



BENCHMARK GEMEENTELIJK VASTGOED 2019

Een representatief zicht op gemeentelijk vastgoedbeleid

FACTS & FIGURES



23 gemeenten



6.260 gebouwen

9,4 miljoen m² BVO



5.256 contracten

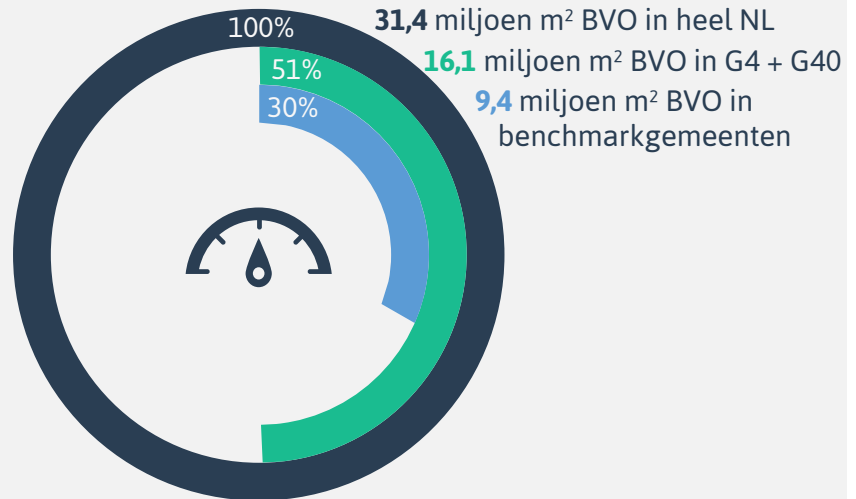


3,7 miljoen inwoners



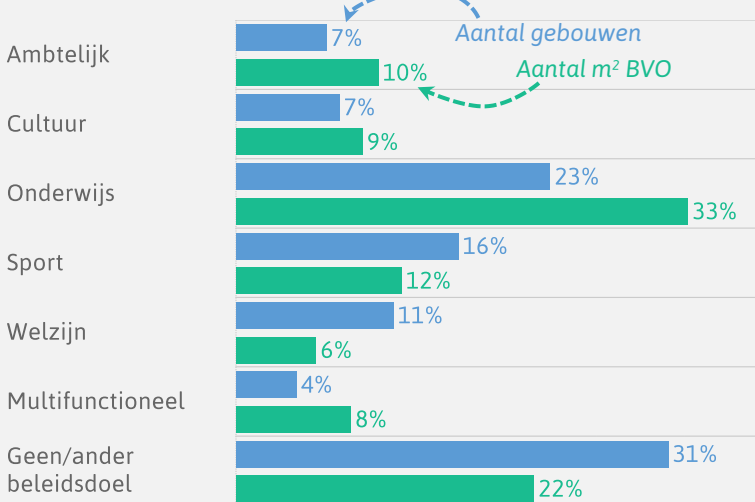
€9,3 miljard WOZ

REPRESENTATIVITEIT



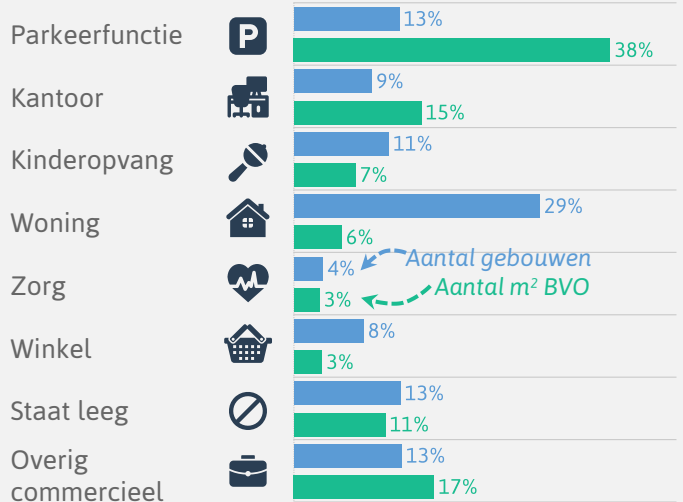
De omvang van de benchmarkportefeuille is in 2019 toegenomen t.o.v. 2018. De benchmark bevat nu ruim 9,4 miljoen m² aan gemeentelijk vastgoed. Aangezien dit 30% is van al het gemeentelijk vastgoed in Nederland en bijna 60% van het gemeentelijk vastgoed van de G4 + G40, geeft de benchmark een representatief beeld van het totaal.

DEELPORTEFEUILLES



De verdeling van het gemeentelijk vastgoed naar deelporfeuillees laat een vergelijkbaar beeld zien met 2018. Het aandeel panden dat niet wordt ingezet voor een gemeentelijk beleidsveld is in 2019 (31%) iets afgenomen ten opzichte van 2018 (34%). Onderwijs vormt de grootste deelporfeuille. In deze categorie zijn overigens ook schoolgebouwen opgenomen waarvan gemeenten alleen economisch eigenaar zijn.

GEEN/ANDER BELEIDSDOEL



Van alle panden die geen gemeentelijk beleidsdoel dienen, is bijna een derde een woning. Wat m² BVO betreft vertegenwoordigt de parkeerfunctie het grootste aandeel met 38%. Ten opzichte van 2018 is het aandeel 'overig commercieel' afgenomen van 24% naar 17% van de m² BVO. In 2018 was van 10% van de gebouwen het gebruiksdoel onbekend. In 2019 is dit aandeel verwaarloosbaar.



Strategie

VASTGOEDSTRATEGIEËN

2019



Behouden
77,3%



Afstoten
13,3%



Strategisch
4,3%



Bijzonder
1,3%



Onbekend
3,7%

2018



Behouden
75,6%



Afstoten
8,7%



Strategisch
4,8%



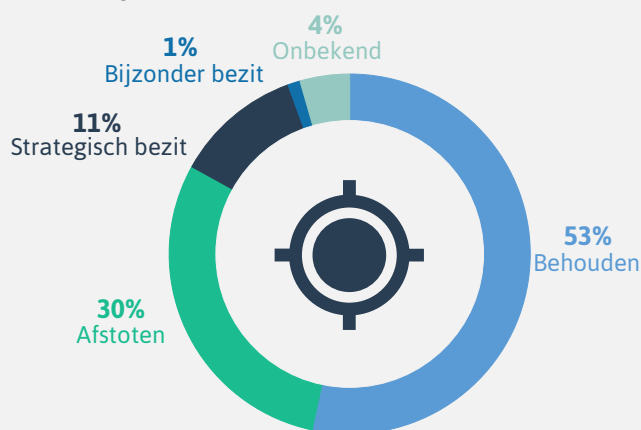
Bijzonder
1,4%



Onbekend
9,5%

Gemeenten sturen nog scherper op de kernportefeuille. Het aandeel panden dat tot de kernportefeuille behoort is licht toegenomen naar 77,3% in 2019. Opvallend is de sterke toename van de verkoopportefeuille naar 13,3% in 2019. Wat stabiel is gebleven zijn de panden gelabeld als 'strategisch' of 'bijzonder'. Sinds 2018 hebben gemeenten beter zicht gekregen op de vastgoedstrategie per pand. De hoeveelheid panden met status 'onbekend' is met 5,8% afgenomen tot 3,7% in 2019.

GEEN/ANDER BELEIDSDOEL



Opvallend is de keuze van gemeenten om 53% van de panden die niet worden ingezet voor een gemeentelijk beleidsveld tóch tot de kernportefeuille te laten behoren. Ruim 30% van de panden die niet worden ingezet voor een gemeentelijk beleidsveld staat op de verkooplijst. In 2018 was dit nog maar 15%. In 2019 was van slechts 4% van deze panden de vastgoedstrategie onbekend. In 2018 was dit nog 24%.



Beschikbaarheid

VOORZIENINGEN SPORT

Gebouw bij openlucht recreatie en sport

Gemiddeld 54 m² BVO per 1.000 inwoners

Gymzaal

Gemiddeld 47 m² BVO per 1.000 inwoners

Overdekte sportaccommodatie

Gemiddeld 34 m² BVO per 1.000 inwoners

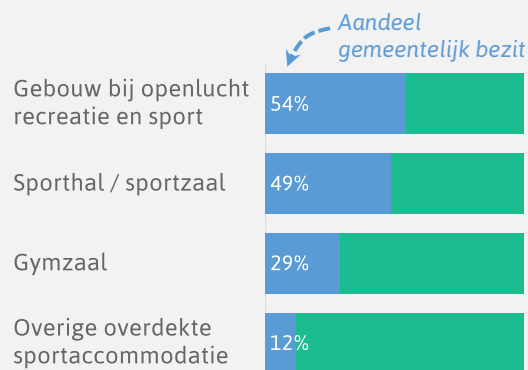
Sporthal/Sportzaal

Gemiddeld 145 m² BVO per 1.000 inwoners

De grootte van het bolletje laat zien of het een grote of een kleine gemeente is.

Hoeveel vierkante meter sport bieden gemeenten per 1.000 inwoners aan? De benchmark laat zien dat dit per sportvoorziening sterk uiteenloopt. Dit geldt met name voor sporthallen. Dit loopt op van minimaal 15 m² tot maximaal 280 m² per 1.000 inwoners. De spreiding wordt mede bepaald door beleidskeuzes die gemeenten maken. In de benchmark is geen duidelijke relatie te leggen tussen de omvang van de gemeente en het relatieve aanbod van gemeentelijke sportvoorzieningen.

GEMEENTELIJK BEZIT

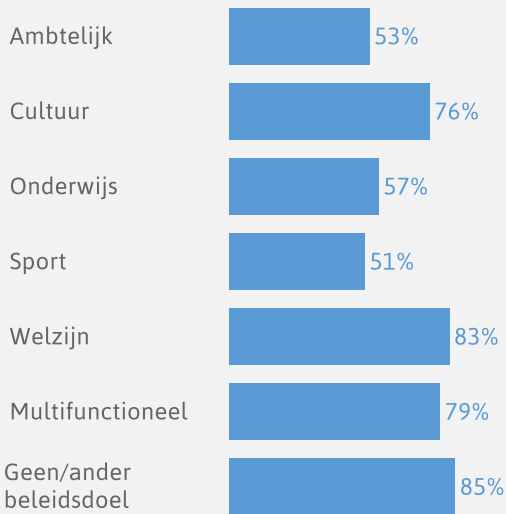


Voor sportaccommodaties is open data gebruikt om het aandeel gemeentelijk bezit te vergelijken met het totaal aanbod van sportaccommodaties in de benchmarkgemeenten. Zo blijkt dat ongeveer de helft van de sporthallen, kantines en kleedkamers in eigendom van de benchmarkgemeenten zelf zijn. Voor de gymzalen is dit percentage 29%. De overige overdekte sportaccommodaties zijn in 12% van de gevallen in bezit van gemeenten.



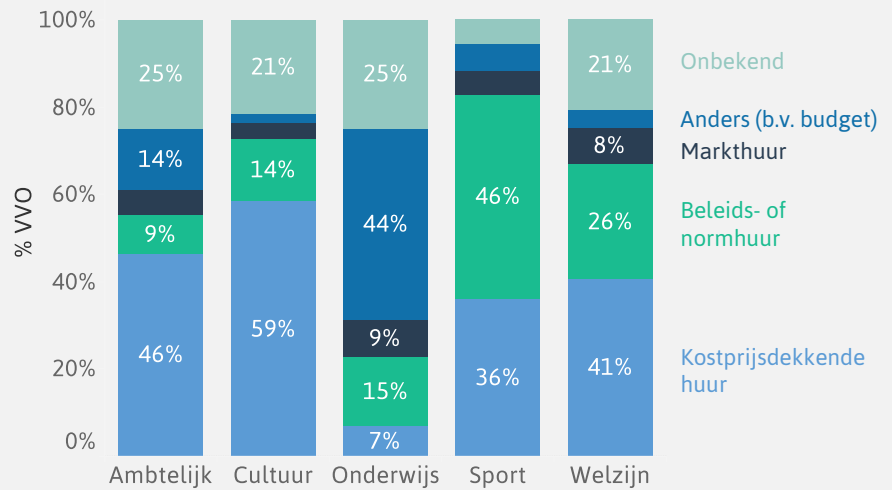
Beleid

HUURCONTRACTEN



De figuur laat het aandeel panden zien waarvoor tenminste één huurcontract of gebruikersovereenkomst bekend is. In 2018 was dit aandeel gemiddeld over de hele portefeuille 62%. In 2019 is dit 64%.

SOORT HUUR

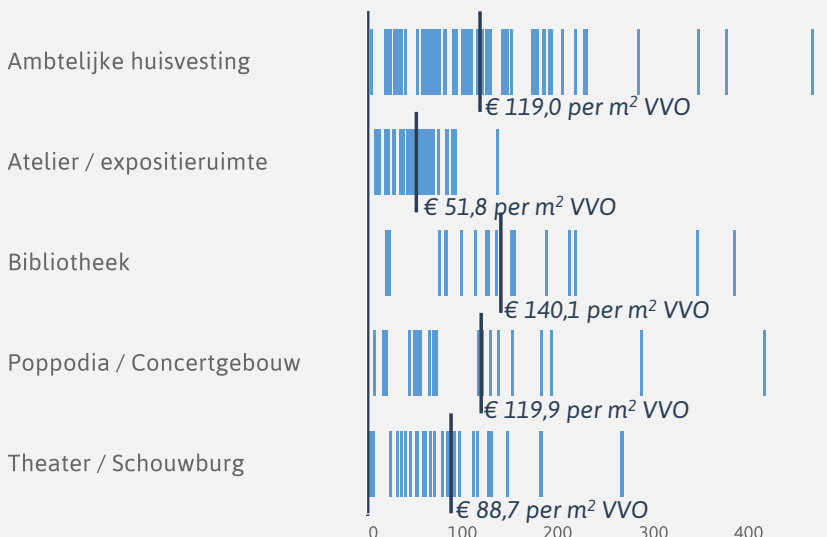


De kostprijsuur is de meest toegepaste huurvorm. De mate waarin deze huurvorm wordt toegepast, verschilt sterk per deelportefeuille. Voor cultuur wordt bij 59% van de vierkante meters een kostprijsuur gehanteerd. Bij onderwijs is dit aandeel slechts 7%. Vanwege doordecentralisatie liggen hier andere afspraken ten grondslag aan het gebruik. Normhuren worden met name toegepast bij sport.



Financiën

KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR



De figuur toont de gemiddelde kostprijsuren per m² VVO voor cultuur en ambtelijke huisvesting. Met name de ateliers laten met 50 waarnemingen en gemiddeld € 52,- per m² VVO een evenwichtig beeld zien. Gemeenten hanteren verschillende grondslagen voor berekening van de kostprijsuur. Zo kan de WOZ-waarde als grondslag zijn genomen maar ook de boekwaarde. Dit verklaart mede de verschillen.

ONDERHOUDSKOSTEN

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

Ambtelijke huisvesting	€ 11,-
Openlucht recreatie en sport	€ 17,-
Gymzaal	€ 16,-
Sporthal / Sportzaal	€ 11,-
Wijkgebouw	€ 15,-

LEEGSTAND

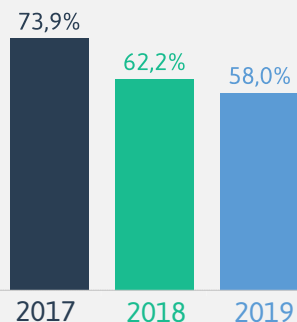


Het percentage leegstand verschilt sterk per gemeente. Van 14,9% van de BVO's in de gemeente met de meeste leegstand tot 0,1% in de gemeente met de minste leegstand in 2019.



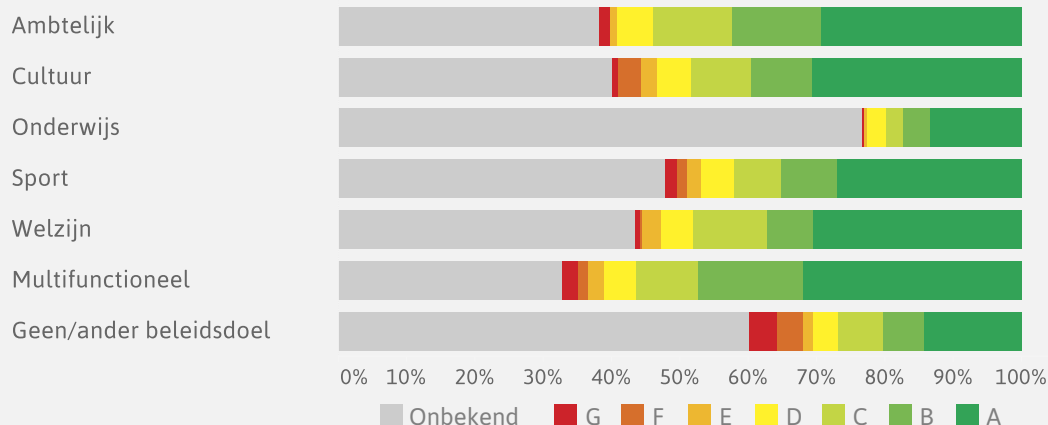
Duurzaamheid

ENERGIELABELS ONBEKEND



Ieder jaar wordt van steeds meer panden het energielabel bekend. Desondanks is in 2019 van 58% van de panden in de portefeuille de energieprestatie onbekend.

VERDELING ENERGIELABEL DEELPORTEFEUILLES

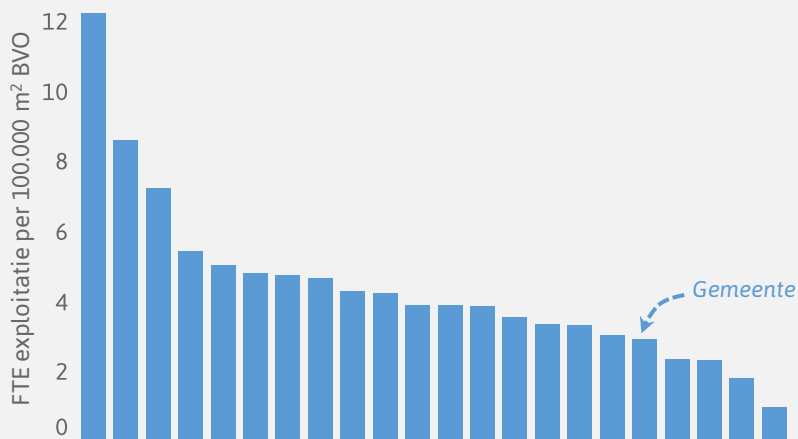


In de figuur is weergegeven wat de verdeling van energielabels is per pand voor elke deelportefeuille. Wat opvalt is dat voor 77% van de onderwijsgebouwen geen energielabel bekend is. Voor de panden met een multifunctionele bestemming is van 67% het energielabel wél bekend. Deze multifunctionele panden hebben in 32% van de gevallen een A-label, wat meer is dan bij de overige deelportefeuilles. Het aandeel F en G labels is het grootst bij panden die niet worden ingezet voor een gemeentelijk beleidsveld.



Organisatie

DOELMATIGHEID



Het aantal FTE's (eigen formatie) naar rato van de omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is een maat voor de doelmatigheid van de vastgoedafdeling. We rekenen hierbij alleen de FTE's mee die worden ingezet voor de exploitatie van het vastgoed. Gemiddeld hebben de gemeenten 4,05 FTE in dienst per 100.000 m² voor werkzaamheden als beleidsadvies, makelen, portefeuille-, account-, financieel-, technisch en facilitairmanagement. Gemeenten met een grote eigen formatie hebben relatief veel facilitair- en locatiemanagers in dienst. Ondersteunend personeel en personeel dat zich bezighoudt met projecten of gronden is niet meegenomen in deze berekening.

MEEDOEN?

Wilt u de vastgoedprestaties van uw gemeente kunnen vergelijken met peers? En daarnaast een haarscherpe analyse ontvangen van de eigen gemeentelijke vastgoedportefeuille? Doe dan mee!

Huidige deelnemers:

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

TOEGEVOEGDE WAARDE

1. Online dashboards
2. Meet-Ups voor benchlearning
3. Adviesbrief
4. Check op datakwaliteit

JA, IK WIL MEEDOEN!

Meldt u aan via:

info@benchmarkgemeentelijkvastgoed.nl