

## **Nieuwe Benchmark Gemeentelijk Vastgoed:**

### **een digitaal dashboard voor integrale vastgoedboardsturing.**

*Met veertien grote gemeenten is begin dit jaar een nieuwe start gemaakt met de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed. Hiermee zijn voor 2.2 miljoen Nederlanders de prestaties van het gemeentelijk vastgoed in kaart gebracht. TIAS VastgoedLAB ontwikkelde de benchmark in samenwerking met Republiq, een jong bedrijf met veel ervaring in het speelveld van gemeentelijk vastgoed. Het resultaat is een digitaal dashboard waarmee gemeenten hun eigen vastgoedprestaties kunnen vergelijken met referentiegemeenten. Zo is het oude benchmark in een nieuw jasje gestoken. Van het ranken van gemeenten naar een handzame business tool voor vastgoedsturing. Gemeenten kunnen hun vastgoedprestaties nu vergelijken op de thema's beschikbaarheid, vastgoedkwaliteit en vastgoedexploitatie. Een dwarsdoorsnede van de resultaten geeft een interessante kijk op het gemeentelijk vastgoedbezit, de vastgoedstrategieën van gemeenten en mogelijkheden voor kostenbesparing.*

Door: Ingrid Janssen

#### Het initiatief

Bouwstenen voor Sociaal, het platform voor maatschappelijk vastgoed, nam in 2015 het initiatief voor een vervolg op de IPD benchmark voor gemeenten. Onder de gemeentelijke vastgoedmanagers actief binnen dit platform bestond een duidelijke behoefte aan een doorstart, ter bevordering van een verdere transparantie en professionalisering van de sector.

Eind 2015 deed TIAS VastgoedLAB, op aangeven van deze vastgoedmanagers, een voorstel voor de invulling van een nieuwe benchmark. Benchmarking past bij de kernthema's van het TIAS VastgoedLAB. Sinds enkele jaren zijn vastgoedsturing en vastgoedanalytics, naast duurzaamheid en innovatie, belangrijke pijlers waarop haar onderzoeksprogramma stoelt. Ingrid Janssen, associate professor Real Estate Management bij TIAS, liet met de VGM-benchmark al zien hoe slimme datavisualisatie kan worden ingezet voor integrale vastgoedsturing.

#### Van ranking naar een dashboard voor vastgoedsturing

Om een snelle doorstart te kunnen maken, zijn in het eerste jaar vooral data verzameld die eenvoudig bij gemeenten te verkrijgen zijn. Het gaat dan om gegevens over de kenmerken van de panden, de waarden, exploitatiegegevens en gemeentelijke doelen. Informatie uit de benchmark moet de gemeenten helpen bij strategische vastgoedbeslissingen. Het is zeker niet de bedoeling gemeenten te ranken of een waardeoordeel uit te spreken over het functioneren van één of enkele gemeenten. Het belangrijkste doel is bij te dragen aan strategisch vastgoedmanagement binnen gemeentelijke organisaties.

De eerste belangrijke stap is het formuleren van de prestatie indicatoren die voor gemeentelijk vastgoedbeleid relevant zijn. Uiteindelijk zijn deze op 3 hoofdthema's gerangschikt: 1) vastgoedkwaliteit, 2) beschikbaarheid, 3) waarde&exploitatie. Dat het niet alleen om euro's gaat maar vooral ook om andere toegevoegde waarden van het vastgoed, blijkt wel uit de keuze voor de eerste twee thema's. Bij het thema beschikbaarheid gaat het om de ruimte die per inwoner ter beschikking is gesteld voor bepaalde maatschappelijke functies. Bij gemeentelijke vastgoedbeslissingen zal het

altijd gaan om een afweging tussen financiële parameters en de maatschappelijke waarde die het vastgoed heeft voor één van de gemeentelijke beleidsdoelen.

#### Resultaten eerste benchmarkjaar

De resultaten van het eerste benchmarkjaar zijn onlangs aan de deelnemende gemeenten gepresenteerd. De veertien deelnemende gemeenten zijn: Almere, Amstelveen, Arnhem, Ede, 's-Gravenhage, Groningen, Haarlem, 's-Hertogenbosch, Leiden, Nijmegen, Utrecht, Venlo, Westland en Zoetermeer. In de infographic zijn de belangrijkste inzichten uit de analyse van het vastgoedbezit van deze gemeenten samengevat.

#### *Bezit naar functie:*

Gemiddeld bestaat 38% van de gemeentelijke vastgoedportefeuille uit onderwijsgebouwen. Onderwijs is daarmee het belangrijkste gemeentelijke beleidsterrein dat met eigen vastgoed wordt ondersteund. De verschillen tussen de gemeenten zijn groot. Enkele gemeenten hebben de verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting volledig neergelegd bij de schoolbesturen. In andere gemeenten bestaat meer dan 60% van de gemeentelijke gebouwen uit onderwijsgebouwen.

Bijna een kwart van de gemeentelijke gebouwen kunnen worden aangemerkt als commercieel. Dit lijkt erg veel. Het is belangrijk een goede definitie te geven van het begrip “commercieel” binnen een gemeentelijke vastgoedportefeuille. In het benchmarkonderzoek verstaan we onder commercieel vastgoed alle gebouwen die worden gebruikt door een functie waarbij geen sprake is van een subsidierelatie. Zo is zorg en kinderopvang in het onderzoek aangemerkt als commercieel omdat deze huurders in principe zelf verantwoordelijk zijn voor hun huisvesting. Welzijnsfuncties (zoals buurthuizen) vallen wel onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid. Gemeenten denken wisselend over de eigen rol bij het huisvesten van zorgpartijen. Dit blijkt ook uit het aandeel van panden met een zorgfunctie binnen dit commerciële deel dat varieert tussen de 1% en bijna 40%.

#### *Vastgoed strategieën*

Om beter te begrijpen hoe de gemeentelijke vastgoedportefeuille is opgebouwd, hebben we binnen het benchmarkproject gevraagd naar de strategie die de gemeente met het pand voor ogen heeft. Zo kunnen we onderscheid maken naar 1) behouden voor beleidsdoel of eigen huisvesting, 2) strategisch bezit met oog op herontwikkeling, 3) verkopen, 4) bijzonder bezit (bijvoorbeeld een brugwachtershuisje of kerktoren). Driekwart van het gemeentelijk vastgoed is bedoeld om in gemeentelijke beleidsdoelen of eigen huisvesting te voorzien. Bijna 7% van de panden staat op de nominatie om verkocht te worden. De overige panden die niet tot de kernportefeuille behoren zijn bijzonder bezit of strategisch verworven met het oog op bijvoorbeeld een herontwikkelingsopgave. Met het oormerken van de vastgoedportefeuilles heeft de benchmark de vastgoedkeuzes van de deelnemende gemeenten transparant gemaakt. Dit helpt sommige resultaten beter te duiden. Zo heeft een derde van de commerciële panden een kantoorfunctie. Je kunt je afvragen waarom gemeenten kantoren in bezit hebben en deze commercieel verhuren. Analyse laat zien dat deze kantoren vooral om strategische redenen in de vastgoedportefeuilles terecht zijn gekomen. Bijvoorbeeld een strategische aankoop met het oog op transformatie of gebiedsontwikkeling. Dit verklaart ook waarom de huurprijzen die voor vooral commerciële functies worden gevraagd, verre van marktconform zijn omdat sprake is van tijdelijke verhuur.

### Leegstand

Opvallend resultaat uit het benchmarkonderzoek is het lage leegstandspercentage. Slechts 4,4% van de panden staat leeg. 40% van dit leegstaande vastgoed is aangemerkt als strategisch bezit. Nog eens 32% is genomineerd om af te stoten. Leegstand lijkt binnen de bestuurde gemeentelijke portefeuilles geen probleem te zijn. Wat in het benchmarkonderzoek niet is meegenomen is het tijdelijke gebruik van gebouwen ter bestrijding van leegstand. Gemeenten lijken goed in staat te zijn panden een tijdelijke functie te geven waardoor leegstand vergeleken met de private vastgoedmarkt goed te beteugelen is en aan het zicht wordt onttrokken. Verder onderzoek op dit punt is gewenst.

### Waarde

Voor de verschillende gemeentelijke portefeuilles zijn de WOZ-waarde, de boekwaarde en de verzekerde waarde per m<sup>2</sup> bvo berekend. Deze kengetallen geven een goed inzicht in het investeringspotentieel. De verschillen tussen de WOZ-waarde en de boekwaarde zijn voor de portefeuilles “sport” en “welzijn” het grootst. De verschillen tussen de WOZ-waarde en de verzekerde waarde is eveneens groot maar kenmerkend voor maatschappelijk vastgoed dat doorgaans als incurant kan worden aangemerkt. Vooral bij de portefeuille “cultuur” zien we dat de verzekerde waarde per m<sup>2</sup> BVO hoog is. Dit kan verklaard worden door een aantal grote, zeer specifieke, culturele panden in de portefeuille waarvan de specifieke inbouw is meeverzekerd.

### Besparingspotentieel

Een quick win uit het benchmarkonderzoek is het besparingspotentieel dat inzichtelijk is gemaakt door de verzekeringskosten te analyseren. Hiertoe is een ratio berekend waarbij de verzekeringskosten (x 1.000) zijn gedeeld door de verzekerde waarde. Deze analyse laat zien dat er een groot verschil is tussen gemeenten. Kort samengevat betaalt de gemeente met de hoogste ratio relatief 2,5 keer zo veel dan de goedkoopste gemeente. Indien alle gemeenten hun vastgoed tegen het goedkoopste tarief zouden verzekeren, is het besparingspotentieel circa 2,5 miljoen euro op jaarbasis. Natuurlijk moet daarbij goed gekeken worden naar mogelijke verschillen tussen verzekeringscondities.

Voor het eerst zijn voor specifieke gemeentelijke functies kengetallen berekend voor onderhoud. In de benchmark zaten genoeg panden met een gelijke functies (denk aan overdekte zwembaden, sporthallen en wijkgebouwen) om de onderhoudskosten per vierkante meter per bvo uit te drukken. Gemeenten kunnen deze kengetallen met elkaar vergelijken wat kan leiden tot slimmer inkopen en kostenreductie.

### Ambities

Met de deelname van 14 grote gemeenten is met recht een goede start gemaakt met vastgoedbenchmarking. Voor TIAS en Republiq betekent dit desondanks pas het begin. Gesprekken met de volgende 14 gemeenten zijn in gang gezet. Ook kleinere gemeenten worden aangemoedigd deel te nemen. Het project helpt hen de eigen gebouwinformatie verder te structureren.

TIAS en Republiq bouwen ondertussen verder door aan een datastructuur voor gemeentelijk vastgoed waar in de toekomst ook andere open databronnen aan gekoppeld kunnen worden. Denk hierbij aan gegevens over bevolkingsstatistieken of over het onderwijsaanbod. Op deze manier krijgen we de vraagkant van het vastgoed beter in beeld wat bijdraagt aan een betere onderbouwing van de maatschappelijke waarde van het gemeentelijk vastgoed.