



Benchmark Gemeentelijk Vastgoed Codeboek 2018

Versie 1.0



TIAS

SCHOOL FOR
BUSINESS AND SOCIETY

REPUBLIC



Inhoudsopgave

01	INLEIDING.....	3
01.01	Algemeen.....	3
01.02	Benchmark Programma	3
01.03	Data-aanlevering & planning.....	4
01.04	Resultaten	4
01.05	Leeswijzer.....	5
02	DEFINITIES.....	6
02.01	Aan te leveren gebouwen	6
02.02	Gebouw	6
02.03	Hiërarchie data	7
02.04	Multifunctionele gebouwen.....	8
03	TOELICHTING DATA INPUT SPECIFICATIE	9
03.01	Gebruik Excel-formulier	9
03.02	Nullen en lege waarden	10
04	INVULBLAD BAG	11
04.01	Inleiding.....	11
04.02	Toelichting datavelden	12
05	INVULBLAD GEBOUW	13
05.01	Inleiding.....	13
05.02	Toelichting datavelden	13
06	INVULBLAD CONTRACT	21
06.01	Inleiding.....	21
06.02	Toelichting datavelden	21
07	INVULBLAD ORGANISATIE	24
07.01	Inleiding.....	24
07.02	Toelichting datavelden	26



01 INLEIDING

01.01 Algemeen

De Benchmark Gemeentelijk Vastgoed heeft als doel het gemeentelijk vastgoedmanagement te professionaliseren door op een onafhankelijke en betrouwbare wijze de prestaties van het vastgoed van gemeenten te meten en te vergelijken. Met de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed wordt als het ware een gemeenschappelijke gemeentelijke vastgoedtaal ontwikkeld. Voor deelnemende gemeenten draagt de benchmark bij aan:

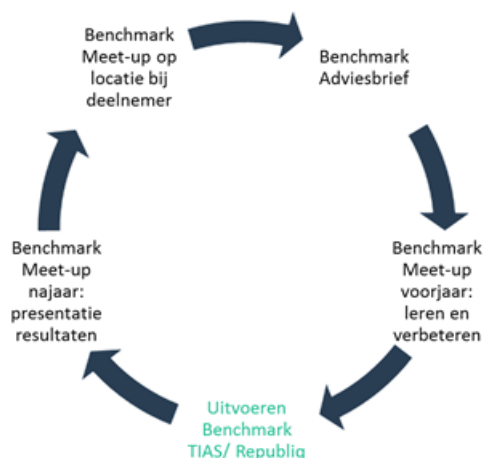
- Legitimatie van de eigen vastgoedkeuzes;
- Sturing van de vastgoedportefeuille per beleidsdoel;
- Sturing van de keuzes binnen de vastgoedorganisatie;
- Kostenbesparing en opbrengstenoptimalisatie.

De benchmark meet jaarlijks de prestaties van het gemeentelijk vastgoed op een diversiteit aan financiële en niet-financiële indicatoren. In een marktrapportage wordt jaarlijks over de algemene benchmarkresultaten gerapporteerd. De deelnemende gemeenten krijgen daarnaast toegang tot een online dashboard voor de eigen benchmarkresultaten en nemen deel aan het benchmarkprogramma.

De Benchmark Gemeentelijk Vastgoed wordt uitgevoerd en ontwikkeld door TIAS School for Business & Society in samenwerking met Republiq. In 2016 is de benchmark voor het eerst uitgevoerd over de gegevens van 2015 voor 14 grote gemeenten. In 2017 namen 20 (veelal) grote gemeenten deel aan de benchmark. Doel van TIAS, Republiq en de initiatiefnemers is een vastgoedbenchmark te ontwikkelen die aansluit bij de specifieke context van gemeenten. Daarnaast is het streven zoveel mogelijk deelnemers te laten deelnemen. De samenwerkende partijen doen dit door de tijdsinvestering voor deelnemende gemeenten te minimaliseren (door een efficiënte data-uitvraag) en zo veel als mogelijk gebruik te maken van open data.

01.02 Benchmark Programma

Het vergelijken van de benchmarkresultaten is niet voldoende om een leerproces op gang te brengen. Inmiddels weten we dat de benchmark pas echt bijdraagt aan professionalisering en verbetering van processen indien voor elke gemeente de individuele resultaten worden verklaard en de verhalen achter de resultaten met elkaar worden gedeeld. Om deze reden introduceren we in 2018 het Benchmark Programma. Twee keer per jaar, in het voorjaar en in het najaar, ontmoeten deelnemers elkaar tijdens een Benchmark Meet-Up. Tijdens deze bijeenkomsten worden resultaten gedeeld op specifieke onderwerpen. Doel is van elkaar te leren en de benchmark op zichzelf te verbeteren door eenduidige afspraken te maken over definities en werkwijzen. Aanvullend hierop brengen we jaarlijks een bezoek aan de deelnemende gemeente en worden de individuele resultaten besproken. Naar aanleiding de benchmarkresultaten en het gesprek ontvangt elke deelnemende gemeenten een Benchmark Adviesbrief met de vijf belangrijkste aanbevelingen. In onderstaande figuur is het Benchmark Programma geïllustreerd.



Figuur 1: programma Benchmark Gemeentelijk Vastgoed

01.03 Data-aanlevering & planning

De deelnemers aan de benchmark leveren de data aan conform de data input specificatie (Excel-formulier). Op 9 april 2018 start de data-uitvraag en de deadline voor de aanlevering is 1 juni 2018. Tijdens de zomerperiode vindt een validatieronde plaats. Daarbij wordt gecontroleerd of de data voldoet aan het format, vinden cross-checks plaats met de BAG (en eventueel gegevens van voorgaande jaren) en rekenen we verhoudingsgetallen uit (zoals bijvoorbeeld onderhoudskosten per m² BVO). De resultaten van deze validatieronde koppelen we terug aan de deelnemers.

Met de gevalideerde en aangevulde dataset voeren wij vervolgens de analyse uit die leidt tot de resultaten van de benchmark (zie 01.04 voor nadere toelichting over de resultaten).

In onderstaand schema is de planning voor 2018 schematisch weergegeven. Van de deelnemers wordt in de 'groene perioden' input verwacht (data-aanlevering & feedback).

	jan	feb	mrt	apr	mei	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec
Evaluatie individuele resultaten deelnemers												
Benchmark MEET-UP voorjaar (29 maart, TIAS)												
Start data-uitvraag 2018 (9 april)												
Data aanlevering deelnemers (9 april t/m 31 mei)												
Data verwerking & validatie (reactie voor 1 aug)												
Validatie verwerken door deelnemers (deadline 1 september)												
Data analyse t.b.v. marktrapportage												
Koppelen data aan dashboards												
Benchmark MEET-UP najaar, marktrapportage (31 okt, TIAS)												
Oplevering dashboards (5-nov-2017)												
Benchmark MEET-UP op locatie, bespreken resultaten bij uw gemeente												

Figuur 2: planning Benchmark Gemeentelijk Vastgoed 2019

Voor deelnemers die later dan 1-6-2018 de data aanleveren kan niet gegarandeerd worden dat de gegevens meegenomen worden in de berekening van de benchmark.

01.04 Resultaten

De resultaten van de benchmark bestaan uit een openbare marktrapportage en online dashboards die toegankelijk zijn voor de deelnemers.



In de marktrapportage schetsen wij een beeld van het 'gemeentelijk vastgoedlandschap'. Voor de analyse maken we gebruik van de door de deelnemers aangeleverde data (ook van voorgaande jaren). In de marktrapportage publiceren wij geen specifieke gegevens van de deelnemende gemeenten (uitgezonderd van het feit dat een gemeente deelneemt aan de benchmark). We publiceren dus geen lijstjes of overzichten waarin gemeenten staan genoemd (of te herkennen zijn aan andere kenmerken zoals regio of omvang).

Voor de deelnemers van de benchmark ontwikkelen we online toegankelijke dashboards. Deze dashboards zijn enkel te benaderen met een gebruikersnaam en wachtwoord die uniek zijn voor elke deelnemer (je kunt dus alleen je eigen dashboards zien). In de dashboards bieden we de mogelijkheid om te vergelijken met de benchmark of met 1 of meerdere gemeenten. Het vergelijken met 1 of meerdere specifieke gemeenten is alleen mogelijk bij niet-financiële data (wel vergelijken met 1 specifieke gemeente op bijvoorbeeld aantallen en m² BVO, niet vergelijken met 1 specifieke gemeente op bijvoorbeeld huurinkomsten of onderhoudskosten). In de online dashboards bieden we naast allerlei overzichten en vergelijkingen ook inzicht in de kwaliteit van de aangeleverde data. Hiermee ontstaat voor de deelnemers inzicht in huidige stand van zaken en de opgave voor de komende jaren (op het gebied van data-kwaliteit).

01.05 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit codeboek komen de belangrijkste definities aan bod. Wat kwalificeert als een gebouw? Welke gebouwen moet ik aanleveren? En hoe ga ik om met gecombineerde gebouwen?

In de hoofdstuk 3 lichten we het gebruik van de data input specificatie toe. Daarbij komt onder meer de validatie door middel van voorwaardelijke opmaak aan bod en wordt het verschil tussen 0-en en lege waarden toegelicht. In de hoofdstukken 4 t/m 7 is een toelichting van alle afzonderlijke datavelden opgenomen (elk invulblad een apart hoofdstuk). Per dataveld is een omschrijving opgenomen, het datatype weergegeven en is een lijst van keuzemogelijkheden opgenomen (indien van toepassing).



02 DEFINITIES

02.01 Aan te leveren gebouwen

De benchmark 2018 heeft betrekking op data uit het jaar 2017. Alle gebouwen die in dat jaar in eigendom zijn geweest of zijn aangehuurd moeten worden aangeleverd. Dit geldt ook voor gebouwen die gedurende een deel van het jaar in eigendom zijn geweest of zijn aangehuurd (bijvoorbeeld ten gevolge van verkoop, aankoop of nieuwbouw).

In de benchmark nemen we alle gebouwen mee die volgens de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) minimaal 1 verblijfsobject omvatten. Dit betekent dat onder andere trafohuisjes, schakelkasten en gemalen (over het algemeen) niet aangeleverd hoeven te worden voor de benchmark.

Uitgangspunt is dat alle gebouwen die de gemeente in eigendom heeft en alle gebouwen die worden aangehuurd, worden aangeleverd. Uitzondering hierop vormt het vastgoed in grondexploitaties, die gebouwen hoeven niet aangeleverd te worden.

Samenvattend:

- Alle gebouwen in eigendom: wel aanleveren.
- Alle gebouwen die aangehuurd worden: wel aanleveren.
- Onderwijsvastgoed: wel aanleveren (zie nadere toelichting hieronder).
- Vastgoed in ontwikkelmaatschappijen en of andere juridische constructies waar gemeente aandeelhouder is: wel aanleveren.
- Vastgoed in grondexploitaties: niet aanleveren.

Onderwijs

Uitgangspunt van de onderwijswetgeving (WPO/WEC en WVO) is dat het eigendom van het schoolgebouw ligt bij het schoolbestuur. Dit eigendom wordt als zodanig vastgelegd in het kadaster via een notariële akte. In het spraakgebruik wordt bij de schoolgebouwen onderscheid gemaakt tussen het juridisch eigendom (schoolbestuur) en het economisch eigendom (claimrecht). (bron: www.vng.nl)

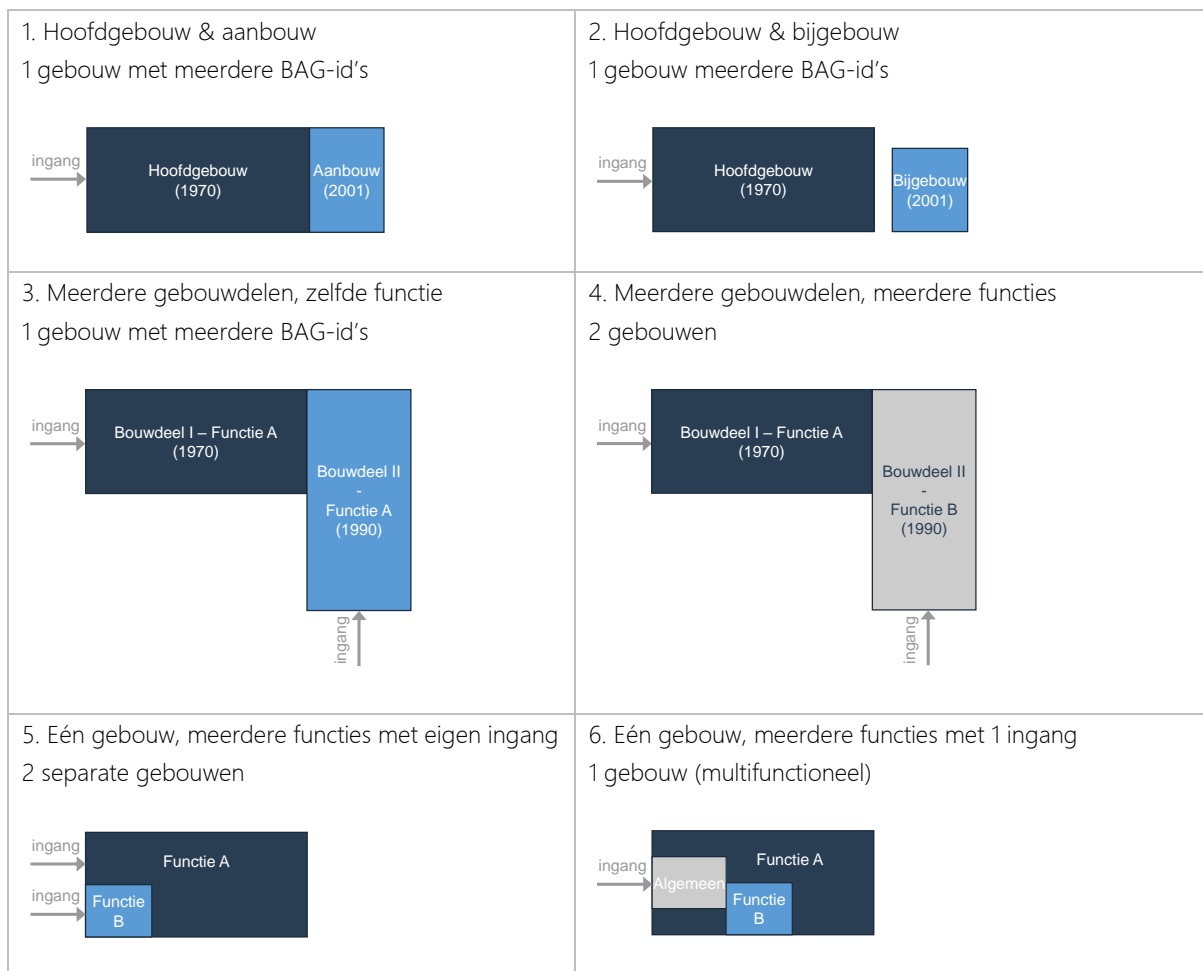
In de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed nemen we al het onderwijsvastgoed mee (primair & voortgezet), dus ook de gebouwen waarvan het juridisch eigendom bij de schoolbesturen ligt. In het data-format dient per gebouw de eigendomssituatie aangegeven te worden (O10). Logischerwijs kan het voorkomen dat van de gebouwen waarvan het juridisch eigendom bij een schoolbestuur ligt, niet alle uitgevraagde informatie beschikbaar is. In het dataformat wordt de data aangeleverd voor zover bekend. Vanaf 2018 zullen de ontbrekende basisgegevens van schoolgebouwen waarvan het juridisch eigendom bij het schoolbestuur berust, worden aangevuld uit open databronnen. Voor het thema beschikbaarheid wordt dan uitgegaan van alle schoolgebouwen in de gemeente, ongeacht de eigendomssituatie.

02.02 Gebouw

Een gebouw bestaat uit een gebouw of verzameling deelgebouwen met unieke kenmerken. Een gebouw kan bestaan uit meerdere adressen (bijvoorbeeld een multifunctionele accommodatie met meerdere ingangen). Uitgangspunt voor de indeling in gebouwen is de vraag of er sprake is van een bouwkundige eenheid. Belangrijke vragen daarbij zijn: is er sprake van een eigen ingang? Is er sprake van verschillende functies? Hieronder zijn een aantal voorbeelden



weergegeven ter verduidelijking. Per voorbeeld staat aangegeven of er sprake is van 1 of meerdere gebouwen. Voor de duidelijkheid: 1 gebouw kan meerdere BAG-id's bevatten.



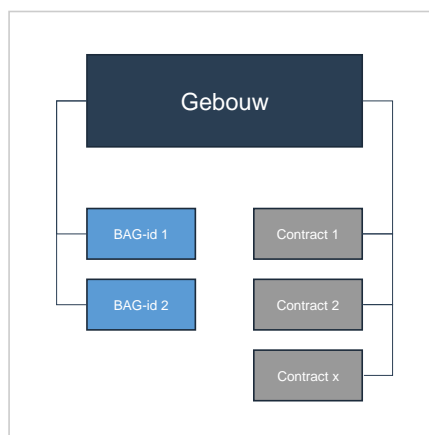
Bovenstaande voorbeelden zijn niet uitputtend. Indien bovenstaande voorbeelden geen uitsluitel geven probeer dan zoveel mogelijk te splitsen in losse gebouwen.

02.03 Hiërarchie data

In de data-uitvraag van de benchmark wordt onderscheid gemaakt in de volgende drie niveaus:

- BAG
- Gebouw
- Contract

Een gebouw kan bestaan uit meerdere BAG-id's en kan meerdere contracten bevatten. Andersom kan een BAG-id maar aan 1 gebouw gekoppeld worden en kan een huurcontract ook maar betrekking hebben op 1 gebouw. De contracten en BAG-id's hebben geen onderlinge relatie.





02.04 Multifunctionele gebouwen

Voor multifunctionele gebouwen geldt het uitgangspunt dat het als een functie meer dan 50% van het gebruik omvat het gebouw dan die betreffende functie krijgt. Indien geen van de functies meer dan 50% van het gebruik omvat wordt het gebouw betiteld als 'multifunctioneel'. Om goed inzicht te krijgen in het specifieke gebruik van multifunctionele gebouwen is het van belang om in het 'Invulblad Gebruik' duidelijk aan te geven hoeveel m² voor welke functie wordt gebruikt. Hieronder twee voorbeelden.

Voorbeeld 1 - een functie meer dan 50%

Brede school met basisonderwijs (800 m² VVO), kinderopvang (150 m² VVO) en een peuterspeelzaal (50 m² VVO).

- O9 Functie Object: aangezien meer dan 50% van het gebruik basisonderwijs omvat wordt de code '708 Onderwijsfunctie' ingevuld.
- O18 Gebruiksdoel: aangezien meer dan 50% van het gebruik basisonderwijs omvat wordt de code '101 Basisonderwijs' ingevuld.
- In het Invulblad gebruik worden 3 huurcontracten opgevoerd met de volgende kenmerken:
 - Gebruiksdoel Basisonderwijs (code 101) - 800 m² VVO
 - Gebruiksdoel Kinderopvang (code 501) - 150 m² VVO
 - Gebruiksdoel Peuterspeelzaal (code 201) - 50 m² VVO

Voorbeeld 2 - geen functie meer dan 50%

Multifunctioneel centrum met buurt- wijkgebouw (300 m² VVO), bibliotheek (300 m² VVO) en zorg (400 m² VVO).

- O9 Functie Object: aangezien geen functie meer dan 50% van het gebruik omvat wordt de code '712 Multifunctioneel' ingevuld.
- O18 Functie Object: aangezien geen functie meer dan 50% van het gebruik omvat wordt de code '999 Gemengd doel' ingevuld.
- In het Invulblad gebruik worden 3 huurcontracten opgevoerd met de volgende kenmerken:
 - Gebruiksdoel Buurt- of Wijkgebouw (code 202) - 300 m² VVO
 - Gebruiksdoel Bibliotheek (code 301) - 300 m² VVO
 - Gebruiksdoel Zorg (code 505) - 400 m² VVO



03 TOELICHTING DATA INPUT SPECIFICATIE

03.01 Gebruik Excel-formulier

Voor de data-aanlevering wordt gebruik gemaakt van een formulier in Excel ('Data input specificatie Benchmark Gemeentelijk Vastgoed 2018'). Dit formulier bestaat uit een aantal tabbladen:

- Toelichting
- Definities
- BAG
- Gebouw
- Contract
- Organisatie
- Samenvatting data

De **GRUIS** gekleurde tabbladen bevatten informatie en toelichting. De **BLAUW** gekleurde tabbladen vormen de input-bladen voor de aan te leveren data.

Plakken als 'harde waarden'

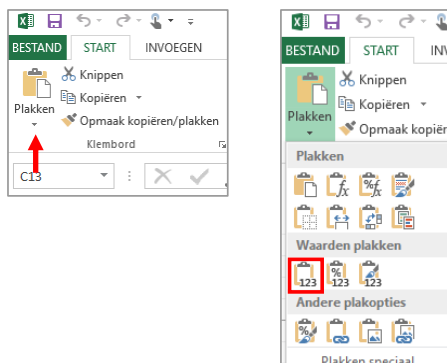
In het formulier is gebruik gemaakt van voorwaardelijke opmaak, op die manier wordt voor de invoervelden gecontroleerd of voldaan is aan het juiste format. Kleurt een cel **ROOD** dan is niet voldaan aan het juiste data-format (het dataformat is weergegeven onder de naam van de kolom, in rij 3).

Voorbeeld

De kolom Huisnummer (O5) in het tabblad Gebouw is numeriek (zoals aangegeven onder de naam van de kolom), dat betekent dat hier enkel getallen ingevoerd mogen worden. Als hier de waarde '1A' wordt ingevoerd kleurt de cel rood, de ingevoerde waarde voldoet niet aan het data-format. In dit geval moet '1' worden ingevuld in de kolom Huisnummer (O5) en 'A' in kolom Huisnummertoevoeging (O6).

Om er voor te zorgen dat deze voorwaardelijke opmaak behouden blijft is het belangrijk om data te plakken als harde waarden (niet simpelweg via kopiëren/plakken). Plakken als harde waarden werkt als volgt:

- Kopieer de waarden uit het bronbestand
- Klik op het pijltje onder Plakken
- Kies voor 'Waarden plakken'



(let op: bovenstaande afbeeldingen zijn gebaseerd op Excel 2013)



03.02 Nullen en lege waarden

In de benchmark maken we onderscheid tussen 'nullen' en 'lege' waarden. Indien er een 'nul' wordt ingevuld, betekent dit dat het dataveld wel beschikbaar is maar dat de aangeleverde waarde daadwerkelijk 0 is (bijvoorbeeld: in het betreffende jaar geen onderhoudskosten uitgevoerd = 0). Indien een dataveld leeg is wordt dat geïnterpreteerd als niet beschikbare data.

Voor de volgende velden is het belangrijk om 0-en in te voeren wanneer de data ook daadwerkelijk 0 is.

- W3: Boekwaarde
- E1: onderhoudskosten planmatig
- E2: onderhoudskosten correctie & mutatie
- E3: onderhoudskosten contract
- H2: huurinkomsten naar gebruik

Deze velden zijn in het formulier gemarkeerd met de tekst 'leeg = onbekend').



04 INVULBLAD BAG

04.01 Inleiding

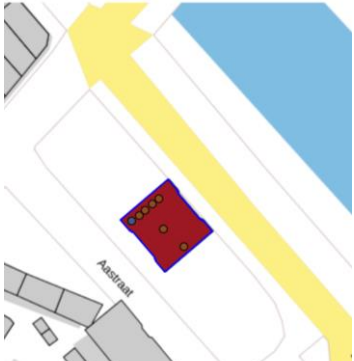
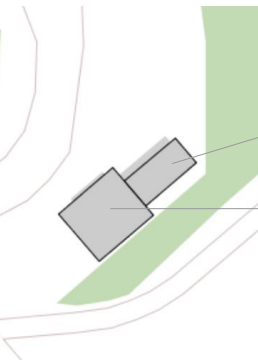
Bij het invullen van het BAG-invulblad gelden de volgende aandachtspunten:

- Het BAG-id is *uniek*, een objectnummer kan meerdere keren voorkomen.
- De BAG maak onderscheid in Panden en Verblijfsobjecten (VBO). Een Pand kan bestaan uit meerdere Verblijfsobjecten.
- Indien een volledig pand in eigendom is volstaat het Pand-id uit de BAG, indien niet het volledige pand in eigendom is moeten alle afzonderlijke VBO-id's worden aangeleverd.

Hieronder volgen enkele voorbeelden ter verduidelijking.

<p>1. Volledig pand in eigendom</p> <p>Adres: Hinthamereinde 73, 's-Hertogenbosch</p> <p>VBO's in pand: 5</p> <p>VBO's eigendom: 5</p> <p>BAG-ID invoer: 0796100000218014</p>	<p>Resultaat Hinthamereinde 73 's-Hertogenbosch</p> <p>Pand ID: 0796100000218014 Bouwjaar: 1885 Status: Pand in gebruik</p> <p>Verblijfsobject ID: 0796010000439982 Gebruiksdoel: Bijeenkomstfunctie Oppervlakte: 143 m2 Status: Verblijfsobject in gebruik</p> <p>Nummeraanduiding ID: 0796100000439983 Postcode: 5211PM Huisnummer: 73 Huisletter: D Huisnummer toev.: Status: Naamgeving uitgegeven</p> <p>Openbare ruimte ID: 0796300000200485</p>
<p>2. Pand gedeeltelijk in eigendom (1 VBO)</p> <p>Adres: Hinthamereinde 73-D, 's-Hertogenbosch</p> <p>VBO's in pand: 5</p> <p>VBO's eigendom: 1</p> <p>BAG-ID invoer: 0796010000439990</p>	<p>Resultaat Hinthamereinde 73 D 's-Hertogenbosch</p> <p>Pand ID: 0796100000218014 Bouwjaar: 1885 Status: Pand in gebruik</p> <p>Verblijfsobject ID: 0796010000439990 Gebruiksdoel: kantoorfunctie Oppervlakte: 204 m2 Status: Verblijfsobject in gebruik</p> <p>Nummeraanduiding ID: 0796100000439991 Postcode: 5211PM Huisnummer: 73 Huisletter: D Huisnummer toev.: Status: Naamgeving uitgegeven</p> <p>Openbare ruimte ID: 0796300000200485</p>



<p>3. Pand gedeeltelijk in eigendom (meerdere VBO's)</p> <p>Adres: Hinthamereinde 73-D & 73E, 's-Hertogenbosch</p> <p>VBO's in pand: 5</p> <p>VBO's eigendom: 2</p> <p>BAG-ID invoer: 0796100000218014 0796010000439992</p> <p><i>Let op: in dit voorbeeld 2 BAG-ID's bij hetzelfde objectnummer (dus 2 regels invoeren in het formulier)</i></p>	 <table border="1" data-bbox="1141 369 1372 728"><tr><td colspan="2">Resultaat Hinthamereinde 73 D 's-Hertogenbosch</td></tr><tr><td>Pand</td><td></td></tr><tr><td>ID</td><td>0796100000218014</td></tr><tr><td>Bouwjaar</td><td>1885</td></tr><tr><td>Status</td><td>Pand in gebruik</td></tr><tr><td>Verblijfsobject</td><td></td></tr><tr><td>ID</td><td>0796010000439992</td></tr><tr><td>Gebruiksdoel</td><td>kantoorfunctie</td></tr><tr><td>Oppervlakte</td><td>204 m2</td></tr><tr><td>Status</td><td>Verblijfsobject in gebruik</td></tr><tr><td>Nummeraanduiding</td><td></td></tr><tr><td>ID</td><td>0796200000439991</td></tr><tr><td>Postcode</td><td>5211PM</td></tr><tr><td>Huisnummer</td><td>73</td></tr><tr><td>Huisletter</td><td>D</td></tr><tr><td>Huisnummer</td><td></td></tr><tr><td>Toev.</td><td></td></tr><tr><td>Status</td><td>Naamgeving uitgegeven</td></tr><tr><td>Openbare ruimte</td><td></td></tr><tr><td>ID</td><td>0796300000200485</td></tr></table>	Resultaat Hinthamereinde 73 D 's-Hertogenbosch		Pand		ID	0796100000218014	Bouwjaar	1885	Status	Pand in gebruik	Verblijfsobject		ID	0796010000439992	Gebruiksdoel	kantoorfunctie	Oppervlakte	204 m2	Status	Verblijfsobject in gebruik	Nummeraanduiding		ID	0796200000439991	Postcode	5211PM	Huisnummer	73	Huisletter	D	Huisnummer		Toev.		Status	Naamgeving uitgegeven	Openbare ruimte		ID	0796300000200485
Resultaat Hinthamereinde 73 D 's-Hertogenbosch																																									
Pand																																									
ID	0796100000218014																																								
Bouwjaar	1885																																								
Status	Pand in gebruik																																								
Verblijfsobject																																									
ID	0796010000439992																																								
Gebruiksdoel	kantoorfunctie																																								
Oppervlakte	204 m2																																								
Status	Verblijfsobject in gebruik																																								
Nummeraanduiding																																									
ID	0796200000439991																																								
Postcode	5211PM																																								
Huisnummer	73																																								
Huisletter	D																																								
Huisnummer																																									
Toev.																																									
Status	Naamgeving uitgegeven																																								
Openbare ruimte																																									
ID	0796300000200485																																								
<p>4. Gebouw bestaand uit meerdere panden</p> <p>Adres: de Meeuwse Acker 2030-2032 Nijmegen</p> <p>Panden: 2</p> <p>BAG-ID invoer: 0268100000037727 0268100000038755</p> <p><i>Let op: in dit voorbeeld 2 BAG-ID's bij hetzelfde objectnummer (dus 2 regels invoeren in het formulier)</i></p>	 <table border="1" data-bbox="1053 963 1380 1019"><tr><td>Pand-id:</td><td>0268100000037727</td></tr><tr><td>Verblijfsobject:</td><td>0268010000068373</td></tr></table> <table border="1" data-bbox="1053 1041 1380 1097"><tr><td>Pand-id:</td><td>0268100000038755</td></tr><tr><td>Verblijfsobject:</td><td>0268010000063579</td></tr></table>	Pand-id:	0268100000037727	Verblijfsobject:	0268010000068373	Pand-id:	0268100000038755	Verblijfsobject:	0268010000063579																																
Pand-id:	0268100000037727																																								
Verblijfsobject:	0268010000068373																																								
Pand-id:	0268100000038755																																								
Verblijfsobject:	0268010000063579																																								

Bovenstaande voorbeelden zijn niet uitputtend. Indien bovenstaande voorbeelden geen uitsluitsel geven probeer dan zoveel mogelijk te splitsen in losse gebouwen en BAG-id's.

04.02 Toelichting datavelden

O1 Objectnummer

Alfanumeriek

Uniek nummer dat door de deelnemer aan het object is toegekend (gebaseerd op de eigen administratie). Dit objectnummer mag zowel letters als cijfers bevatten.

O2 Objectnaam

Tekst

Naam van het gebouw dat door de deelnemer aan het gebouw is toegekend.

O3 BAG-ID (uniek)

Numeriek

Uniek nummer dat de BAG aan het pand heeft toegekend. Het kan hierbij zowel gaan om het Pand-id als om één of meerdere VBO-id's (zie bovenstaande voorbeelden).



05 INVULBLAD GEBOUW

05.01 Inleiding

In het invulblad gebouw worden alle gegevens ingevoerd van de afzonderlijke gebouwen. Dit betreft zowel de gebouwen in (economisch) eigendom als de gebouwen die zijn aangehuurd.

Bij het invullen van het Gebouw-invulblad gelden de volgende aandachtspunten:

- Het Objectnummer (O2) is *uniek*, een objectnummer kan dus maar 1 keer voorkomen.
- Hanteer de regels omtrent de definitie van een gebouw zoals omschreven in paragraaf 02.02.
- Is er sprake van meerdere typen gebruik? Hanteer dan de regels omtrent multifunctionaliteit (zie paragraaf 02.04).

05.02 Toelichting datavelden

O4 Postcode

Alfanumeriek (CCCCLL)

Bij een complex met meerdere adressen, kies een adres wat van jaar tot jaar gelijk blijft.

O5 Huisnummer

Numeriek

Bij een complex met meerdere adressen, kies een adres wat van jaar tot jaar gelijk blijft.

O6 Huisnummertoevoeging

Alfanumeriek - Verplicht

Bij een complex met meerdere adressen, kies een adres wat van jaar tot jaar gelijk blijft.

O7 Bouwjaar

Numeriek (JJJ)

Jaar van oorspronkelijke oplevering. Wanneer het object bestaat uit bouwdelen met verschillende bouwjaren geldt het bouwjaar van het bouwdeel met het grootste aandeel (in oppervlakte).

O8 Monumentenstatus

Numeriek (1 t/m 5)

Monumentale status van het object. Let op: ook als het gebouw geen monumentale status heeft dient hier een waarde ingevuld te worden (namelijk 1 = geen monument). Indien slechts een deel van het object een monumentale status heeft wordt voor het volledige object die status aangehouden (ook indien het monumentale deel niet het grootste deel van het object omvat). De onderstaande coderingen worden gehanteerd.

1	Geen monument
2	Rijksmonument
3	Gemeentelijk monument
4	Provinciaal monument
5	Beschermd stads- of dorpsgezicht



O9 Functie object

Numeriek (701-714)

Wat is de functie van het object? Invullen wanneer het gebruik in de relevantie functie van het object meer dan 50% van de totale oppervlakte omvat. De onderstaande coderingen worden gehanteerd. Wanneer geen functie meer dan 50% van het gebruik omvat, wordt het object aangemerkt als multifunctioneel (712).

701	Woonfunctie	Functie voor het wonen (woningen, appartementen)
702	Bijeenkomstfunctie	Functie voor het samenkomen van mensen voor kunst, cultuur, godsdienst, communicatie, kinderopvang, het verstrekken van consumpties voor gebruik ter plaatse en het aanschouwen van sport. (vergaderzaal, congrescentrum, gebedshuis e.d.)
703	Celfunctie	Gebruiksfunctie voor dwangverblijf van mensen (gevangenis, inrichting e.d.)
704	Gezondheidszorgfunctie	Gebruiksfunctie voor medisch onderzoek, verpleging, verzorging of behandeling (ziekenhuis, verzorgingshuis, e.d.)
705	Industriefunctie	Gebruiksfunctie voor het bedrijfsmatig bewerken en/of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden (fabriek, distributiecentrum e.d.)
706	Kantoorfunctie	Gebruiksfunctie voor administratie (kantoorgebouw e.d.)
707	Logiesfunctie	Gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan mensen (hotel, camping, daklozenopvang, e.d.)
708	Onderwijsfunctie	Gebruiksfunctie voor het geven van onderwijs (school e.d.)
709	Sportfunctie	Gebruiksfunctie voor het beoefenen van sport. (sporthal, gymzaal e.d.)
710	Winkelfunctie	Gebruiksfunctie voor het verhandelen van materialen, goederen of diensten (winkel, winkelcentrum, supermarkt e.d.)
711	Bouwwerk geen gebouw zijnde	Elk bouwwerk, niet zijnde een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte. (standbeelden, bruggen, etc.)
712	Multifunctioneel	Een gebouw waar geen van de bovenstaande functies een oppervlakte in een functie heeft van meer dan 50 %.
713	Parkeerfunctie	Gebruiksfunctie voor het stallen van vervoersmiddelen.



O10 Eigendomssituatie

Numeriek (1-3)

Is het gebouw in eigendom van de gemeente of wordt het aangehuurd van derden? Een speciale categorie vormt het economisch eigendom (in het spraakgebruik wordt bij de schoolgebouwen onderscheid gemaakt tussen het juridisch eigendom en het economisch eigendom/claimrecht, zie nadere toelichting in 02.01). De onderstaande coderingen worden gehanteerd.

1	Volledig eigendom gemeente
2	Economisch eigendom gemeente
3	Eigendom van derden

O11 Huuruitgaven

Numeriek

Huuruitgaven per jaar indien gebouw in eigendom is van derden

O12 Totaal Bruto vloeroppervlak

Numeriek

Totaal Bruto vloeroppervlak (BVO) in m² in overeenstemming met NEN standaard 2580.

O13 Totaal Verhuurbaar vloeroppervlak

Numeriek

Totaal Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) in m² in overeenstemming met NEN standaard 2580.

O14 Leegstand Bruto vloeroppervlak

Numeriek

Leegstand Bruto vloeroppervlak (BVO) in m² in overeenstemming met NEN standaard 2580.

O15 Leegstand Verhuurbaar vloeroppervlak

Numeriek

Leegstand Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) in m² in overeenstemming met NEN standaard 2580.



O16 Energie-index

Numeriek

Energie index van het gebouw. Indien alleen het energielabel bekend is, gebruik maken van onderstaande vertaaltabel (gemiddelde index gebaseerd op grenswaarden).

Energielabel	Energie-index
A++	0,25
A+	0,60
A	0,88
B	1,10
C	1,23
D	1,38
E	1,53
F	1,68
G	2,00

O17 Huidige strategie

Numeriek (1-4)

Welke strategie heeft gemeente voor ogen met object? De onderstaande coderingen worden gehanteerd.

1	Behouden	Doorexploiteren conform één van de gebruiksdoelen (kernvoorraad)
2	Afstoten	In verkoop
3	Strategisch bezit	Bezit dat in eigendom is (en dus wordt beheerd) met het oog op transformatie, (her)ontwikkeling of gebiedsontwikkeling
4	Bijzonder bezit	Behouden vanwege andere doelen dan de onder O18 (Gebruiksdoel) genoemde gebruiksdoelen. Bijvoorbeeld vanwege het imago van het pand.



O18 Gebruiksdoel gebouw

Numeriek

Voor welk doel wordt het pand gebruikt? Invullen wanneer het gebruik in het object meer dan 50% van de totale oppervlakte omvat. De onderstaande coderingen worden gehanteerd. Wanneer geen functie meer dan 50% van het gebruiksdoel omvat wordt code 999 (gemengd gebruik) gekozen.

Let op: de codering van Gymzaal is gewijzigd (was code 104 is nu code 406)

001	Ambtelijke huisvesting
002	Openbare orde en veiligheid
101	Basisonderwijs
102	Speciaal onderwijs
103	Voortgezet onderwijs
201	Peuterspeelzaal
202	Buurt- of wijkgebouw
203	Opvang voor sociaal zwakkeren zonder zorgverlening
204	Gebouw voor wijkoverstijgende voorzieningen
205	Combinatie van welzijnsfuncties
301	Bibliotheek
302	Museum
303	Theater / schouwburg
304	Muziekcentrum / poppodium concertgebouw
305	Atelier / expositieruimte
306	Muziekschool
307	Overig kunst en cultuurbeleid
401	Sporthal / sportzaal
402	Overdekt zwembad
403	Ijsbaan / ijshal
404	Gebouw bij openlucht recreatie en sport
405	Overige overdekte sportaccommodatie
406	Gymzaal
501	Kinderopvang / buitenschoolse opvang
502	Winkel
503	Kantoor
504	Woning
505	Zorg
506	Overig commercieel
999	Gemengd doel (meerdere gebruikers)
1000	Staat leeg / anti-kraak / leegstandsbeheer



O19 Conditie score

Numeriek (1-6)

Condiestaat van het gebouw conform de NEN standaard 2767. De onderstaande coderingen worden gehanteerd.

1	Uitstekende conditie
2	Goede conditie
3	Redelijke conditie
4	Matige conditie
5	Slechte conditie
6	Zeer slechte conditie

W1 Verzekerde waarde

Numeriek

De verzekerde waarde van het object aan het eind van de periode.

Het bedrag benodigd voor herbouw van het object, op dezelfde plaats met dezelfde bestemming en op technisch gelijkwaardige wijze, doch exclusief grond en fundering tot de onderkant van de begane grond-/keldervloer. Dit is gelijk aan de herbouwwaarde.

In sommige gevallen kan de verzekerde waarde afwijken van de herbouwwaarde, wanneer dit anders is overeengekomen. Dit geldt bijvoorbeeld in het geval dat de fundering wordt meeverzekerd of dat uitsluitend de sloopkosten worden verzekerd. Indien de waarde is geïndexeerd dient hier het bedrag na indexering aan te worden gegeven.

W2 WOZ waarde

Numeriek

WOZ Waarde van het object, peildatum 1-1-2017.

W3 Boekwaarde

Numeriek

De totale boekwaarde van het object (grond + opstallen) op 1-1-2017. Indien er een grote omvang van de gronden, terreinen en infrastructuur in de boekwaarde aanwezig is vanwege het karakter van het object, zoals sportvelden, begraafplaatsen, milieustraten en afvalbrengrstations dient uitsluitend de waarde van de opstallen aan te worden geleverd.

Let op: indien Boekwaarde =0 ook daadwerkelijk 0 invoeren, 'lege' datavelden worden geïnterpreteerd als 'onbekend'.

I1 Bij-investeringen

Numeriek

Alle bij-investeringen gedurende het jaar waaronder structurele verbeteringen van het object en (her)ontwikkeling van een nieuwe object / inclusief sloopkosten



I2 Deel aankoop - uitgaven voor de aankoop van additionele units

Numeriek

Alle uitgaven die betrekking hebben op deelaankoop (aankoop van additionele eenheden of uitbreidingen van bestaande eenheden).

I3 Deel verkoop - desinvesteringen voor de verkoop van units

Numeriek

Inkomsten ontvangen door deelverkoop (deel van bestaande object) gedurende het jaar.

I4 Verkoopopbrengst

Numeriek

Netto inkomsten (na aftrek van eventuele verkoopkosten) ontvangen door verkoop van gehele object in het kalenderjaar.

E1 Onderhoudskosten planmatig

Numeriek

Daadwerkelijk gerealiseerde uitgaven voor planmatig onderhoud, uitgevoerd door (of in opdracht van) gemeente. Het gaat hierbij om de het eigenaarsdeel, eventuele onderhoudswerkzaamheden die voor rekening van de gebruiker worden uitgevoerd niet meenemen.

Let op: indien Onderhoudskosten planmatig=0 ook daadwerkelijk 0 invoeren, 'lege' datavelden worden geïnterpreteerd als 'onbekend'.

Let op: daadwerkelijke kosten voor onderhoud opgeven, eventuele kosten voor interne overhead niet meenemen.

E2 Onderhoudskosten correctief & mutatie

Numeriek

Daadwerkelijke gerealiseerde uitgaven voor mutatie en correctief onderhoud, uitgevoerd door (of in opdracht van) gemeente. Het gaat hierbij om de het eigenaarsdeel, eventuele onderhoudswerkzaamheden die voor rekening van de gebruiker worden uitgevoerd niet meenemen.

Let op: indien Onderhoudskosten correctief & mutatie=0 ook daadwerkelijk 0 invoeren, 'lege' datavelden worden geïnterpreteerd als 'onbekend'.

Let op: daadwerkelijke kosten voor onderhoud opgeven, eventuele kosten voor interne overhead niet meenemen.

E3 Onderhoudskosten contract

Numeriek

Daadwerkelijke gerealiseerde uitgaven contractonderhoud (onderhoud dat meerjarig is vastgelegd in contractvorm), uitgevoerd door (of in opdracht van) gemeente. Het gaat hierbij om de het eigenaarsdeel, eventuele onderhoudswerkzaamheden die voor rekening van de gebruiker worden uitgevoerd niet meenemen.

Let op: indien Onderhoudskosten correctief & mutatie=0 ook daadwerkelijk 0 invoeren, 'lege' datavelden worden geïnterpreteerd als 'onbekend'.

Let op: daadwerkelijke kosten voor onderhoud opgeven, eventuele kosten voor interne overhead niet meenemen.



E4 Onderhoudskosten overig

Numeriek

Daadwerkelijke gerealiseerde uitgaven voor onderhoud die niet vallen onder de categorieën E1 t/m E3, uitgevoerd door (of in opdracht van) gemeente. Het gaat hierbij om de het eigenaarsdeel, eventuele onderhoudswerkzaamheden die voor rekening van de gebruiker worden uitgevoerd niet meenemen.

Let op: daadwerkelijke kosten voor onderhoud opgeven, eventuele kosten voor interne overhead niet meenemen.

Let op: indien Onderhoudskosten correctief & mutatie=0 ook daadwerkelijk 0 invoeren, 'lege' datavelden worden geïnterpreteerd als 'onbekend'.

E5 Verantwoordelijk voor eigenaarsgedeelte onderhoud

Numeriek

Is de gemeente verantwoordelijk voor het eigenaarsdeel onderhoud? De onderstaande coderingen worden gehanteerd.

1	Volledig verantwoordelijk
2	Gedeeltelijk verantwoordelijk
3	Niet verantwoordelijk

E6 Verzekeringskosten totaal

Numeriek

Uitgaven ten behoeve van verzekeringspremies betrekking hebbend op het object. Voorzieningen voor eigen risico worden niet als uitgaven beschouwd. Het gaat hierbij om de volgende verzekeringen:

- Opstalverzekering/glasverzekering;
- Wettelijke Aansprakelijkheid;
- CAR-verzekering ten behoeve van uitvoer onderhoud;
- Inboedelverzekering in geval van gemeubileerde verhuur.



06 INVULBLAD CONTRACT

06.01 Inleiding

In het invulblad contract worden alle gegevens ingevoerd van de afzonderlijke contracten. Bij het invullen van het Contract-invulblad gelden de volgende aandachtspunten:

- Het Contractnummer (O2) is *uniek*, een contractnummer kan dus maar 1 keer voorkomen.
- Het is mogelijk om meerdere contracten aan 1 gebouw te koppelen.
- Het is niet verplicht om voor elk gebouw 1 contract toe te voegen (als er geen sprake is van een contract dan geen regel opnemen).
- Is er sprake van meerdere typen gebruik? Hanteer dan de regels omtrent multifunctionaliteit (zie paragraaf 02.04).

Fictieve huurcontracten

Voor sommige gebouwen is er geen huurovereenkomst gesloten maar zijn er wel afspraken gemaakt over het gebruik. Dit betreft vaak intern gebruik of gebruik door beleidsafdelingen (bijvoorbeeld ambtelijke huisvesting). Als er afspraken zijn gemaakt over een vergoeding voor het gebruik dan is het de bedoeling om een fictief huurcontract op te voeren in het 'Invulblad gebruik' en daar de gegevens (voor zover bekend) op te voeren. Als er sprake is van een gezamenlijke vergoeding voor meerdere gebouwen dan de 'opbrengsten' verdelen op basis van m² VVO (of BVO indien VVO onbekend).

06.02 Toelichting datavelden

H1 Huurcontractnummer (uniek)

Alfanumeriek

Uniek nummer dat door de deelnemer aan het huurcontract is toegekend (gebaseerd op de eigen administratie). Dit huurcontractnummer mag zowel letters als cijfers bevatten.

H2 Huurinkomsten naar gebruik

Numeriek

De jaarlijks werkelijke huurinkomsten, exclusief exploitatie uitgaven voor rekening van de huurder, service uitgaven en jaarlijks erfpachtcanon.

Let op: indien Huurinkomsten =0 ook daadwerkelijk 0 invoeren, 'lege' datavelden worden geïnterpreteerd als 'onbekend'.

H3 Grondslag bepaling huursom

Numeriek

Wat is de grondslag geweest voor de bepaling van de huursom? De onderstaande coderingen worden gehanteerd:

1	Kostprijsdekkende huur
2	Markthuur
3	Beleids- of normhuur
4	Anders (bijvoorbeeld budget of gebruiksvergoeding)
5	Onbekend



H4 Ingangsdatum huurcontract

Datum (JJJJ-MM-DD)

Ingangsdatum zoals vermeld in de huurovereenkomst.

H5 Einddatum huurcontract

Datum (JJJJ-MM-DD)

Einddatum van de huurovereenkomst conform de huurovereenkomst. Indien geen einddatum is overeengekomen de eerstvolgende mogelijke datum voor opzegging opnemen. Bij eeuwigdurende overeenkomsten einddatum 2099-12-31 opnemen.

H6 Verhuurbaar vloeroppervlak huurcontract

Numeriek

Totaal in contract opgenomen Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) in m² (in overeenstemming met NEN standaard 2580). Indien het aantal m² VVO niet bekend is, kan in kolom H8 het verhuurd bruto vloeroppervlak opgenomen worden. Indien zowel VVO als BVO onbekend een inschatting maken van het aantal m² VVO.

H7 Bruto vloeroppervlak huurcontract

Numeriek

Totaal in contract opgenomen Bruto vloeroppervlak (VVO) in m² (in overeenstemming met NEN standaard 2580).



H8 Gebruiksdoel huurcontract

Numeriek

Gebruiksdoel behorend bij het huurcontract (gemengd gebruik of leegstand niet mogelijk).

001	Ambtelijke huisvesting
002	Openbare orde en veiligheid
101	Basisonderwijs
102	Speciaal onderwijs
103	Voortgezet onderwijs
201	Peuterspeelzaal
202	Buurt- of wijkgebouw
203	Opvang voor sociaal zwakkeren zonder zorgverlening
204	Gebouw voor wijkoverstijgende voorzieningen
205	Combinatie van welzijnsfuncties
301	Bibliotheek
302	Museum
303	Theater / schouwburg
304	Muziekcentrum / poppodium concertgebouw
305	Atelier / expositieruimte
306	Muziekschool
307	Overig kunst en cultuurbeleid
401	Sporthal / sportzaal
402	Overdekt zwembad
403	Ijsbaan / ijshal
404	Gebouw bij openlucht recreatie en sport
405	Overige overdekte sportaccommodatie
406	Gymzaal
501	Kinderopvang / buitenschoolse opvang
502	Winkel
503	Kantoor
504	Woning
505	Zorg
506	Overig commercieel



07 INVULBLAD ORGANISATIE

07.01 Inleiding

In 2018 voegen we een nieuw prestatieveld toe aan de gemeentelijke vastgoedbenchmark: Organisatie. Doel van dit prestatieveld is het typeren van de gemeentelijke vastgoedorganisatie en het meten van de doelmatigheid van deze organisatie. Op deze wijze zetten we een eerste stap in het vergelijkbaar maken van gemeentelijke vastgoedorganisaties op kenmerken en prestaties. We willen bijvoorbeeld weten hoeveel medewerkers, in welke werkvelden van het vastgoedmanagement actief zijn. Ook willen we weten wat de mate van uitbesteding is van werkzaamheden. Met deze gegevens kunnen we een indruk geven van de doelmatigheid van de gemeentelijke vastgoedorganisatie. Inzicht in de kenmerken en prestaties van de gemeentelijke vastgoedorganisatie biedt de deelnemende gemeenten een nieuw sturingsinstrument.

Dit prestatieveld gaat alleen over de vastgoedafdeling, niet de gehele gemeentelijke organisatie. De vastgoedafdeling is de afdeling binnen de gemeente die verantwoordelijk is voor het organiseren van de huisvesting, ten gunste van de beleidsdoelen.

Breedte van de vastgoedafdeling (B2 t/m B15)

Met de breedte van de vastgoedafdeling wordt de reikwijdte van vastgoed gerelateerde activiteiten genoemd waarvoor de afdeling de verantwoordelijkheid draagt. Hierbij maken we een onderscheid naar de verschillende deelportefeuilles en de rol die de vastgoedafdeling vervult. We onderscheiden een eigenaarsrol en/of een beheerdersrol. Deze rollen worden in de tabel toegelicht.

Eigenaarsrol	Beheerdersrol
<ul style="list-style-type: none">- Heeft zeggenschap over (des-)investeringskeuzes- Ontvangt huur- Stelt budgetten vast- Geeft opdracht tot beheer- Verantwoordelijk voor verhuurcontracten	<ul style="list-style-type: none">- Ontvangt een budget om beheer uit te voeren- Voert onderhoud uit / laat onderhoud uitvoeren- Inspecteert- Eerste contactpunt voor huurder bij klachten

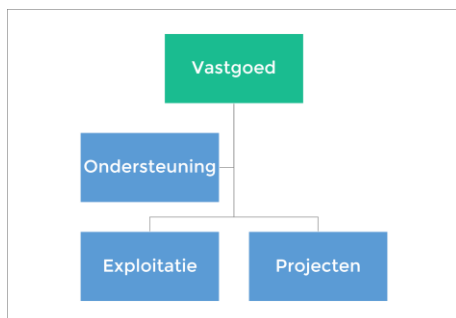
Loonkosten (L1 t/m L33)

Voor de totale loonkosten maken we onderscheid tussen loonkosten voor de eigen formatie, loonkosten van personeel dat wordt ingehuurd en kosten voor werkzaamheden die worden uitbesteed (denk bijvoorbeeld aan facilitair management). Het gaat over de totale kosten over geheel 2017.

Formatie (F1 t/m F23)

Binnen de gemeentelijke vastgoedafdeling kunnen we verschillende werkvelden onderscheiden. We vragen allereerst het totaal aan FTE dat op peildatum 31-12-2017 werkzaam was binnen de vastgoedafdeling (eigen loonlijst) op te geven. Vervolgens vragen we deze FTE's te zo goed mogelijk te verdelen over de verschillende werkvelden. Een persoon kan actief zijn op meerdere werkvelden. Een hoofd van de afdeling kan bijvoorbeeld voor 0,8 FTE werkzaam zijn als leidinggevende en voor 0,2 FTE als portefeuillemanager. In dat geval wordt de FTE verdeeld over meerdere werkvelden. FTE's worden op 1 decimaal afgerond. De som van FTE's over de werkvelden dient gelijk te zijn aan het totaal FTE van de vastgoedafdeling.

De werkzaamheden zijn onderverdeeld naar 3 hoofdcategoryën: exploitatie, projecten en ondersteuning. Zie onderstaand figuur. Indien bepaalde werkzaamheden niet worden uitgevoerd "0" invoeren.



Figuur 3: categorieën werkzaamheden

Hieronder een niet-limitatieve opsomming van de werkzaamheden voor de verschillende categorieën.

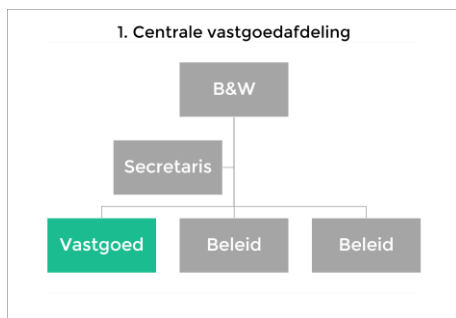
Ondersteuning	Exploitatie	Projecten
<ul style="list-style-type: none">- Leidinggevende- Juridisch advies- Informatie management- (Secretariële) ondersteuning	<ul style="list-style-type: none">- Beleidsadvies huisvesting- Portefeuillemanagement- Accountmanagement- Makelen- Financieel management- Technisch management- Facilitair- en locatiemanagement	<ul style="list-style-type: none">- Projectmanagement- Technisch advies projecten



07.02 Toelichting datavelden

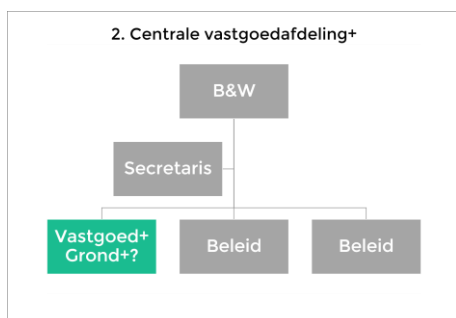
B1 Type vastgoedorganisatie

Een gemeente kan verschillende keuzes maken in het organiseren van haar vastgoedactiviteiten. In de benchmark onderscheiden we vier typen organisatievormen. Kies de organisatievorm die het beste past bij uw organisatie.



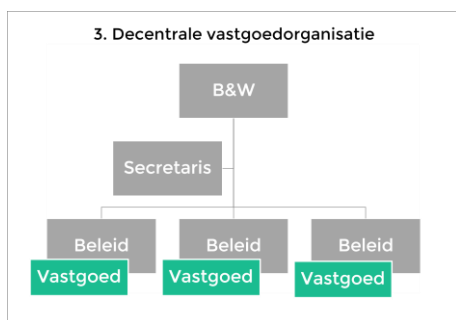
1. Centrale vastgoedafdeling

In veel grote gemeenten is de vastgoedafdeling gecentraliseerd. De activiteiten gerelateerd aan het vastgoedmanagement van de eigen portefeuille worden grotendeels geconcentreerd binnen een afdeling uitgevoerd.



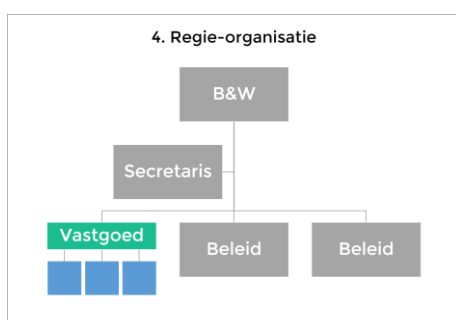
2. Centrale vastgoedafdeling+

In deze organisatievorm worden de activiteiten gerelateerd aan het vastgoedmanagement van de eigen portefeuille geconcentreerd binnen een afdeling uitgevoerd. De afdeling maakt wel onderdeel uit van een grotere afdeling verantwoordelijk voor bijvoorbeeld nieuwbouw- en renovatie, grond of het beheer van de openbare ruimte.



3. Decentrale vastgoedorganisatie

In deze organisatievorm worden de activiteiten gerelateerd aan het vastgoedmanagement verspreid binnen de gemeentelijke organisatie uitgevoerd. De activiteiten zijn onderverdeeld bij diverse gemeentelijke diensten.



4. Regie organisatie

De kerntaken van het vastgoedmanagement zijn uitbesteed aan één of enkele partijen buiten de gemeentelijke organisatie. De relatief kleine vastgoedafdeling vervult een regierol en geeft opdracht voor het uitvoeren van deze kerntaken. Het portefeuillemanagement en de rol van beleidsadviseur huisvesting houdt men nog in eigen hand.



B2 Onderwijs - eigenaarsrol

De vastgoedafdeling vervult de eigenaarsrol indien het verantwoordelijk is voor zowel de opbrengsten als kosten van het vastgoed en zeggenschap heeft over de aankoop/verkoop/verbouw van het vastgoed. In dit geval voor het vastgoed van Onderwijs. Indien de gemeente alleen economisch eigenaar is van de onderwijsgebouwen, vervult de vastgoedafdeling noch de eigenaarsrol, nog de beheerdersrol (zie toelichting op rollen in paragraaf 07.01).

B3 Onderwijs - beheerdersrol

De vastgoedafdeling vervult de beheerdersrol indien het verantwoordelijk is voor de technische staat van het Vastgoed. Ze plant en geeft opdracht voor onderhoudswerkzaamheden. De vastgoedafdeling is het eerste aanspreekpunt bij klachten van gebruikers. In dit geval voor het vastgoed van Onderwijs (zie toelichting op rollen in paragraaf 07.01).

B4 Welzijn - eigenaarsrol

De vastgoedafdeling vervult de eigenaarsrol indien het verantwoordelijk is voor zowel de opbrengsten als de kosten van het vastgoed en zeggenschap heeft over de aankoop/verkoop/verbouw van het vastgoed. In dit geval voor het vastgoed van Welzijn (zie toelichting op rollen in paragraaf 07.01).

B5 Welzijn - beheerdersrol

De vastgoedafdeling vervult de beheerdersrol indien het verantwoordelijk is voor de technische staat van het Vastgoed. Ze plant en geeft opdracht voor onderhoudswerkzaamheden. De vastgoedafdeling is het eerste aanspreekpunt bij klachten van gebruikers. In dit geval voor het vastgoed van Welzijn (zie toelichting op rollen in paragraaf 07.01).

B6 Kunst & Cultuur - eigenaarsrol

De vastgoedafdeling vervult de eigenaarsrol indien het verantwoordelijk is voor zowel de opbrengsten als de kosten van het vastgoed en zeggenschap heeft over de aankoop/verkoop/verbouw van het vastgoed. In dit geval voor het vastgoed van Kunst & Cultuur (zie toelichting op rollen in paragraaf 07.01).

B7 Kunst & Cultuur - beheerdersrol

De vastgoedafdeling vervult de beheerdersrol indien het verantwoordelijk is voor de technische staat van het Vastgoed. Ze plant en geeft opdracht voor onderhoudswerkzaamheden. De vastgoedafdeling is het eerste aanspreekpunt bij klachten van gebruikers. In dit geval voor het vastgoed van Kunst & Cultuur (zie toelichting op rollen in paragraaf 07.01).

B8 Sport - eigenaarsrol

De vastgoedafdeling vervult de eigenaarsrol indien het verantwoordelijk is voor zowel de opbrengsten als de kosten van het vastgoed en zeggenschap heeft over de aankoop/verkoop/verbouw van het vastgoed. In dit geval voor het vastgoed van Sport (zie toelichting op rollen in paragraaf 07.01).

B9 Sport - beheerdersrol

De vastgoedafdeling vervult de beheerdersrol indien het verantwoordelijk is voor de technische staat van het Vastgoed. Ze plant en geeft opdracht voor onderhoudswerkzaamheden. De vastgoedafdeling is het eerste aanspreekpunt bij klachten van gebruikers. In dit geval voor het vastgoed van Sport (zie toelichting op rollen in paragraaf 07.01).



B10 Ambtelijke huisvesting - eigenaarsrol

De vastgoedafdeling vervult de eigenaarsrol indien het verantwoordelijk is voor zowel de opbrengsten als de kosten van het vastgoed en zeggenschap heeft over de aankoop/verkoop/verbouw van het vastgoed. In dit geval voor het vastgoed van Ambtelijke Huisvesting (zie toelichting op rollen in paragraaf 07.01).

B11 Ambtelijke Huisvesting - beheerdersrol

De vastgoedafdeling vervult de beheerdersrol indien het verantwoordelijk is voor de technische staat van het Vastgoed. Ze plant en geeft opdracht voor onderhoudswerkzaamheden. De vastgoedafdeling is het eerste aanspreekpunt bij klachten van gebruikers. In dit geval voor het vastgoed van Ambtelijke Huisvesting (zie toelichting op rollen in paragraaf 07.01).

B12 Parkeren - eigenaarsrol

De vastgoedafdeling vervult de eigenaarsrol indien het verantwoordelijk is voor zowel de opbrengsten als de kosten van het vastgoed en zeggenschap heeft over de aankoop/verkoop/verbouw van het vastgoed. In dit geval voor het vastgoed van Parkeren (zie toelichting op rollen in paragraaf 07.01).

B13 Parkeren - beheerdersrol

De vastgoedafdeling vervult de beheerdersrol indien het verantwoordelijk is voor de technische staat van het Vastgoed. Ze plant en geeft opdracht voor onderhoudswerkzaamheden. De vastgoedafdeling is het eerste aanspreekpunt bij klachten van gebruikers. In dit geval voor het vastgoed van Parkeren (zie toelichting op rollen in paragraaf 07.01).

B14 Strategisch Vastgoed - eigenaarsrol

De vastgoedafdeling vervult de eigenaarsrol indien het verantwoordelijk is voor zowel de opbrengsten als de kosten van het vastgoed en zeggenschap heeft over de aankoop/verkoop/verbouw van het vastgoed. In dit geval van het Strategisch vastgoed (zie toelichting op rollen in paragraaf 07.01).

B15 Strategisch Vastgoed - beheerdersrol

De vastgoedafdeling vervult de beheerdersrol indien het verantwoordelijk is voor de technische staat van het Vastgoed. Ze plant en geeft opdracht voor onderhoudswerkzaamheden. De vastgoedafdeling is het eerste aanspreekpunt bij klachten van gebruikers. In dit geval van het Strategisch vastgoed (zie toelichting op rollen in paragraaf 07.01).

ON1 Ontwikkelingsvoorraad in BVO's

In veel gevallen is de afdeling Vastgoed ook verantwoordelijk voor de uitvoering van nieuwbouw-, uitbreiding- en renovatieprojecten van het eigen gemeentelijk vastgoed. De ontwikkelingsvoorraad dient alleen opgegeven te worden, indien de verantwoordelijkheid hiervoor binnen de vastgoedafdeling valt. Peildatum 31-12-2017. In dit veld de som van toekomstig BVO van gemeentelijke gebouwen waar de vastgoedafdeling aan werkt invoeren.

ON2 Ontwikkelingsvoorraad in euro's

De som van de totale investering die gemeoid is met de nieuwbouw-, uitbreiding- en renovatie van de bij ON1 genoemde meters.



L1 Totale loonkosten eigen formatie

Het totaal aan loonkosten (salaris) aan medewerkers van de vastgoedafdeling welke deel uitmaken van de eigen formatie. Feitelijk de loonkosten van het totaal aan FTE's vermeld bij F1 (zie toelichting op loonkosten hierboven).

L11 Aandeel loonkosten Exploitatie

Het aandeel loonkosten, als percentage van het totaal (L1) dat bestaat uit functies ten behoeve van de bestaande voorraad (functies F11 t/m F17) (zie toelichting op loonkosten in paragraaf 07.01).

L12 Aandeel loonkosten Projecten

Het aandeel loonkosten, als percentage van het totaal (L1) dat bestaat uit functies ten behoeve van de nieuw te ontwikkelen voorraad (functies F18 en F19) (zie toelichting op loonkosten in paragraaf 07.01).

L13 Aandeel loonkosten Ondersteuning

Het aandeel loonkosten, als percentage van het totaal (L1) dat bestaat uit functies ten behoeve van de ondersteuning van de vastgoedafdeling (functies F20 t/m F23) (zie toelichting op loonkosten in paragraaf 07.01).

L2 Totale loonkosten inhuur

Het totaal aan loonkosten van externen die per uur/per persoon die in 2017 zijn betaald. Bijvoorbeeld een zzp-er of personeel via een detacheerder (zie toelichting op loonkosten in paragraaf 07.01).

L21 Aandeel inhuur Exploitatie

Het aandeel loonkosten (als percentage van L2) dat ingezet wordt ten behoeve van Exploitatie (type functies F11 t/m F17) (zie toelichting op loonkosten in paragraaf 07.01).

L22 Aandeel inhuur Projecten

Het aandeel loonkosten (als percentage van L2) dat ingezet wordt ten behoeve van Projecten (type functies F18 en F19) (zie toelichting op loonkosten in paragraaf 07.01).

L23 Aandeel inhuur Ondersteuning

Het aandeel loonkosten (als percentage van L2) dat ingezet wordt ten behoeve van de Ondersteuning (type functies F20 t/m F23) (zie toelichting op loonkosten in paragraaf 07.01).

L3 Totale loonkosten uitbesteden

Het totaal aan kosten van externe partijen voor werkzaamheden die in 2017 zijn uitbesteed (zie toelichting op loonkosten in paragraaf 07.01).

L31 Aandeel uitbesteden Exploitatie

Het aandeel van de kosten (als percentage van L3) voor het uitbesteden van werkzaamheden ten behoeve van Exploitatie (type functies F11 t/m F17) (zie toelichting op loonkosten in paragraaf 07.01).

L32 Aandeel uitbesteden s

Het aandeel loonkosten (als percentage van L3) voor het uitbesteden van werkzaamheden , ten behoeve van Projecten (type functies F18 en F19) (zie toelichting op loonkosten in paragraaf 07.01).



L33 Aandeel uitbesteden Ondersteuning

Het aandeel kosten (als percentage van L3) voor het uitbesteden van werkzaamheden ten behoeve van Ondersteuning (type functies F20 t/m F23) (zie toelichting op loonkosten in paragraaf 07.01).

F1 Totaal FTE eigen formatie

Het totaal aan FTE dat op de eigen loonlijst staat. Ingehuurd of gedetacheerd personeel valt hier dus niet onder. Peildatum 31-12-2017 (zie toelichting op formatie in paragraaf 07.01).

F11 FTE Beleidsadvies huisvesting

Het totaal aan FTE van eigen formatie dat verantwoordelijk is voor het vertalen van vraag van beleidsafdelingen naar vastgoedvraagstukken (zie toelichting op formatie in paragraaf 07.01).

F12 FTE Portefeuillemanagement

Het totaal aan FTE van eigen formatie dat verantwoordelijk is voor het integraal beantwoorden van vastgoedvraagstukken rondom de gehele gemeentelijke vastgoedportefeuille. Doel is dat de beleidsdoelen worden ondersteund en het vastgoed hier optimaal voor wordt ingezet (zie toelichting op formatie in paragraaf 07.01).

F13 FTE Accountmanagement

Het totaal aan FTE van eigen formatie dat verantwoordelijk is voor het onderhouden van de relatie met de eindgebruikers van de gebouwen (zie toelichting op formatie in paragraaf 07.01).

F14 FTE Makelen

Het totaal aan FTE van eigen formatie dat verantwoordelijk is voor het verkopen van gebouwen die geen beleidsdoel dienen en het aankopen/aanhuren van gebouwen, indien de bestaande voorraad niet volstaat voor het vervullen van de beleidsdoelen. Ook het verhuren van leegstaande ruimtes en het zoeken van nieuwe gebruikers wordt onder dit werkveld verstaan (zie toelichting op formatie hierboven).

F15 FTE Financieel management

Het totaal aan FTE van eigen formatie dat verantwoordelijk is voor de financiële administratie van kosten, opbrengsten en andere geldstromen. Het geven van financieel advies bij te nemen vastgoedbeslissingen (zie toelichting op formatie hierboven).

F16 FTE Technisch management

Het totaal aan FTE van eigen formatie dat verantwoordelijk is voor het in stand houden en verbeteren van de technische staat van de gebouwen (ook levenscyclusbeheer genoemd) (zie toelichting op formatie hierboven).

F17 FTE Facilitair- en locatiemanagement

Het totaal aan FTE van eigen formatie dat verantwoordelijk is voor de dagelijkse gang van zaken in de gebouwen zelf. Bijvoorbeeld: schoonmaak, beveiliging, huurdersklachten etc. Hieronder kan tevens het programmeren van activiteiten worden verstaan (zie toelichting op formatie hierboven).



F18 FTE Projectmanagement

Het totaal aan FTE van eigen formatie dat eindverantwoordelijk is voor afronding van nieuwbouw- en renovatieprojecten van het gemeentelijk vastgoed binnen gestelde kaders als onder andere tijd, geld, kwaliteit (zie toelichting op formatie hierboven).

F19 FTE Technisch advies projecten

Het totaal aan FTE van eigen formatie dat deelverantwoordelijk is voor de technische kwaliteit van nieuwbouw- en renovatieprojecten (zie toelichting op formatie hierboven).

F20 FTE Leidinggevende

Het totaal aan FTE van eigen formatie dat leiding geeft aan een team binnen de vastgoedafdeling (zie toelichting op formatie hierboven).

F21 FTE Juridisch advies

Het totaal aan FTE van eigen formatie dat ondersteunt met juridische kennis (zie toelichting op formatie hierboven).

F22 FTE Informatie management

Het totaal aan FTE van eigen formatie dat verantwoordelijk is voor het opslaan, bijhouden en ontsluiten van alle gegevens over en aangaande het vastgoed (zie toelichting op formatie hierboven).

F23 FTE (secretariële) ondersteuning

Het totaal aan FTE van eigen formatie dat verantwoordelijk is voor het uit handen nemen van taken van het team en/of leidinggevende (zie toelichting op formatie hierboven).