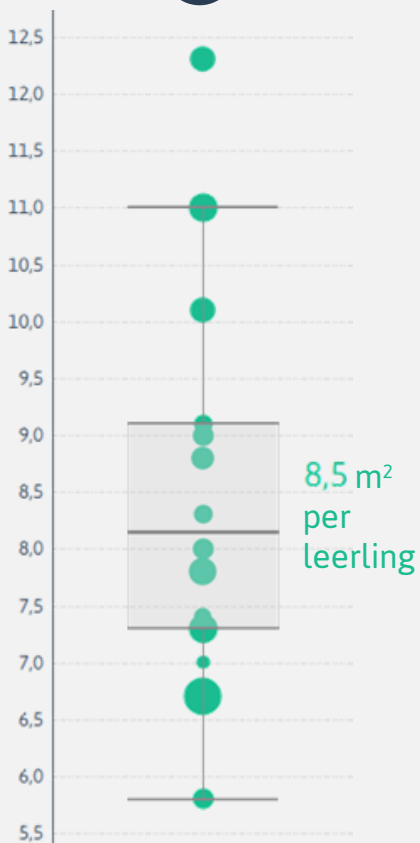
Aantal m² BVO per 1.000 inwoners



Het aanbod voorzieningen per 1.000 inwoners loopt sterk uiteen per gemeente:



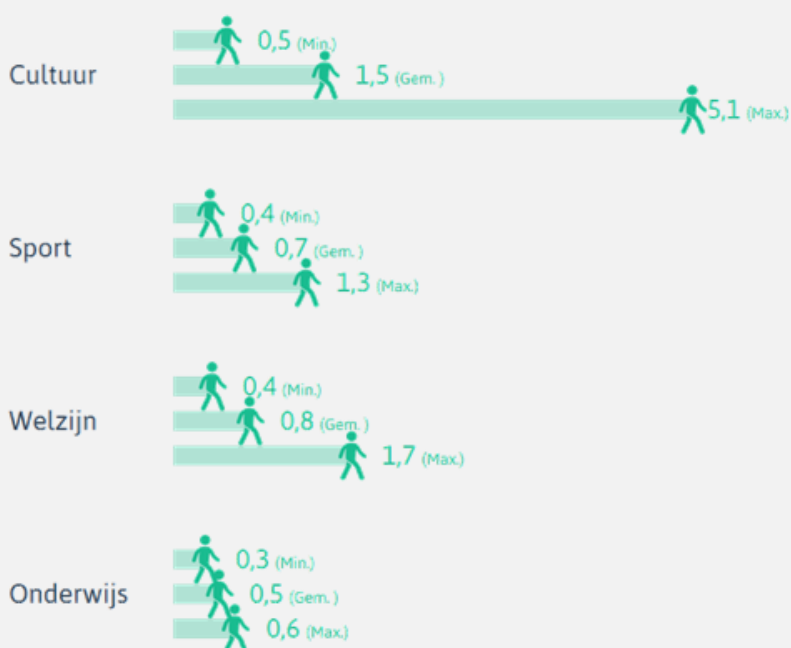
m² BVO onderwijs / leerling*



Reisafstand naar voorzieningen



De gemiddelde reisafstanden naar voorzieningen verschillen sterk tussen gemeenten. Met name de verschillen in reisafstand naar cultuurvoorzieningen zijn groot:





4.2 Afstand tot voorzieningen

Naast het aanbod (in m² BVO) is ook de afstand tot dit aanbod een belangrijke indicator. We meten dit door de afstand (uitgedrukt in kilometers) die een inwoner gemiddeld moet afleggen naar de dichtstbijzijnde maatschappelijke voorziening (per deelportefeuille) te bepalen. Hiervoor zijn per postcodegebied (PC6) de afstanden naar de dichtstbijzijnde voorziening per deelportefeuille berekend. Vervolgens is per gemeente het gewogen gemiddelde berekend op basis van het aantal adressen met een woonfunctie per postcodegebied. Door de gemiddelde waarden per type maatschappelijk vastgoed tussen gemeenten onderling te vergelijken, ontstaat een goed beeld van wat veel of weinig is. Een duidelijke norm voor de afstand tot voorzieningen is lastig te stellen. Maar het onderling vergelijken van waarden geeft een goed inzicht in de bereikbaarheid van het eigen aanbod.

De gemiddelde gewogen afstand tot een voorziening voor basisonderwijs bedraagt 0,5 km, tot een sportvoorziening 0,7 km, cultuur 1,5 km en welzijn 0,8 km. Natuurlijk zijn dit grove maatstaven en de onderlinge verschillen tussen gemeenten zijn groot. We zien deze maatstaven als een basis die aanleiding geeft voor diepgaandere analyses de komende jaren.

4.3 Conclusie

De beschikbaarheid van het gemeentelijk vastgoed is in dit hoofdstuk langs twee wegen in beeld gebracht: het vloeroppervlak per inwoner voor maatschappelijke functies en de afstand van inwoners tot deze voorzieningen. Een eerste analyse van de beschikbaarheid laat een zeer uiteenlopend beeld zien waarvoor verklaringen lastig te geven zijn. Is de situatie historisch gegroeid? Weerspiegelt de situatie de politieke voorkeur? Is er sprake van een definitieverschil? Zijn in sommige gemeenten marktpartijen de aanbieders van maatschappelijk vastgoed? Heeft de gemeente een sterke regionale functie die het hoge aanbod en de grote afstanden verklaren? Liggen er ruimtelijke verschillen ten grondslag aan de resultaten? De beschikbare data uit de benchmark gaven nog geen antwoord op deze vragen. Toch zijn dit de vragen die gemeenten zich kunnen stellen indien ze de eigen resultaten vergelijken met referentiegemeenten. Met een beter inzicht in het aanbod en spreiding van de voorzieningen kan hier effectiever op worden gestuurd. Relatief grote afstanden tot de voorzieningen kunnen bijvoorbeeld tot gevolg hebben dat het aanbod niet optimaal wordt benut.



Beleid

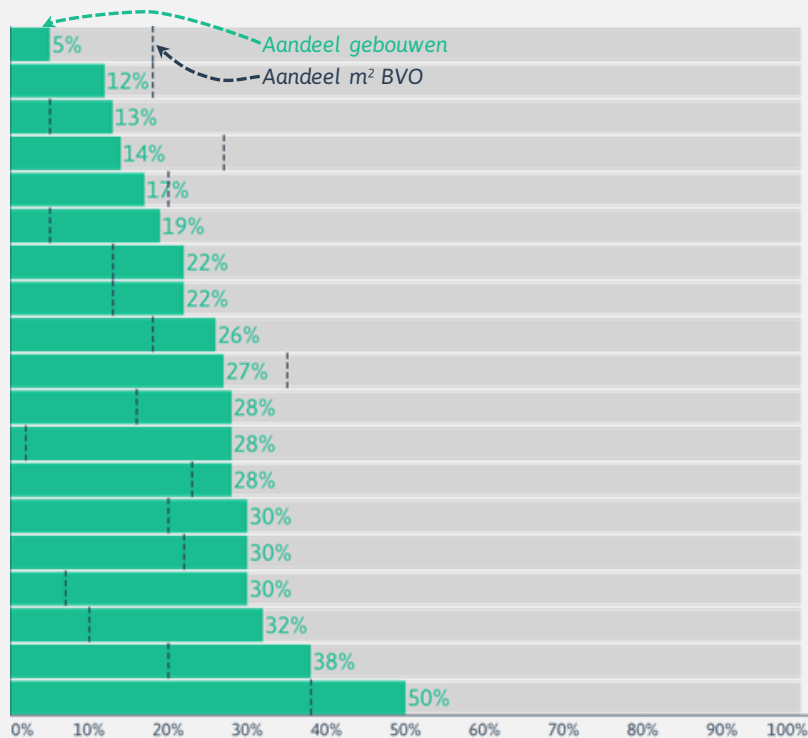
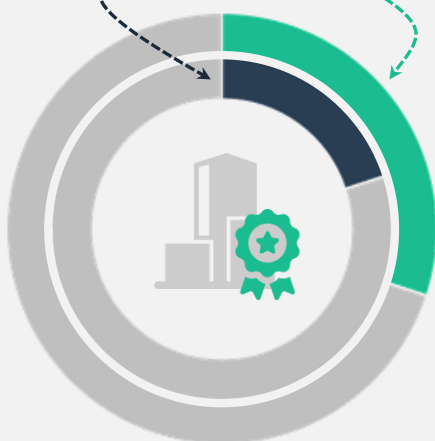
Inzet van vastgoed



Het aandeel van de portefeuille dat ingezet wordt voor niet-maatschappelijke doeleinden, loopt uiteen van 5% tot 50% van de panden in de portefeuille.

BVO: gemiddeld 20%
zonder gemeentelijk
beleidsdoel

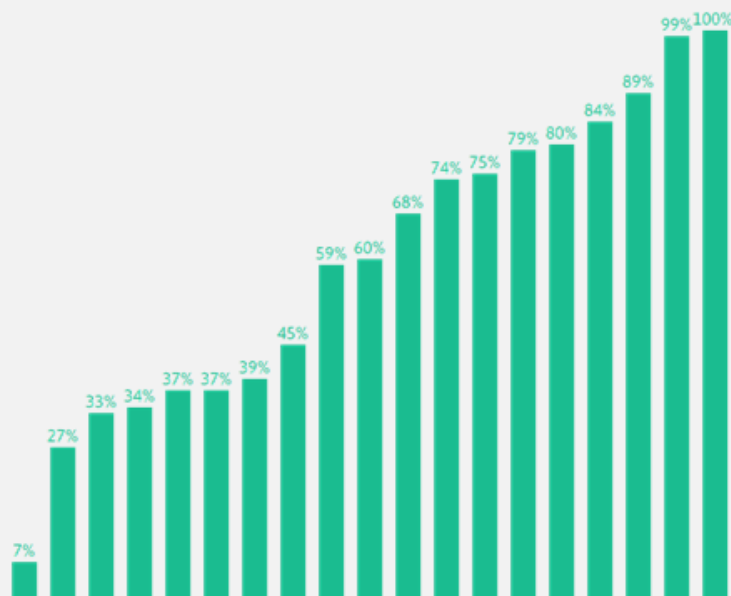
Gebouwen: gemiddeld 30%
zonder gemeentelijk
beleidsdoel



Contracten per gemeente



Het aandeel van de portefeuille waarvoor minimaal 1
huurcontract is afgesloten, varieert van 7% tot 100%.



Huuropbrengsten



Er is een grote spreiding te zien in de
huuropbrengsten per m² VVO per functie:

Sporthal / -zaal		Gemiddeld € 54	min. € 3 max. € 145
Basisonderwijs		Gemiddeld € 61	min. € 2 max. € 200
Kinderopvang		Gemiddeld € 107	min. € 6 max. € 290
Zorg		Gemiddeld € 116	min. € 2 max. € 275
Kantoor (niet ambtelijk)		Gemiddeld € 116	min. € 8 max. € 725



5 Beleid

Voor het prestatieveld Beleid zijn in de benchmark indicatoren benoemd die laten zien in hoeverre een gemeente professioneel op vastgoed stuurt, passend bij haar taakstelling. Allereerst vragen we ons af in hoeverre het vastgoed dat in gemeentelijk bezit is ook daadwerkelijk wordt gebruikt voor gemeentelijke beleidsdoelen. Daarnaast analyseren we het huurbeleid dat wordt gevoerd. In een gemeente waar professioneel op de vastgoedportefeuille wordt gestuurd, zijn subsidiestromen en huurstromen van elkaar gescheiden en transparant. Alleen dan ontstaat een duidelijk zicht op de financiële prestatie op pandniveau. Deze scheiding van geldstromen is nog geen gemeengoed bij gemeenten. De eerste stap is een goede registratie van huur en gebruik. Daarom analyseren we in dit hoofdstuk in welke mate voor de panden in de benchmark huur- of gebruikersovereenkomst zijn afgesloten. Ook analyseren we het huurbeleid dat wordt gevoerd voor deze panden. In hoeverre is dit consistent? Betalen gebruikers van soortgelijke functies vergelijkbare huurprijzen?

5.1 Aandeel gemeentelijk bezit zonder beleidsdoel

Met het aandeel niet-maatschappelijk bezit wordt het deel van de portefeuille bedoeld dat niet wordt ingezet voor beleidsdoelen of de huisvesting van het ambtelijk apparaat. In paragraaf 3.2 kwam al aan bod dat gemiddeld 30% van de panden in eigendom (20% van de m² BVO) niet wordt ingezet voor één van de gemeentelijke beleidsdoelen (sport, onderwijs, cultuur, welzijn of ambtelijke huisvesting).

Het aandeel niet-maatschappelijk verschilt sterk per deelnemer aan de benchmark. Het maakt veel uit of dit aandeel naar pand of naar m² BVO wordt uitgedrukt, daarom laten we in de figuur beiden waarden zien. Enkele gemeenten hebben de gemeentelijke vastgoedportefeuille echt teruggebracht naar de kern en hebben alleen vastgoed in eigendom dat voor maatschappelijke doelen wordt ingezet. Het aandeel niet-maatschappelijk vastgoed is slechts 5% (of zelfs minder). Uitschieter in negatieve zin is de gemeente waarvan 50% van de panden (38% van de m² BVO) als niet-maatschappelijk is aan te merken. De komende jaren verwachten we verschuivingen in dit beeld. Enerzijds door een betere registratie van functies en gebruik van het vastgoed, anderzijds door de keuze voor verkoop van niet-maatschappelijke vastgoed.

5.2 Huurovereenkomsten

Voor professionele sturing van de vastgoedportefeuille is het belangrijk om op gebouwniveau inzicht te hebben in de financiële prestatie. Om kosten en opbrengsten op gebouwniveau te kunnen verantwoorden, mag worden verwacht dat voor het gebruik van elk pand afspraken zijn gemaakt over huurvergoedingen. Ook als het pand voor maatschappelijke doelen of huisvesting van het eigen ambtelijk apparaat wordt gebruikt, is een (interne) verrekening van een (kostprijs)huur aan te bevelen. De benchmark bevat gegevens van 5.588 huurovereenkomsten. Niet voor elk pand is een huur- of gebruikersovereenkomst beschikbaar. Van iets meer dan de helft van de panden zijn één of meerdere huurovereenkomsten geregistreerd en kennen we de huurinkomsten. De mate waarin deelnemers aan de benchmark huurovereenkomsten konden overleggen voor elk pand, varieert sterk. Twee gemeenten konden voor elk pand minimaal 1 huurovereenkomst overleggen. Een gemeente leverde slechts van 7% van haar panden een of meerdere huurovereenkomsten aan.

5.3 Consistentie huurbeleid

Een consistent huurbeleid is een belangrijke component van professionele gemeentelijke vastgoedbeleid. Het huurbeleid moet "uitlegbaar" zijn aan gebruikers. Gebruikers van gelijksoortige functies verwachten een huurprijs te betalen die vergelijkbaar is, of waarvan de afwijking uitlegbaar is op basis van afwijkende kenmerken zoals locatie. De spreiding van huuropbrengsten per m² VVO is een indicator voor de consistentie van het huurbeleid. Voor iets meer dan de helft van de panden in de benchmark zijn één of meerdere huurovereenkomsten afgesloten. De huren die gevraagd worden voor het gebruik van deze panden variëren sterk. Van een eenduidige huurprijsystematiek is zeker nog geen sprake.

Voor de gebruiksdoelen waarvoor we voldoende gebouwen in een dataset konden verzamelen, zijn de verschillen in huurprijzen per m² VVO geanalyseerd. Van minimaal 5 verschillende gemeenten dienden panden in de dataset aanwezig te zijn. Extreme waarden zijn niet meegenomen. De grote verschillen tussen de minimale en maximale waarde in de dataset zijn opvallend. Voor panden in gebruik voor basisonderwijs, sport, kinderopvang, kantoor en zorg was voldoende data beschikbaar om gemiddelde huurprijzen te berekenen. Naar mate de benchmark meer deelnemers kent, wordt een analyse van huuropbrengsten en huurconsistentie interessanter. Zo zou ook de locatie meegenomen kunnen worden in de analyse en kunnen de huren over meerdere jaren worden vergeleken. Pas dan kunnen uitspraken worden gedaan over de mate waarin de panden conform de markt (voor commercieel vastgoed) of conform het gebruik (voor maatschappelijk vastgoed) worden verhuurd.

5.4 Conclusie

Het gemeentelijk vastgoedbeleid is een belangrijk maar lastig onderwerp binnen de benchmark. In de sector is vaak veel aandacht voor de financiële kant van professionele vastgoedsturing. De beleidsmatige kant is ten onrechte onderbelicht. 'Terug naar de kernportefeuille' wordt naar verwachting de komende jaren een veelgehoorde kreet binnen het gemeentelijk vastgoed. Veel gemeenten gaan aan de slag met hun niet-maatschappelijke portefeuille. Afstoten van dit deel van het bezit heeft een substantiële impact op de financiën en op de benodigde omvang van de organisatie.

De grote variatie in huurprijzen laat zien dat van een consistent huurbeleid nog geen sprake is. Dit vraagt om extra aandacht. Meer deelnemers aan de benchmark, en dus meer data, maakt een betere analyse van de huurconsistentie tussen gemeenten en tussen verschillende gebruiksfuncties mogelijk.



6 Financiën

Het derde prestatieveld betreft de financiën van het gemeentelijk vastgoed. Met een set financiële kengetallen in de hand, wordt vastgoedsturing nog interessanter. Immers, door de eigen financiële vastgoedprestaties te vergelijken met de gemiddelden uit de benchmark kan op kosten worden bespaard en kunnen opbrengsten worden geoptimaliseerd. Daarnaast zijn de kengetallen behulpzaam bij het identificeren van de goed en slecht presterende panden in de portefeuille. Vragen kunnen beantwoord worden zoals: Welke panden hebben een hoge opbrengstpotentie? Welke panden kennen een relatief lage boekwaarde wat mogelijk ruimte geeft voor nieuwe investeringen zonder af te moeten waarden? Zijn de onderhoudskosten marktconform?

6.1 Waarde per deelportefeuille

De waarde van gemeentelijk vastgoed kan volgens verschillende waardebegrippen worden uitgedrukt. In de benchmark registreren we de WOZ-waarde, de verzekerde waarde en de boekwaarde. Voor een goede onderlinge vergelijking drukken we de drie waardebegrippen uit per m² BVO. We doen dit voor verschillende typen vastgoed in de gemeentelijke portefeuille. Vanzelfsprekend is de verzekerde waarde per m² BVO het hoogst. Gewoonlijk worden gebouwen verzekerd tegen de herbouwwaarde; het bedrag dat nodig is voor herbouw van het object, op dezelfde plaats met dezelfde bestemming en op technisch gelijkwaardige wijze.

De boekwaarde ofwel de waarde waarvoor het pand op de gemeentelijke balans staat, is - uitgedrukt per m² per BVO - het laagst omdat op de oorspronkelijke investering inmiddels is afgeschreven. De afschrijvingsmethodiek die gehanteerd wordt, kan per gemeente verschillen wat onderling vergelijk van deze waarden lastig maakt.

De WOZ-waarde vormt de basis voor belastingen en heffingen en wordt door de overheid bepaald. Er zijn verschillende waarderingsmethoden voor het bepalen van de WOZ-waarde van niet-woningen. Omdat doorgaans gebruik wordt gemaakt van marktinformatie, komt de WOZ-waarde van de drie waardebegrippen het dichtst in de buurt van de actuele marktwaarde. Een lage boekwaarde in relatie tot de WOZ-waarde betekent dat al veel op het pand is afgeschreven en dat er boekhoudkundig investeringsruimte is voor vervanging of herinvestering.

Voor het bepalen van de kengetallen zijn gemiddelden berekend waarbij extreme waarden vanzelfsprekend niet zijn meegenomen. Kengetallen zijn alleen gegeven van functies waarvoor minimaal 20 panden uit minimaal 5 verschillende gemeenten aanwezig waren in de dataset.

Als we naar de kengetallen kijken, zien we dat gymzalen, sporthallen en bibliotheken de laagste waarde per m² BVO kennen. Gezien de aard van het gebouw klinkt dit voor gymzalen en sporthallen logisch. Voor bibliotheken is dit wat lastiger te verklaren. Uit de data-analyse viel geen verband op te maken tussen bouwjaar en waarde van het bibliotheekgebouw.

Culturele gebouwen kennen de hoogste verzekerde waarde per m² BVO. Wat verder opvalt is de relatief lage boekwaarde van de winkels die nog in de gemeentelijke vastgoedportefeuille zitten. Hier staat de hoogste WOZ-waarde tegenover. Dit zijn interessante panden voor verkoop, hoewel het absolute aantal winkelpanden in de gemeentelijke portefeuille (en totaal aan vierkante meters) klein is.

Voor de panden met een zorgfunctie valt op dat het verschil tussen boekwaarde en WOZ-waarde gering is. Ook de verzekerde waarde is relatief hoog, wat kan duiden op kwalitatief goede, hoogwaardig afgewerkte panden. Het gering verschil tussen boekwaarde en WOZ-waarde heeft tot gevolg dat het afstoten van deze panden, omdat zorg geen beleidsterrein van de gemeente (meer) is, niet vanzelfsprekend tot een (hoog) financieel resultaat leidt.

Tenslotte laten de waarde-kengetallen voor gebouwen met een parkeerfunctie een interessant beeld zien. De boekwaarde van deze gebouwen is relatief hoog, zeker vergeleken met de verzekerde waarde en de WOZ waarde. Dit kan samenhangen met hoge investeringskosten die gedaan zijn om deze parkeervoorzieningen, wellicht (deels) ondergronds, te realiseren.



Financiën

Kengetallen

Waarde van vastgoed



In de benchmark worden drie verschillende waardebegrippen onderscheiden: de WOZ-waarde, de verzekerde waarde en de boekwaarde. De waarden zijn uitgedrukt in € / m² BVO.



Het kengetal is gebaseerd op dit aantal panden.

	WOZ-waarde	Verzekerde waarde	Boekwaarde
Ambtelijk			
Ambtelijke huisvesting	188 1.233	185 1.730	111 840
Onderwijs			
Basisonderwijs	690 1.070	738 1.683	717 776
Voortgezet onderwijs	113 1.201	129 1.815	126 718
Gymzaal onderwijs	139 940	136 1.591	115 484
Cultuur			
Bibliotheek	26 947	19 1.173	17 477
Museum	20 1.027	19 2.397	19 659
Theater / schouwburg	37 1.076	34 2.378	30 892
Muziekcentrum / poppodium / concertgebouw	27 946	24 2.259	22 938
Sport			
Sporthal / sportzaal	220 851	215 1.517	177 477
Overdekt zwembad	30 1.134	29 2.139	25 679
Commercieel			
Kinderopvang / buitenschoolse opvang	126 1.019	109 2.205	98 824
Winkel	36 2.265	35 2.705	15 653
Kantoor (geen ambtelijke huisvesting)	61 835	61 1.920	38 539
Woning	281 1.406	192 1.365	111 767
Zorg	74 1.199	68 2.237	50 940
Overig			
Parkeren	151 713	73 1.046	44 1.104
Gemengd			
Multifunctioneel	338 1.056	305 1.771	234 937

Rendement van vastgoed



De huur ten opzichte van de WOZ-waarde zegt iets over het (potentiële) rendement van het vastgoed. Hiervoor gelden de volgende gemiddelden:

	Huur / WOZ
Ambtelijk	
Ambtelijke huisvesting	20 4,5 %
Onderwijs	
Basisonderwijs	36 4,1 %
Sport	
Sporthal / sportzaal	57 5,2 %
Commercieel	
Kinderopvang / buitenschoolse opvang	92 4,2 %
Kantoor (geen ambtelijke huisvesting)	100 2,1 %
Woning	48 2,3 %
Zorg	31 5,0 %



6.2 Financieel rendement van gemeentelijk vastgoed

Vastgoedsturing op opbrengsten is bij gemeenten nog geen gemeengoed. Marktwwaarden van panden zijn slechts schaars bekend. In de benchmark proberen we desondanks in beeld te brengen hoe een pand financieel rendeert. Voor de panden met een huurovereenkomst is geanalyseerd hoe de totale huurinkomsten per jaar zich verhouden tot de WOZ-waarde van het pand. Dit kengetal geeft een indicatie van het financiële rendement van het pand.

Voor het bepalen van dit kengetal (huuropbrengsten / WOZ) zijn de uiterste waarden niet meegenomen. Ook zijn alleen voor die functies kengetallen gegeven, waarvoor er minimaal 20 panden uit minimaal 5 verschillende gemeenten in de dataset vertegenwoordigd waren. Voor zeven functies laat de opbrengstpotentie interessante inzichten zien. Eerder zagen we dat panden met een zorgfunctie een hoge waarde vertegenwoordigen. De analyse van de verhouding huur / WOZ-waarde laat zien dat hier een goede opbrengstpotentie tegenover staat (5,0 %). Ook de verhuur van sporthallen lijkt rendabel. Tegenover de relatief lage WOZ-waarde van deze panden staan relatief hoge huuropbrengsten.

Panden die gebruikt worden als kantoor of woning hebben een laag rendement (huuropbrengsten / WOZ-waarde). Een mogelijke oorzaak is dat deze panden worden verhuurd aan niet-commerciële gebruikers of voor tijdelijk gebruik worden ingezet, wat een lage huurprijs zou kunnen rechtvaardigen.

6.3 Onderhoudskosten

De verzamelde data maken het mogelijk ook voor onderhoudskosten kengetallen te berekenen. We maken hierbij onderscheid tussen planmatig onderhoud per m² BVO en dagelijks onderhoud per m² BVO. Onder dagelijks onderhoud wordt verstaan het correctief- en mutatieonderhoud. Alleen de kosten die voor rekening zijn van de gemeente, zijn meegenomen. Indien in het jaar 2016 de kosten voor onderhoud "0" waren, zijn deze panden niet meegenomen in de analyse. Dit zou een vertekend beeld kunnen geven.

Ook hier geldt weer dat extreme waarden niet meegenomen zijn bij de berekening van de gemiddelden. Alleen kengetallen zijn berekend voor de functies waarvoor minimaal 15 panden uit minimaal 5 verschillende gemeenten in de dataset aanwezig waren.

Vanzelfsprekend zijn de planmatige kosten voor onderhoudsintensieve overdekte zwembaden het hoogst. De onderhoudskosten voor basisscholen zijn relatief laag. Een deel van het onderhoud is hier voor rekening van de schoolbesturen.

6.4 Verzekeringen

In paragraaf 6.1 vergeleken we de verzekerde waarde van gemeentelijk vastgoed met andere waardebegrippen. Met name de culturele panden lieten een hoge verzekerde waarde zien. Hier gaan we nog iets dieper in op de verzekerde waarde en de kosten die verbonden zijn aan het verzekeren van dit gemeentelijk vastgoed. De verzekeringskosten drukken we uit per m² BVO. Bij het berekenen van de gemiddelde verzekeringskosten zijn de extreme waarden niet meegenomen. Musea kennen de hoogste verzekeringskosten per m² BVO. Bij het commerciële vastgoed kennen de panden met een winkel- of zorgfunctie relatief hoge verzekeringskosten per m². De kengetallen zijn gebaseerd op de verzekeringskosten voor rekening van de gemeente. We kunnen uit de cijfers niet opmaken in hoeverre bijvoorbeeld ook de inrichting is meeverzekerd.



Financiën

Kengetallen

Onderhoudskosten



In de benchmark maken we onderscheid tussen planmatig- en dagelijks onderhoud per m² BVO:



Planmatig onderhoud



Dagelijks onderhoud

Ambtelijk

Ambtelijke huisvesting	14,0	6,6	(totaal: 20,6)
------------------------	------	-----	----------------

Onderwijs

Basisonderwijs	8,9	4,2	(totaal: 13,2)
----------------	-----	-----	----------------

Gymzaal onderwijs	10,6	5,6	(totaal: 16,2)
-------------------	------	-----	----------------

Cultuur

Muziekcentrum / poppodium / concertgebouw	11,1	7,0	(totaal: 18,1)
---	------	-----	----------------

Theater / schouwburg	10,0	11,1	(totaal: 21,1)
----------------------	------	------	----------------

Sport

Overdekt zwembad	20,7	6,6	(totaal: 27,3)
------------------	------	-----	----------------

Sporthal / sportzaal	9,3	6,8	(totaal: 16,1)
----------------------	-----	-----	----------------

Commercieel

Kantoor (geen ambtelijke huisvesting)	8,6	10,4	(totaal: 19,0)
---------------------------------------	-----	------	----------------

Kinderopvang / buitenschoolse opvang	11,5	6,8	(totaal: 18,4)
--------------------------------------	------	-----	----------------

Woning	8,7	11,9	(totaal: 20,6)
--------	-----	------	----------------

Zorg	13,2	12,9	(totaal: 26,2)
------	------	------	----------------

Overig

Parkeren	4,0	3,4	(totaal: 7,4)
----------	-----	-----	---------------

Gemengd

Multifunctioneel	12,7	9,1	(totaal: 21,8)
------------------	------	-----	----------------

Verzekeringskosten



De verzekeringsratio (verzekeringskosten / verzekerde waarde) zegt iets over de mate waarin de verzekeringskosten representatief zijn voor het pand:

Verzekeringskosten / m²

Verzekeringskosten / verzekerde waarde

Ambtelijk

Ambtelijke huisvesting	1,55	0,081%
------------------------	------	--------

Onderwijs

Basisonderwijs	1,48	0,069%
----------------	------	--------

Gymzaal onderwijs	1,45	0,080%
-------------------	------	--------

Voortgezet onderwijs	1,78	0,064%
----------------------	------	--------

Cultuur

Museum	2,69	0,065%
--------	------	--------

Muziekcentrum / poppodium concertgebouw	1,65	0,070%
---	------	--------

Theater / schouwburg	1,92	0,070%
----------------------	------	--------

Sport

Overdekt zwembad	1,48	0,079%
------------------	------	--------

Sporthal / sportzaal	1,15	0,073%
----------------------	------	--------

Commercieel

Kantoor (geen ambtelijke huisvesting)	1,18	0,068%
---------------------------------------	------	--------

Kinderopvang / buitenschoolse opvang	1,01	0,059%
--------------------------------------	------	--------

Winkel	2,45	0,071%
--------	------	--------

Woning	0,97	0,088%
--------	------	--------

Zorg	2,18	0,070%
------	------	--------

Overig

Parkeren	1,42	0,074%
----------	------	--------

Gemengd

Multifunctioneel	1,49	0,060%
------------------	------	--------



Daarnaast relateren we de verzekeringskosten aan de verzekerde waarde, wat inzicht geeft in de mate waarin de verzekeringskosten representatief zijn voor de waarde van het pand. Een hoge ratio duidt op relatief hoge verzekeringskosten voor de verzekerde waarde die het pand vertegenwoordigt. Hier zien we dat voor woningen en gymzalen relatief hoge verzekeringskosten ten opzichte van de verzekerde waarde worden betaald. Voor gebouwen met de functie kinderopvang en multifunctioneel gebruik worden juist relatief lage verzekeringskosten betaald in relatie met de verzekerde waarde. Het zou kunnen dat voor deze laatste functies ook de gebruikers een deel van de verzekering op zich nemen. Om hier conclusies aan te kunnen verbinden is meer inzicht nodig in wat nu feitelijk verzekerd is.

6.5 Conclusie

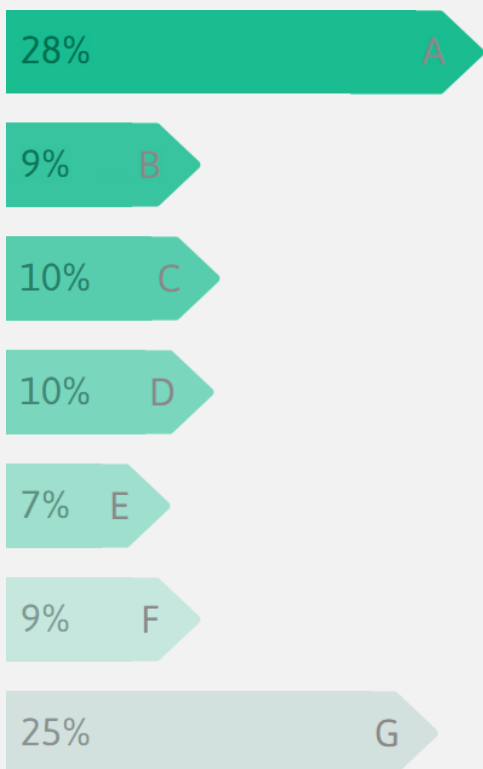
De benchmarkdata zijn gebruikt om financiële kengetallen te berekenen die gemeenten helpen financieel op vastgoed te sturen. Gemeenten kunnen de eigen prestaties vergelijken met deze kengetallen om er zo achter te komen waar op kosten kan worden bespaard en waar opbrengsten kunnen worden geoptimaliseerd. Door een indeling in gebruiksfuncties ontstaat een interessant inzicht in de financiële parameters van gemeentelijke vastgoed in het algemeen.



Duurzaamheid

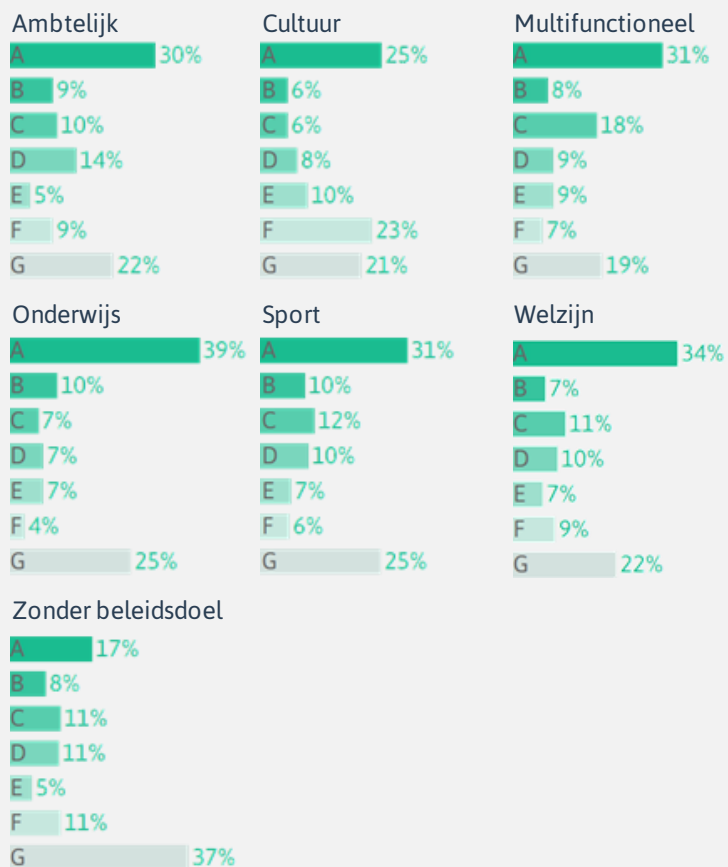
Energieprestatie

De deelnemende gemeenten hebben zeer uiteenlopende energieprestatie:



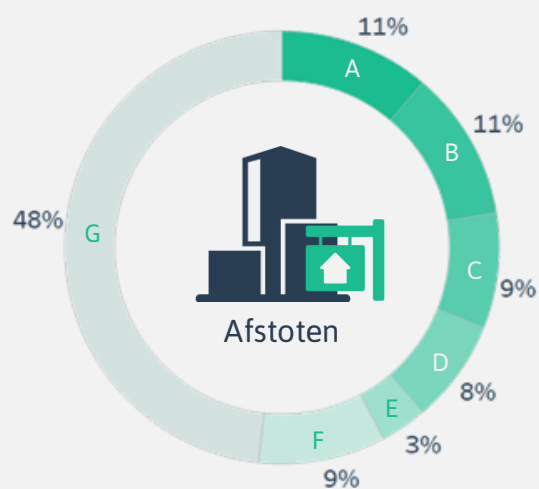
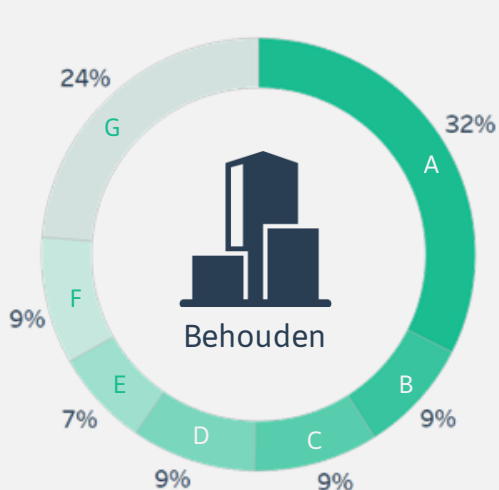
Energielabelspreiding bij gemeenten

De energieprestatie binnen de deelportefeuilles verschilt nogal. Met name de commerciële portefeuille heeft een hoog aandeel label G:



Energielabels in de kernportefeuille

De dispositieportefeuille blijkt een slecht scorende energieprestatie te hebben, in vergelijking met de kernportefeuille:





7 Duurzaamheid

Verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is anno 2017 geen nieuw onderwerp. Daarom is dit thema dit jaar als apart prestatieveld in de benchmark opgenomen. Energiezuinige en energieneutrale gebouwen dragen niet alleen bij aan een beter milieu, maar bieden ook financiële voordelen in de exploitatie en verbeterd comfort voor de gebruiker. Door de lage energiekosten zijn de huisvestingskosten voor duurzame gebouwen stabiel en beter beheersbaar. Bovendien dient het duurzaam management van gemeentelijk vastgoed als voorbeeld voor overige spelers in de vastgoedbranche. De energieprestaties van de panden zijn daarom dit jaar apart in de benchmark geanalyseerd. Hiermee wordt een eerste beeld geschetst van de energieprestaties en de verduurzamingsopgave.

1.1 Beschikbaarheid energie-index

Van alle panden in de benchmark gemeentelijk vastgoed is van 23% de energie-index of het energielabel gegeven. De gemeente met het meest complete beeld van de energieprestaties, kon van driekwart van de panden de EPC-waarde geven.

Van alle panden met een energielabel heeft 28% het label A (energie-index kleiner of gelijk aan 1,05). Gemiddeld hebben de panden waarvan het energielabel bekend is een EPC-waarde van 1,47. De gemiddelde EPC-waarde wordt omhoog getrokken door het relatief grote aantal panden (25%) met een label G (een EPC hoger dan 1,75). In de volgende paragraaf gaan we hier dieper op in.

Het feit dat van veel panden de energie-index niet bekend is, wil niet direct zeggen dat er binnen gemeenten niets aan verduurzaming wordt gedaan. Een energieneutrale bouwvoorraad staat bij de meeste gemeenten hoog op de politieke agenda. Daarnaast is het mogelijk dat van (een aantal van) deze panden wel de energieprestatie bekend is, zoals wettelijk verplicht, maar dat dit niet geregistreerd staat in de gemeentelijke vastgoeddatabase. Daarmee is onbekend hoe groot de totale opgave is in de verduurzaming van dit deel van de portefeuille.

1.2 Energieprestaties

In welk deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille zit de grootste verduurzamingsopgave? Om dit inzichtelijk te kunnen maken, is per deelportefeuille geanalyseerd hoe de panden procentueel over de energielabels kunnen worden verdeeld. Voor alle functies geldt dat de energieprestaties sterk verschillen. De culturele panden scoren over het algemeen het slechtst; 54% van de panden heeft een E, F of G label. De deelportefeuille met een niet-maatschappelijke functie heeft het grootste aandeel panden met een G-label. Daarnaast zijn de uitersten in de onderwijsportefeuille opvallend. Deze deelportefeuille kent met 39% het grootste aandeel panden met een A-label. Echter, hier staat tegenover dat 25% van de panden in deze deelportefeuille een G-label heeft.

Als we de verdeling van energielabels vergelijken met de strategieën die gemeenten aan hun vastgoed toekennen ontstaat een interessant beeld. De verkoopportefeuille heeft, vergeleken met de kernportefeuille, een slecht scorende energieprestatie; 48% van de panden uit de verkoopportefeuille heeft een G-label. De meeste van deze panden hebben een woonfunctie. De panden met een G-label uit de kernportefeuille, hebben overwegend een bijeenkomst- of sportfunctie.

De energieprestaties van de panden verschillen sterk per gemeenten. Van de best presterende gemeente heeft 67% van de panden (waarvan de energieprestaties bekend zijn) een A-label en slechts 6% een label lager dan C. Van de gemeente met de minst duurzame vastgoedportefeuille heeft 75% van de panden een label lager dan C. Vanzelfsprekend is er een duidelijke relatie tussen het bouwjaar van het pand en de energieprestatie. Gemeenten met relatief oude gebouwen in de vastgoedportefeuille, hebben de grootste verduurzamingsopgave.

1.3 Conclusie

Een volledig overzicht van de energieprestaties van de gebouwen in de benchmarkportefeuille ontbreekt. Van slechts 23% van de gebouwen zijn de energieprestaties inzichtelijk. Dit inzicht verschilt

sterk per deelnemende gemeente. Een correcte en volledige registratie van energieprestaties vormt de basis voor een effectieve vastgoedsturing op het thema duurzaamheid. Ook voor het monitoren van de voortgang van de verduurzamingsopgave is transparantie van energieprestaties, maar ook van energieverbruik, noodzakelijk.

Van de panden waarvan de energieprestaties bekend zijn, scoort de cultuurportefeuille het slechts. De onderwijsportefeuille kent de grootste diversiteit aan energieprestaties. Aangezien deze portefeuille in omvang het grootst is, ligt hier de grootste verduurzamingsopgave voor gemeenten. Ook de panden met een niet-maatschappelijke functie hebben een laag energielabel. Dit betreffen voornamelijk woningen en ander niet-maatschappelijk vastgoed dat bij gemeenten in de verkoop staat.



8 Conclusies en vooruitblik 2018

Van twintig grote Nederlandse gemeenten zijn met de Benchmark 2017 de vastgoedprestaties in beeld gebracht. Hiermee is de vastgoeddata van ongeveer een vijfde van het Nederlands gemeentelijk vastgoedbezit transparant. Van het totale oppervlakte wordt een derde ingezet voor onderwijsdoeleinden en staat slechts 2,4% van het oppervlakte leeg. Een vijfde van het oppervlakte wordt gebruikt door functies die niet tot de gemeentelijke beleidsdoelen kunnen worden gerekend zoals wonen, zorg, kinderopvang of parkeren.

Gemeenten hebben aangegeven 5,8% van het oppervlakte te willen afstoten (11% van de panden). Dit betreffen panden met gemeentelijke doelen zoals onderwijs- en sportvoorzieningen en panden met een bijeenkomstfunctie die wellicht overvloedig zijn. Ook komen veel woningen voor dispositie in aanmerking. Aangezien gemeenten zich steeds meer op hun kernportefeuille concentreren, is de verwachting dat de komende jaren nog meer gemeentelijk vastgoed zonder beleidsdoel zal worden afgestoten.

De resultaten van de benchmark zijn gerangschikt langs vier prestatievelden: beschikbaarheid, beleid, financiën en duurzaamheid. Met deze indeling en het formuleren van bijbehorende prestatie-indicatoren wordt een belangrijke stap voorwaarts gezet richting integrale, op feiten gebaseerde, gemeentelijke vastgoedsturing.

De benchmarkresultaten laten zien dat gemeenten zeer uiteenlopend presteren op de vier thema's. Het eenduidig vergelijken van vastgoedprestaties is de eerste stap van benchmarken. De volgende stap is het duiden van de verschillen. Wat zijn de redenen van deze verschillen? Naast de diversiteit aan karakteristieken van gemeentelijke vastgoedportefeuilles kunnen verschillen veroorzaakt worden door inefficiënt vastgoedbeheer, andere vastgoedkeuzes of bijvoorbeeld het hanteren van niet marktconforme prijzen. De grote variatie in de benchmarkresultaten laat zien dat gemeenten veel van elkaar kunnen leren. Er is nog veel ruimte voor verbetering en een efficiëntere vastgoedsturing. Dit inzicht helpt de deelnemende gemeenten, maar ook andere gemeenten, een volgende stap te zetten naar professionele vastgoedsturing.

Het benchmarken van gemeentelijk vastgoed is op zichzelf een leerzaam proces. Met het verbreden van het draagvlak en groei van het aantal deelnemers, groeien ook de analysemogelijkheden en kunnen trends en ontwikkelingen inzichtelijk worden gemaakt. De bevindingen uit de benchmark 2017 leiden tot de volgende ambities voor 2018:

8.1 Gebruik open databronnen

De komende jaren kan de benchmarkdata met open data uit bijvoorbeeld het kadaster worden verrijkt. Zo ontstaat een beter beeld van welk deel van het aanbod aan maatschappelijke voorzieningen feitelijk eigendom is van de gemeente en welk van derden. Dit geeft een vollediger beeld van het voorzieningenniveau en maakt het mogelijk om meer duiding te geven aan de resultaten in het prestatieveld "beschikbaarheid".

8.2 Meer aandacht voor datakwaliteit

De deelnemers aan de benchmark 2017 laten zien de basisinformatie vastgoedsturing inmiddels goed op orde te hebben. Desondanks zijn de verschillen in datakwaliteit tussen gemeenten groot. Ook dit kan verklaren dat de benchmarkresultaten sterk uiteenlopen. Met het codeboek is een goede aanzet gemaakt naar heldere definities en rubrieken voor het meten van prestaties van gemeentelijk vastgoed. Dit helpt gemeenten bij het structureren van de eigen vastgoeddatastructuur. Desondanks vraagt de datakwaliteit volgend jaar wederom veel aandacht. Het strategisch kunnen sturen met vastgoed begint immers met een volledige en consistente informatievoorziening over het vastgoed.

8.3 Monitoren verduurzamingsopgave

Het thema duurzaamheid is dit jaar als prestatieveld toegevoegd aan de benchmark. Verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed is een onderwerp dat hoog op de politieke agenda staat. Een goed inzicht in de omvang van de verduurzamingsopgave is er niet. Een nauwkeurig beeld van de huidige energieprestaties van de gemeentelijke vastgoedportefeuille ontbreekt, alsmede een goed inzicht in de benodigde investering die nodig is voor een energie-neutrale gebouwenvoorraad. De benchmark gemeentelijke vastgoed zal komend jaar inzetten op verbetering van dit inzicht zodat monitoren van de verduurzamingsopgave mogelijk is.

8.4 Organisatie als nieuw prestatieveld

In de benchmark 2017 lag de nadruk op het meten van vastgoedprestaties. Een volgend prestatieveld dat wordt toegevoegd aan de benchmark is “organisatie”. Gemeenten maken belangrijke keuzes ten aanzien van hun vastgoedorganisaties. Bundelen we de activiteiten in een centrale afdeling of opereren we decentraal? Leidt het uitbesteden van beheertaken tot lagere vastgoeduitgaven? Staat de personele bezetting van in verhouding tot de beheertaken waarvoor de vastgoedafdeling verantwoordelijk is? In 2018 zullen prestatie-indicatoren aan de benchmark worden toegevoegd die helpen deze vragen te beantwoorden.



© december 2017, Tilburg - 's-Hertogenbosch

Benchmark Gemeentelijk Vastgoed

Postbus 90153

5000 LE Tilburg

info@benchmarkgemeentelijkvastgoed.nl

De Benchmark Gemeentelijk Vastgoed is een initiatief van
TIAS School for Business & Society en Republiq

Auteurs:

dr.ir.ing. Ingrid Janssen

ir. Marten Middendorp MRE

mr. drs. Sander de Clerck

ir. Sara Rieuwerts

