

Benchmark vastgoedorganisatie  
gemeente Doetinchem

Rapportage formatieomvang

Projectnummer 9135  
Datum 3 juli 2015

Rapportnummer 004  
Versie 001  
Status definitief  
Tekstgedeelte 7 pagina's  
Aantal bijlagen n.v.t.

Opgesteld door de heren ing. O. Laurensse en  
ir R.M.J. Wolvekamp  
E-mail [rmj.wolvekamp@bbn.nl](mailto:rmj.wolvekamp@bbn.nl)  
Doorkiesnummer 088 - 226 24 41  
Internet [www.bbn.nl](http://www.bbn.nl)

## Inhoud

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Onderzoeksvraag en -opzet</b>	<b>4</b>
2.1.	Vraagstelling	4
2.2.	Onderzoeksopzet	4
<b>3.</b>	<b>Benchmark</b>	<b>5</b>
3.1.	Formatie	5
3.2.	Takenpakket	6
3.3.	Score	6
<b>4.</b>	<b>Conclusie en aanbevelingen</b>	<b>7</b>
4.1.	Conclusie	7

### Bijlage 1 Lijst met accommodaties

## 1. Inleiding

In de gemeente Doetinchem speelt de vraag hoe het vastgoed het beste gepositioneerd kan worden binnen de gemeente, mede in het licht van de mogelijke verzelfstandiging van de afdeling BUHA, waar het vastgoedbeherende team Accommodaties onderdeel van uitmaakt.

Om meer grip op dit positioneringsvraagstuk te krijgen, heeft de gemeente Doetinchem aan bbn adviseurs gevraagd een beeld te schetsen van de positionering van vastgoed binnen gemeenten. Een onderdeel van de opdracht is het benchmarken van de formatieve sterkte van de vastgoedorganisatie.

Met deze rapportage gaan wij hier nader op in.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de gevolgde werkwijze. In hoofdstuk 3 gaan wij daaropvolgend in op de input en de uitkomsten van de benchmark

De rapportage wordt afgesloten met de conclusies.

## 2. Onderzoeksvraag en -opzet

Achtereenvolgens beschrijven wij de vraagstelling en de onderzoeksopzet.

### 2.1. Vraagstelling

De opdracht om de vastgoedorganisatie te benchmarken op de formatieve sterkte, kent de volgende centrale vraag:

*'Hoe verhoudt het aantal fte binnen de vastgoedorganisatie van Doetinchem zich tot andere gemeenten?'*

Het resultaat geeft weer hoe de gemeente qua formatie scoort ten opzichte van andere vergelijkbare gemeenten.

### 2.2. Onderzoeksopzet

Om tot beantwoording van deze vraag te komen, is de volgende aanpak gevolgd.

#### **Inventarisatie**

Er is gestart met het inventariseren, bestuderen en bespreken van de beschikbare informatie.

De inventarisatie is gericht op portefeuillegegevens en op gegevens over de organisatie achter dit vastgoed.

Hierbij is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- lijst met gegevens over de accommodaties d.d. 16 juni 2015;
- lijst met formatiegegevens van team Accommodaties d.d. 22 juni 2015;
- rapport Doorontwikkeling team Accommodaties d.d. 21 december 2010.

#### **Analyse**

Op basis van de aangeleverde gegevens en de gevoerde gesprekken is bekeken hoe de vastgoedorganisatie momenteel in Doetinchem is ingericht. Daarbij is ook een beeld gevormd van de verschillende categorieën gemeentelijk vastgoed die worden beheerd. Voor elke afzonderlijke categorie/deelportefeuille is ook gekeken naar de specifieke kenmerken van het vastgoed en de taken die worden uitgevoerd.

#### **Benchmarking**

Om vergelijkbare situaties bij gemeenten te creëren gaat de benchmark uit van een uniform model waarin alle beschikbare informatie wordt 'ingegoten'. Het samenbrengen van informatie en het categoriseren van data leidt ertoe dat er vergelijk ontstaat waarin de prestaties van de vastgoedorganisatie kunnen worden gemeten.

### 3. Benchmark

De vastgoedorganisatie binnen de gemeente Doetinchem is vergeleken met andere gemeenten op basis van de volgende parameters:

- 57.000 inwoners in de gemeente;
- soort vastgoedorganisatie;
- omvang en specificaties vastgoedportefeuille: 71 gebouwen, in totaal 73.486 m<sup>2</sup> bvo;
- omschrijving functies en fte's naar soort taken binnen de organisatie.

#### 3.1. Formatie

De formatie wordt gebenchmarkt door gebruik te maken van verschillende beheercategorieën waaronder medewerkers worden geschaard. Deze categorieën zijn gebaseerd op een clustering van soortgelijke vastgoedtaken.

Beheercategorie	Vastgoedtaken
Beleid en strategie	Vastgoedstrategie, huurbeleid, accountmanagement, beleid ten aanzien van koop en verkoop, initiëren van haalbaarheidsstudies en projecten
Afdelingsmanagement	Afdelingsmanagement en ondersteuning
Juridisch en administratief beheer	Opstellen en beheren van huurovereenkomsten, overige juridische activiteiten, innen van huur, verzekeringen, financiële administratie
Technisch beheer (organisatorisch)	(Doen) opstellen van meerjarenonderhoudsplannen en jaarplannen, uitvoeren van inspecties, klachtenregistratie en opvolging, beheer en onderhoudscontracten, opdrachtverlening en uitvoeringscontrole van planmatig onderhoud en klachtenonderhoud.
Technisch beheer (uitvoerend)	Uitvoering van kleine timmer-, schilder-, installatiewerken en andere voorkomende uitvoeringswerkzaamheden
Gebruiksbeheer	Dagelijks openen en sluiten van gebouwen, sleutelbeheer voor gebruikers, verhuren van afzonderlijke ruimtes, interne coördinatie binnen accommodaties
Projectmanagement	Opstellen van haalbaarheidsstudies, aansturen/bewaken van projecten voor nieuwbouw of omvangrijke (levensverlengende) verbouwingen, kostenmanagement, directievoering, toezicht

Figuur 1: Beheer categorieën

De vastgoedmedewerkers van BuHa zijn toebedeeld naar de beheercategorieën en er is per vastgoed-categorie aangegeven welk takenpakket wordt uitgevoerd. Landelijk gezien zijn er te weinig soortgelijke gemeenten waarbij vastgoedtaken die vallen onder de beheercategorieën technisch beheer uitvoerend en gebruiksbeheer om dit accuraat te kunnen benchmarken.

	Fte	input benchmark
Beleid en strategie (BS)	1,7	1,7
Afdelingsmanagement (AFD)	0,2	0,2
Juridisch en administratief beheer (J&A)	0,9	0,9
Technisch beheer organisatorisch (TBo)	1,3	1,3
Technisch beheer uitvoerend (Tbu)	1,0	-
Gebruiksbeheer (GB)	3,9	-
Projectmanagement	0,7	0,7
Overig	5,9	-

Figuur 2: Toebedeling fte's naar beheer categorieën

De categorie overig wordt door het diverse karakter ook buiten beschouwing gelaten in de benchmark. De resterende categorieën vormen de input voor de formatiebenchmark. Een toebedeling van de vastgoed-medewerkers naar beheer categorieën geeft het volgende beeld.

### 3.2. Takenpakket

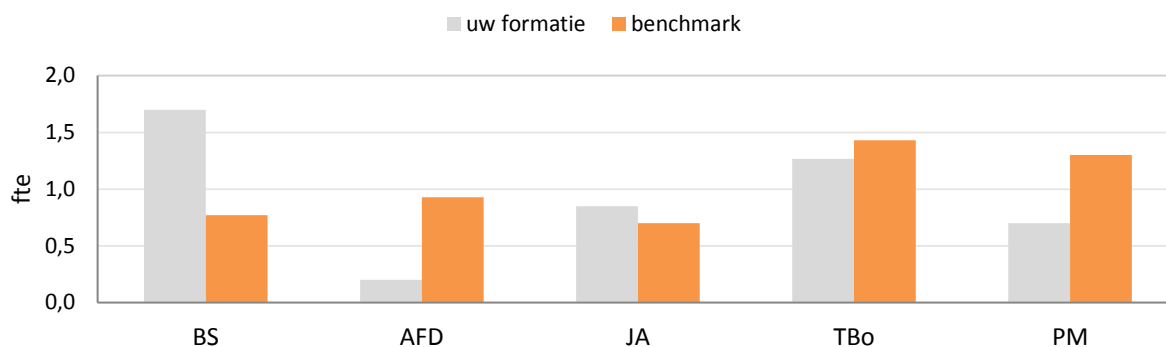
Objecten waarvoor vastgoedtaken worden uitgevoerd hebben direct invloed op de formatie van de organisatie. Per vastgoedcategorie is het takenpakket van BuHa aangegeven

Beheercategorie	objecten	m <sup>2</sup> bvo	BS	AFD	JA	TBo	TBU	GB	PM
eigen huisvesting	5	20.062		x		x	x		
kunst & cultuur	10	9.417	x	x	x	X	x		x
sport	17	18.860	x	x	x	x	x	x	x
welzijn	3	2.512	x	x	x	x	x		x
kinder- en peuteropvang	4	1.692	x	x	x	x	x		x
vervoer & parkeren	1	11.520		x	x	x	x		x
veiligheid (brandweer)	1	663		x	x	x	x		
commercieel	2	588	x	x	x	x	x		x
woningen	9	2090	x	x	x	x	x		x
mfa's	1	1.902	x	x	x	x	x		x
overig	18	4.384	x	x	x	x	x		x
<b>totaal</b>	<b>71</b>	<b>73.690</b>							

Figuur 3 : Takenpakket BuHa

### 3.3. Score

Na het analyseren van de huidige formatiesterkte, de portefeuillegegevens en het takenpakket is de vastgoedorganisatie gebenchmarkt.



	input benchmark	output benchmark
Beleid en strategie	1,70	0,8
Afdelingsmanagement	0,20	0,9
Juridisch en administratief beheer	0,85	0,7
Technisch beheer (organisatorisch)	1,27	1,4
Projectmanagement	0,70	1,3
<b>Totaal</b>	<b>4,72 fte</b>	<b>5,1 fte</b>

Figuur 3: Formatiebenchmark

Uit de benchmark komt een vergelijkbare formatieomvang naar voren van 5,1 fte. Dit is 0,4 fte meer dan de huidige vastgoedformatie van BuHa. Wat opvalt is dat de gemeente met 1,7 fte op beleid en strategie een stuk hoger scoort dan de 0,8 fte van de benchmark. De hoge score is deels te verklaren door de strategische taken die worden uitgevoerd door de accountmanagers.

## **4. Conclusie en aanbevelingen**

In dit hoofdstuk geven wij onze bevindingen met betrekking tot de positionering van het vastgoed.

### **4.1. Conclusie**

De totale formatieomvang die uit de benchmark voortvloeit komt op 5,1 fte ten opzichte van de 4,7 fte binnen BuHa. Hieruit kan worden geconcludeerd dat BuHa qua vastgoedmedewerkers efficiënt te werk gaat.

De samenstelling van de formatie is ten opzichte van de totale formatie in de benchmark anders opgebouwd. Zo wordt er binnen BuHa 0,9 fte meer gespendeerd aan de beheercategorie beleid en strategie.

Het afdelingsmanagement lijkt met 0,2 fte juist een stuk efficiënter te zijn dan de benchmark met 0,7 fte.

Een kanttekening bij deze benchmark is dat er is gekeken naar medewerkers die vastgoed gerelateerde werkzaamheden uitvoeren voor objecten (opstallen). Tijdelijke en strategische gronden zijn buiten beschouwing gelaten.

## # BINNEN EN BUITENSPORT

1 Sporthal / cultureel centrum De Bongerd (incl. psz)	De Bongerd 81	Doetinchem
2 Gymzaal Overstegen	Houtsmastraat 11e	Doetinchem
3 Gymzaal De Hoop	Ottawastraat 25	Doetinchem
4 Sporthal De Pol	Pelgrimstraat 61 (Gaanderen)	Gaanderen
5 Gymzaal de Pol	Pelgrimstraat 61 (Gaanderen)	Gaanderen
6 Gymzaal Muziekbuur	Rosnilaan 14	Doetinchem
7 gymzaal de Pas	Terborgseweg 27a	Doetinchem
8 Gymzaal Hagen	van Gorkomhof 5	Doetinchem
9 HJ Wehl Gymzaal de Horst	Nieuwe Kerkweg 32	Nieuw Wehl
10 KBC (koningin Beatrixcentrum)	Koningin Wilhelminastraat 12-14	Wehl
11 Gymzaal MFA Het Kleurrijk	Willy Brandtplein 8	Doetinchem
12 Gymzaal de Huet	Wolborgenmate 8	Doetinchem
13 Gymlokaal Ijzevoorde	Loordijk 12-14	Ijzevoorde
14 Stichting Tennishallen Doetinchem	Sportweg 9	Doetinchem
15 Gymzaal Schoneveld	Lohmanlaan 19	Doetinchem
16 DZC Kleedkamers	Sportweg 6	Doetinchem

## ZWEMBAD

17 Zwembad de byvoorde	Leemkuilseweg 4	Wehl
------------------------	-----------------	------

## WELZIJN

18 Wijkcentrum De Zuwe	De Bongerd 2	Doetinchem
19 Wijkcentrum 't Trefpunt	Nieuweweg 143	Doetinchem
20 De Trefkuul	Pelgrimstraat 59a (Gaanderen)	Gaanderen

## CULTUUR

21 Muziekschool Doetinchem en omstreek	Bizetlaan 1	Doetinchem
22 Creatiefcentrum De Gruitpoort	Hofstraat 2	Doetinchem
23 VVV & Stadsmuseum	Burgemeester van Nispenstraat 2	Doetinchem
24 Het Borghuis	Burgemeester van Nispenstraat 4	Doetinchem
25 Walmolen	IJsselkade 30	Doetinchem
26 Auroramolen	Auroraweg 6b	Doetinchem
27 Benninkmolen	Varsseveldseweg 252	Doetinchem
28 Rietveld Lyceum	Raadhuisstraat 26-28	Doetinchem
29 Toren en Beiaard Catharinakerk	Simonsplein 25	Doetinchem
30 Voormalige bibliotheek Doetinchem	Raadhuisstraat 25	Doetinchem

## EIGEN HUISVESTING

31 Binnenzijde werkplaatsen	Havenstraat 80	Doetinchem
32 Kantoor Buha	Havenstraat 80	Doetinchem
33 Kapschuur + zoutopslag	Havenstraat 80	Doetinchem
34 Stadhuis en vleugel (Doetinchem)	Raadhuisstraat 2-4	Doetinchem
35 Zorgplein	Terborgseweg 21-25	Doetinchem
36 Locatie groenvoorz.	Boddens Hosangstraat 98a	Doetinchem
37 Opslagschuur	Koekendaalseweg 3	Doetinchem
38 Veldschuur	Koekendaalseweg 5	Doetinchem
39 Boerderij beheer Wedeo	Koekendaalseweg 7	Doetinchem
40 Wijkbedrijf (wedeo gebouwen)	Stokhorstweg 5	Doetinchem

## KINDER EN PEUTEROPVANG

41 PSZ Huppel-Inn	Oranjestraat 23	Wehl
42 PSZ Pippeloentje	Torontostraat 81	Doetinchem
43 PSZ Het Kleurrijk (MFA)	Willem Brandtplein 12	Doetinchem
44 KDV	Pelgrimstraat 59D	Gaanderen



**OVERIG VASTGOED**

45 Aula en poort algemene begraafplaats	Loolaan 33a	Doetinchem
46 Begraafplaats Slangenburg	Nutselaer by 4	Doetinchem
47 Nutsgebouwtje	Stokhorstweg by 7 (planon 5b)	Doetinchem
48 Trafo	Sportweg by 6	Doetinchem
49 Brandweerkazerne Wehl	Didamseweg 26 (Wehl)	Wehl
50 Parkeergarage	Hofstraat 161	Doetinchem
51 Voormalige bibliotheek Gaanderen	Pelgrimstraat 61a (Gaanderen)	Gaanderen
52 Bedrijfsruimte (marktwezen, stierenhuisje)	Houtkampstraat 33a	Doetinchem
53 Woning 1	Keppelseweg 112	Doetinchem
54 woning 2	Raphaëlstraat 1a	Wehl
55 woning 3	Raphaëlstraat 1b	Wehl
56 Conciërgewoning	Kruisbergseweg 6	Doetinchem
57 Woning 4	Nieuweweg 21	Doetinchem
58 Woning 5	Rijksweg 280	Gaanderen
59 Woning 6	Vijverlaan 1	Doetinchem
60 Boerderij dhr. Enzerink	Boddens Hosangstraat 100	Doetinchem
61 Woning 7	Ds van Dijkweg 11	Doetinchem
62 Voormalig Gemeentehuis Wehl	Raadhuisplein 1	Wehl
63 Kinderboerderij Kokiezier (gemeente DTC)	Belderstraat 30	Doetinchem
64 Clubgebouw Fort Garryhorse	Torontostraat 67	Doetinchem
65 Gemeente werf Wehl	Didamseweg 22d (Wehl)	Wehl
66 Winkelpanden en appartementen	Dr Hubernoodstraat 29-31	Doetinchem
67 Groenvoorz.	Belderstraat 16	Doetinchem
68 Winkelpand	De Veentjes 35	Doetinchem
69 Anti-kraak	Keppelseweg 33	Doetinchem
70 Veteranenhuis	Terborgseweg 79	Doetinchem
71 Stichting mini mana markt	Tollenstraat 5	Doetinchem