

Benchmark onderhoud gemeente Doetinchem

Rapportage

Projectnummer 9135  
Datum 3 juli 2015

Rapportnummer 001  
Versie 001  
Status definitief  
Tekstgedeelte 16 pagina's  
Aantal bijlagen 1

Opgesteld door de heren ing. O. Laurensse en  
ir. R.M.J. Wolvekamp  
E-mail o.laurense@bbn.nl  
Doorkiesnummer 088 - 226 74 51  
Internet 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
2.2.1.	Inventarisatie	4
2.2.2.	'Appels met appels vergelijken'	4
2.2.3.	Uitvoeren vergelijkende analyse	4
2.2.4.	Formuleren conclusies en aanbevelingen	4
<b>3.</b>	<b>Onderzochte vastgoedportefeuille van Doetinchem</b>	<b>5</b>
3.1.	Sportgebouwen	5
3.2.	Culturele gebouwen	5
3.3.	Eigen huisvesting	5
3.4.	Welzijnsaccommodaties	6
3.5.	Kinder- en peuteropvang	6
3.6.	Overig vastgoed	6
<b>4.</b>	<b>Analyse onderhoudskosten</b>	<b>7</b>
4.1.	Sportgebouwen	10
4.1.1.	Binnen- en buitensport	10
4.1.2.	Zwembad	10
4.2.	Cultureel vastgoed	11
4.2.1.	Culturele gebouwen	11
4.2.2.	Molens	11
4.3.	Eigen huisvesting	12
4.4.	Welzijnsaccommodaties	12
4.5.	Kinder- en peuteropvang	13
4.6.	Overig vastgoed	13
4.6.1.	Woningen	13
4.6.2.	Parkeergarage	14
4.6.3.	Brandweerkazerne	14
4.6.4.	Overige objecten verhuurdersonderhoud	14
4.6.5.	Overige objecten	15
4.7.	Overall-vergelijking voor het totale vastgoed	15
<b>5.</b>	<b>Conclusie en aanbevelingen</b>	<b>16</b>
5.1.	Conclusie	16
5.2.	Aanbevelingen	16

### Bijlage 1      Lijst met accommodaties

# 1. Inleiding

In de gemeente Doetinchem is per 1 januari 2014 het vastgoedfonds ingesteld. Het doel van het vastgoedfonds is het in stand houden van de gemeentelijke accommodaties op redelijk niveau. Onder dit vastgoedfonds vallen de objecten die in het beheer zijn van het team Accommodaties.

Voordat het vastgoedfonds was ingesteld heeft de gemeente enkele jaren bezuinigd op het uitvoeren van onderhoud aan de gemeentelijke accommodaties. Dit kwam mede doordat het onderhoudsfonds Programma Onderhoud Gemeentelijke Gebouwen (POGG) te weinig middelen bood om het planmatige onderhoud uit te voeren. Veel onderhoudswerkzaamheden zijn om deze reden in de periode tot 2014 een of meerdere jaren doorgeschoven.

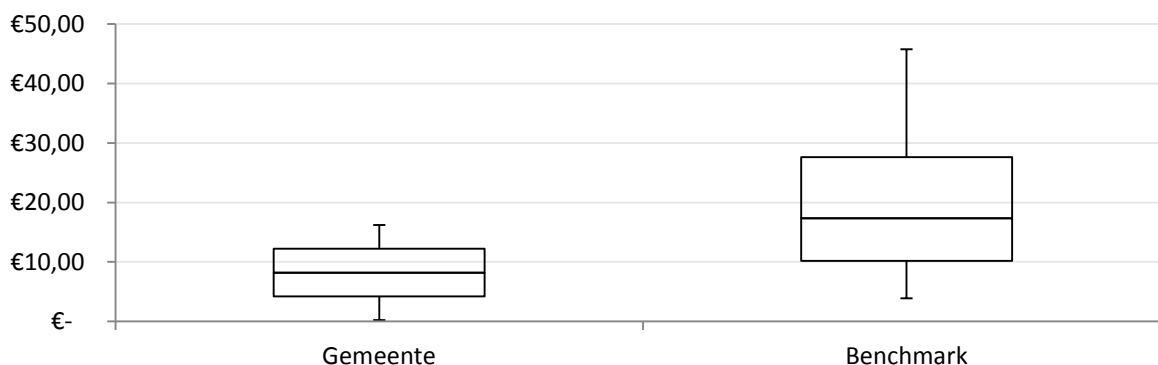
Met de instelling van het vastgoedfonds zijn er voor de komende jaren financiële middelen beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van groot onderhoud. Hierbij is de technische ambitie tijdelijk bijgesteld van NEN 2767 onderhoudsniveau 3 (redelijk) naar niveau 4 (matig).

Om duidelijkheid te creëren over de kosten van onderhoud heeft de gemeente de wens uitgesproken om een benchmark uit te voeren met betrekking tot de onderhoudskosten van gemeentelijke accommodaties. De gemeente heeft bbn adviseurs opdracht gegeven om een benchmark uit te voeren met betrekking tot de onderhoudskosten van het gemeentelijk vastgoed. Met deze rapportage presenteren wij onze bevindingen.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de onderzoeksvraag en -opzet. In hoofdstuk 3 omschrijven wij de vastgoedportefeuille, waar dit onderzoek betrekking op heeft. In hoofdstuk 4 komt de analyse van onderhoudskosten van het vastgoed aan de orde. De rapportage wordt afgesloten met een conclusie en aanbevelingen.

## Boxplot

Om de onderhoudskosten van de gemeente af te zetten tegen de onderhoudskosten uit de dataset, wordt er in dit rapport gebruik gemaakt van boxplots. Een boxplot laat de mediaan en de spreiding van een bepaalde variabele zien. De horizontale lijn in de box geeft de mediaan van de data aan. Vervolgens valt 50% van de data in het vierkant dat om die lijn heen staat. De rest van de data ligt vervolgens tussen de lijnen die uit het vierkant steken.



Figuur 1: voorbeeld boxplot onderhoudskosten

## 2. Onderzoeksvraag en -opzet

Achtereenvolgens beschrijven wij de vraagstelling en de onderzoeksopzet.

### 2.1. Vraagstelling

De opdracht om een benchmark uit te voeren voor de onderhoudskosten betreft de volgende centrale vraag: *'Hoe hoog zijn de onderhoudskosten per m<sup>2</sup> bvo in vergelijking met andere gemeenten?'*

Het resultaat is een objectieve vergelijking met andere gemeenten op basis van een prijs per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) alsmede een verklaring, voor zover mogelijk, van de verschillen.

### 2.2. Onderzoeksopzet

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

#### 2.2.1. Inventarisatie

Er is gestart met het inventariseren, bestuderen en bespreken van de beschikbare informatie. Hierbij is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- lijst met gegevens over de accommodaties d.d. 16 juni 2015;
- raadsstuk inzake Vastgoedfonds d.d. 28 augustus 2013;
- rapport Doorontwikkeling team Accommodaties d.d. 21 december 2010.

De inventarisatie is gericht op de specifieke portefeuillegegevens van het vastgoed.

#### 2.2.2. 'Appels met appels vergelijken'

Een van de gevaren van benchmarking is het vergelijken van 'appels met peren'. Op basis van de aangeleverde gegevens over de vastgoedportefeuille van de gemeente, is bepaald op welke data de benchmark is gebaseerd. De mate waarin beheer en onderhoud noodzakelijk zijn, is namelijk afhankelijk van verschillende parameters. Parameters waar in het vergelijk rekening mee is gehouden zijn: het soort vastgoed, de grootte van objecten, de leeftijd van gebouwen en de aangehouden technische ambitie (conform NEN 2767). Daarbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën gemeentelijk vastgoed. Voor elke afzonderlijke categorie/deelportefeuille is eenzelfde analyse uitgevoerd, waarbij rekening is gehouden met de specifieke kenmerken van het vastgoed.

#### 2.2.3. Uitvoeren vergelijkende analyse

Voor de benchmark worden de onderhoudskosten per gedefinieerde categorie vergeleken met een uitgebreide dataset. De dataset omvat ruim 1 miljoen m<sup>2</sup> bvo aan gemeentelijke gebouwen, waaronder de gebouwen van de gemeente Almere, Groningen, Haarlem, Hardenberg, Haren, Hoogeveen, Nieuweroord-Noordeschut, Ouder-Amstel, Stadskanaal en Zwolle. Uitgangspunt hierbij is dat er naar de onderhoudskosten wordt gekeken per m<sup>2</sup> bvo (conform NEN 2580).

#### 2.2.4. Formuleren conclusies en aanbevelingen

Op basis van de analyse op beide onderdelen worden conclusies getrokken en worden aanbevelingen gedaan over geconstateerde mogelijke verbeterpunten.

### 3. Onderzochte vastgoedportefeuille van Doetinchem

Het vastgoed van de gemeente dat gebenchmarkt is, omvat 71 gebouwen met een totale omvang van 73.690 m<sup>2</sup> bvo. Deze vastgoedportefeuille valt uiteen in de volgende categorieën gemeentelijk vastgoed (deelportefeuilles):

- sportgebouwen;
- culturele gebouwen;
- welzijnsaccommodaties;
- kinder- en peuteropvang;
- eigen huisvesting;
- overig vastgoed.

Buiten de scope vallen de maatschappelijke accommodaties die niet door de gemeente worden beheerd, omdat deze over het algemeen niet in (juridisch) eigendom zijn, zoals de onderwijsgebouwen, de schouwburg en de topsporthal.

Voor gemeentelijke accommodaties die door BuHa worden onderhouden, kan er grofweg onderscheid worden gemaakt in de volgende 3 categorieën:

- verhuurdersonderhoud: eigenaarsonderhoud, hierbij wordt de door de ROZ gehanteerde demarcatie, waarbij sommige onderdelen in het kader van veiligheid zelf worden uitgevoerd;
- totaal: eigenaars- en verhuurdersonderhoud worden uitgevoerd;
- minimaal: toekomst van het object is onzeker. Het pand wordt in deze situatie veilig, wind- en waterdicht gehouden.

#### 3.1. Sportgebouwen

De sportvoorzieningen die zijn gebenchmarkt betreffen vooral de binnensport en het zwembad 'de Byvoorde'. Het betreft 17 accommodaties van in totaal 18.860 m<sup>2</sup> bvo. Twee van de binnensport-accommodaties zijn in eigendom van een stichting en van drie accommodaties verzorgt de gemeente uitsluitend het verhuurdersonderhoud. In de andere gebouwen verzorgt de gemeente het totale onderhoud.

#### 3.2. Culturele gebouwen

Onder culturele gebouwen worden accommodaties verstaan waarin 'bezoek', 'beoefening' en 'consumptie' van kunst en cultuur plaatsvinden. Daarnaast omvat deze categorie ook het cultureel erfgoed. Het betreft in totaal 10 accommodaties van in totaal 9.417 m<sup>2</sup> bvo.

#### 3.3. Eigen huisvesting

Deze categorie omvat de 10 gebouwen, waarin de gemeente zelf is gehuisvest, inclusief de werfgebouwen. Het betreft in totaal 20.398 m<sup>2</sup> bvo. Voor het Stadhuis, Zorgplein en kantoor BuHa verzorgt men het verhuurdersonderhoud, voor de overige panden het gehele onderhoud. Voor deze deelportefeuille zijn de taken behorende bij het operationeel beleid en juridisch en administratief beheer elders in de organisatie belegd.

### **3.4. Welzijnsaccommodaties**

Deze categorie betreft de gemeentelijke gebouwen die specifiek welzijn als doel hebben: de wijk- en buurtcentra. Dit zijn er 3 met in totaal 2.512 m<sup>2</sup> bvo.

### **3.5. Kinder- en peuteropvang**

Deze vastgoedcategorie omvat 4 accommodaties die door de gemeente worden verhuurd. Hier wordt dan ook uitsluitend het verhuurdersonderhoud door de gemeente verzorgd. Het betreft in totaal 1.692 m<sup>2</sup> bvo.

### **3.6. Overig vastgoed**

Deze categorie omvat de 23 gebouwen, waaronder de brandweerkazerne, een parkeergarage en de begraafplaatsgebouwen waar de gemeente het totale onderhoud verzorgt. Op de overige objecten, waaronder mfa (voormalig gemeentehuis) Wehl, verzorgt men alleen het verhuurdersonderhoud. Het betreft in totaal 20.607 m<sup>2</sup> bvo. Hiervan zijn 10 objecten (met name woningen en winkels) bestempeld voor verkoop, tezamen 2.528 m<sup>2</sup> bvo, die minimaal worden onderhouden.

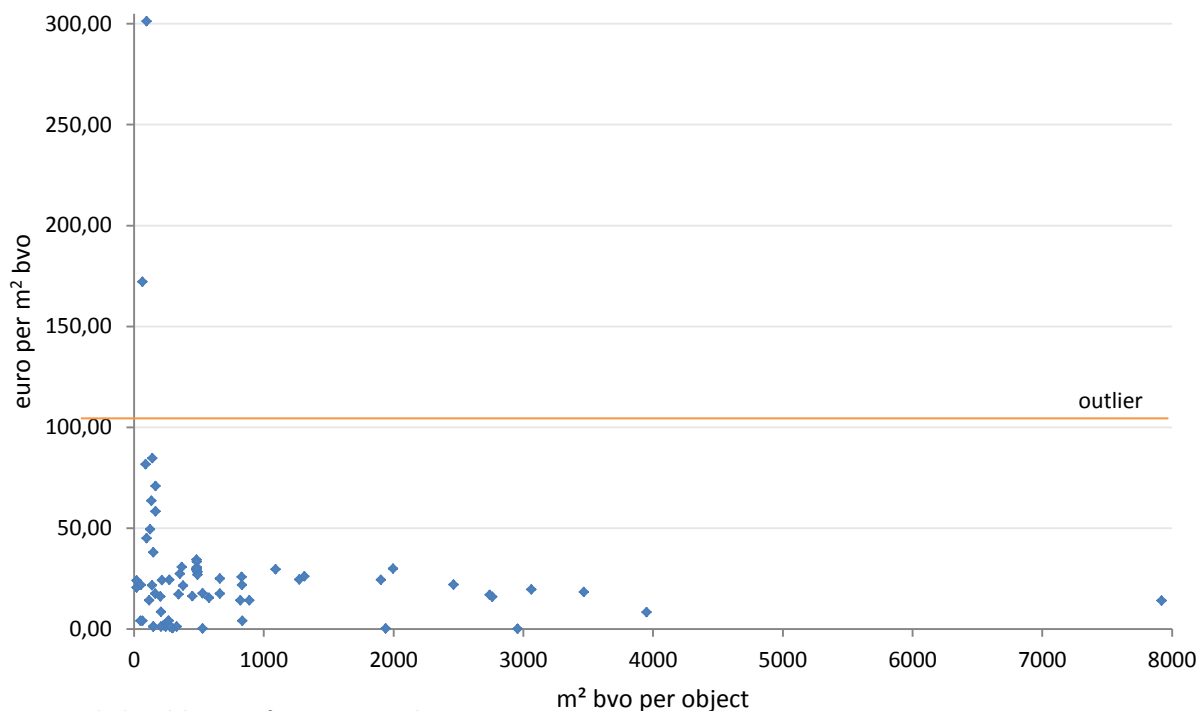
## 4. Analyse onderhoudskosten

De onderhoudskosten per m<sup>2</sup> bvo per object zijn gebaseerd op de geprognostiseerde gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten over een periode van 20 jaar (2015 - 2035).

In de eerste fase is de portefeuille op totaalniveau geanalyseerd en is er gekeken naar objecten die beduidend hogere of lagere onderhoudskosten hebben dan andere objecten. In de statistiek worden dit de 'outliers' (uitschieters) genoemd. Het meenemen van dergelijke outliers kan ervoor zorgen dat de uitkomsten van de benchmark een sterk vertekend beeld geven. In deze analyse worden outliers bepaald aan de hand van de volgende formule:

$$\text{Gemiddelde} + ( 2 \times \text{standaarddeviatie} ) = \text{outlier}$$

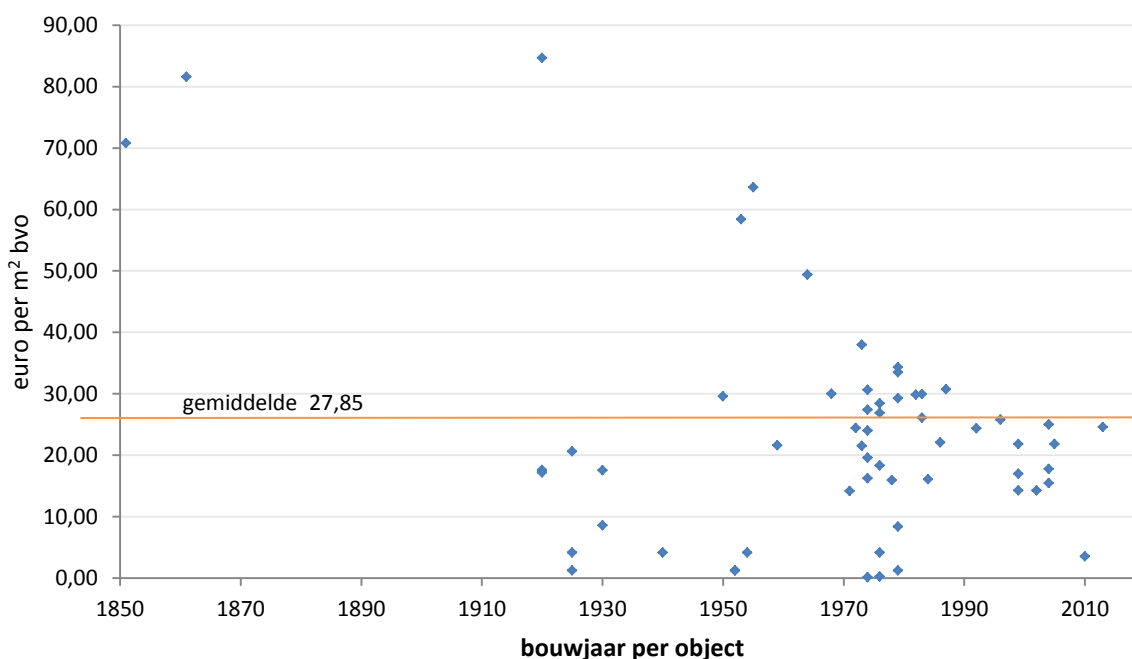
Op portefeuilleniveau bedragen de gemiddelde onderhoudskosten per m<sup>2</sup> bvo € 32,16. De standaarddeviatie van de onderhoudskosten komt neer op € 41,91. Als nu de formule wordt ingevuld dan volgt uit de berekening dat onderhoudskosten boven de € 111,66 per m<sup>2</sup> bvo worden aangemerkt als outlier.



Figuur 2: onderhoudskosten afgezet tegen gebouwomvang

Uit figuur 2 is af te lezen dat 2 objecten bovengrens passeren. Dit zijn de 'Toren en beiaard Catharinakerk' (€ 301,27) en de 'Auroramolen' (€ 172,10).

Als voorgenoemde objecten buiten beschouwing worden gelaten en de onderhoudskosten per m<sup>2</sup> bvo tegen het bouwjaar van de objecten wordt afgezet, dan is te zien hoe de spreiding van de onderhoudskosten per bouwjaar is.

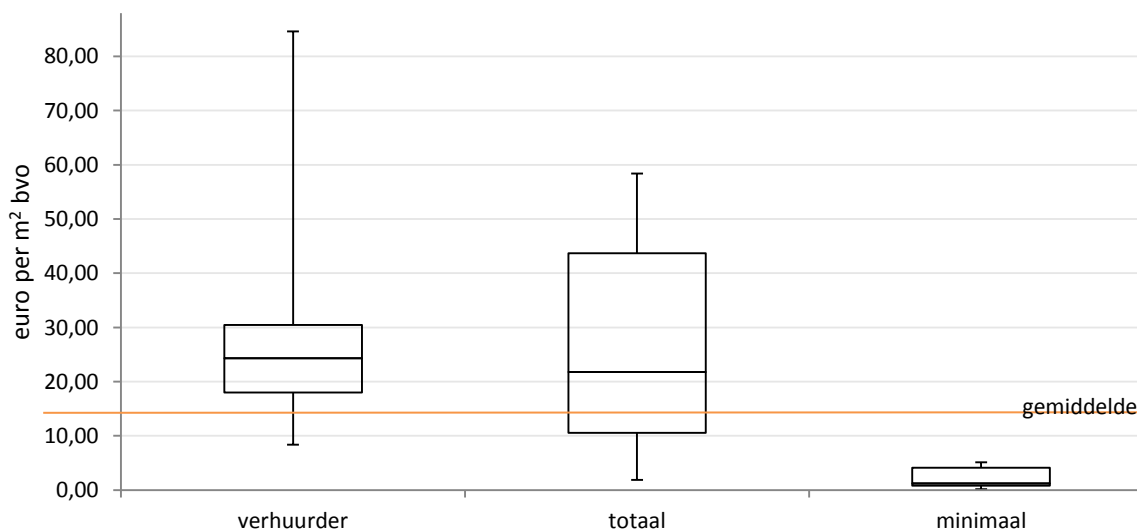


Figuur 3: onderhoudskosten afgezet tegen bouwjaar

In figuur 3 is te zien dat de gemiddelde onderhoudskosten per gebouw erg verschillend zijn. Gebouwen die voor 1970 zijn gebouwd wijken beduidend meer van het gemiddelde af dan gebouwen die na 1970 zijn gebouwd. Om de oorspronkelijke levenscyclus van gebouwen te verlengen, zijn veelal ingrijpende onderhoudswerkzaamheden benodigd. Daarnaast kan er ook voor worden gekozen om een gebouw volledig af te schrijven en de technische ambitie naar beneden bij te stellen.

In het voorgaande hoofdstuk zijn de 3 categorieën van onderhoud benoemd die door de gemeente worden onderscheiden.

- Verhuurdersonderhoud: onder deze categorie vallen 48 objecten met een totaal van 47.514 m<sup>2</sup> bvo.
- Totaal: onder deze categorie vallen 7 objecten met een totaal van 12.404 m<sup>2</sup> bvo.
- Minimaal: onder deze categorie vallen 16 objecten met een totaal van 9.822 m<sup>2</sup> bvo.

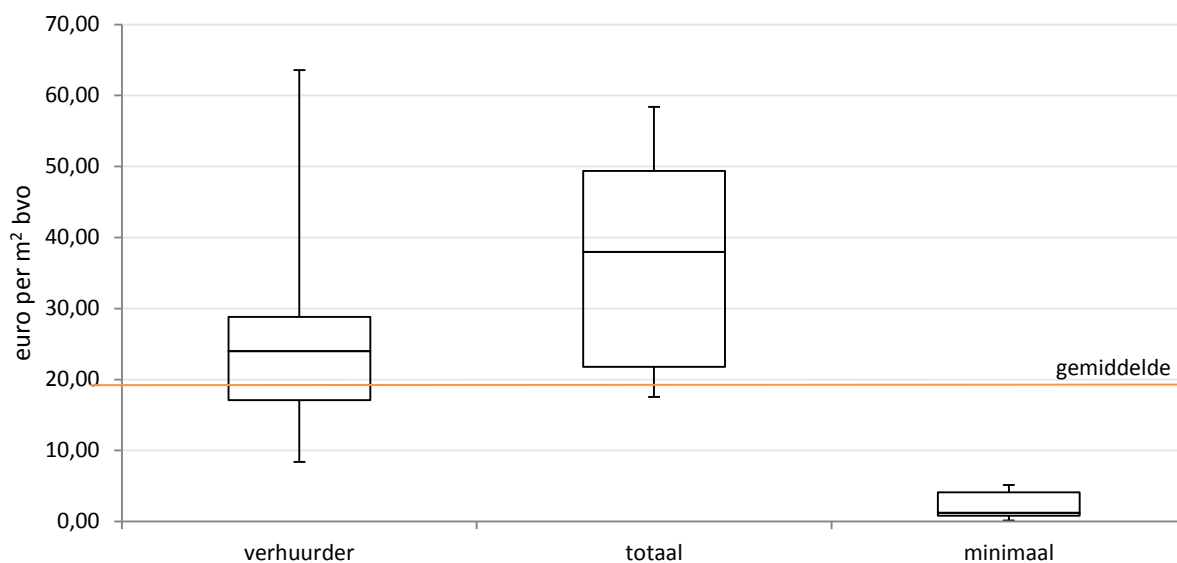


Figuur 4: boxplot onderhoudskosten per onderhoudscategorie



Uit figuur 4 is af te lezen dat de gemiddelde onderhoudskosten per onderhoudscategorie verschillen. De vastgoedtaken die per categorie worden uitgevoerd zijn dan ook verschillend. In de categorie 'verhuurdersonderhoud' is de spreiding van de onderhoudskosten het grootst. De 'Walmolen' met € 70,80 en de 'Benninkmolen' met € 84,63 zijn objecten die ver boven het gemiddelde liggen. Daarnaast wijken de onderhoudskosten per m<sup>2</sup> bvo van 'Boerderij dhr. Enzerink' (€ 81,59) ook af van de rest van de dataset.

In de categorie 'totaal' hebben de 'parkeergarage' met € 3,52 en de 'gemeentewerf Wehl' met € 1,88 de laagste onderhoudskosten per m<sup>2</sup> bvo. Als al deze uitschieters uit de dataset worden gefilterd, ontstaat het volgende beeld.



Figuur 5: onderhoudskosten per categorie (exclusief outliers)

Portefeuilleniveau	Verhuurder	Totaal	Minimaal
€ 19,59	€ 23,71	€ 37,02	€ 1,94

Figuur 6: gemiddelde onderhoudskosten per categorie

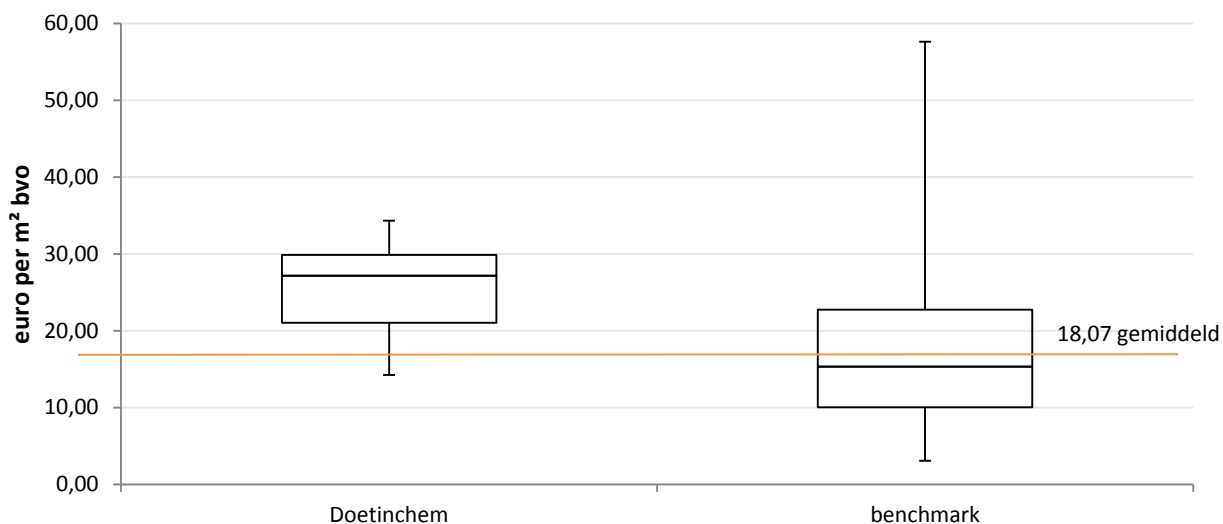
Achtereenvolgens behandelen wij de analyse van de onderhoudskosten per deelportefeuille, zoals deze in het voorgaande hoofdstuk kort zijn toegelicht.

In de vergelijking van de onderhoudskosten is er gekeken naar de kosten van het verhuurdersonderhoud van andere gemeenten. Verhuurdersonderhoud bestaat uit het totaal aan uit te voeren planmatig onderhoud. De genoemde bedragen zijn inclusief materiaalkosten en inclusief de arbeidsuren die benodigd zijn voor het uit te voeren werk. Het exploitatieonderhoud is hierin niet opgenomen.

## 4.1. Sportgebouwen

In de deelportefeuille sportgebouwen is er onderscheid gemaakt tussen binnen- en buitensport-accommodaties en het zwembad.

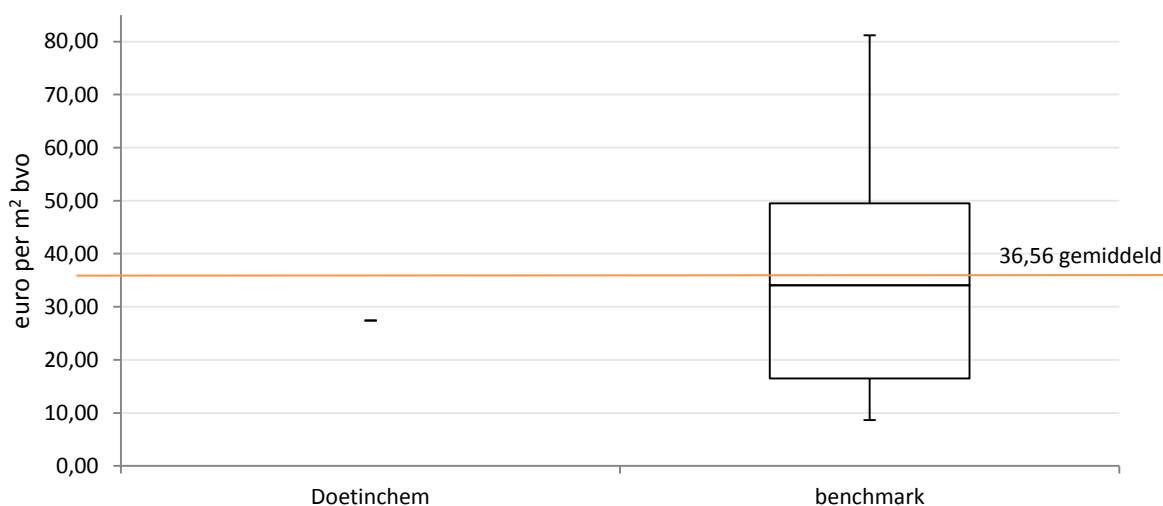
### 4.1.1. Binnen- en buitensport



Figuur 7: benchmark binnen- en buitensport

Binnen- en buitensportgebouwen hebben een gemiddeld onderhoudskostenniveau van € 25,19/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw). Uit de benchmark komt een vergelijkbaar getal van € 18,07/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw) naar voren.

### 4.1.2. Zwembad



Figuur 8: benchmarkzwembad

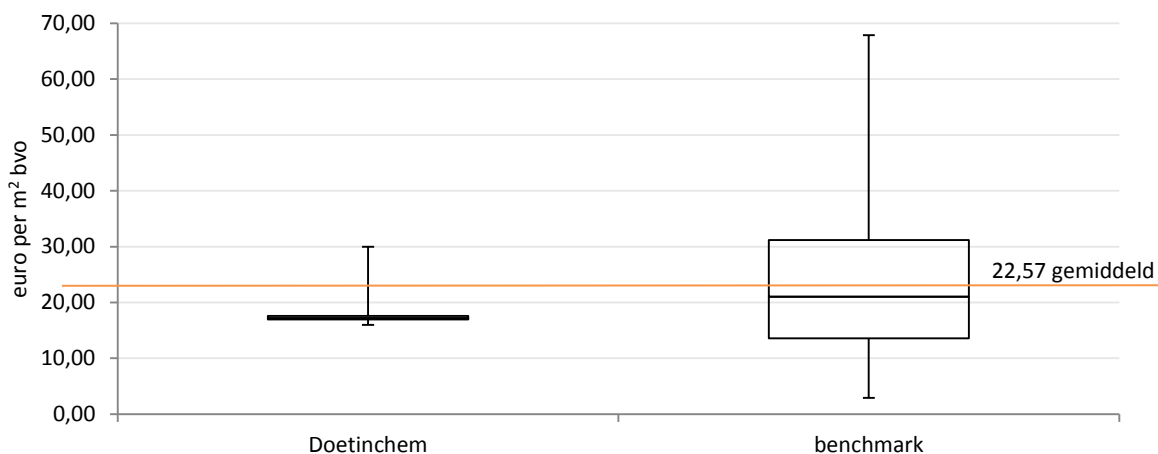
Het zwembad heeft een gemiddeld onderhoudskostenniveau van € 27,40/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw). Uit de benchmark komt een vergelijkbaar getal van € 36,56/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw) naar voren.

## 4.2. Cultureel vastgoed

Voor het vastgoed is een splitsing gemaakt tussen de culturele gebouwen en de molens.

### 4.2.1. Culturele gebouwen

Voor het object 'voormalig bibliotheek Doetinchem' wordt minimaal onderhoud uitgevoerd voor € 0,23/m<sup>2</sup> bvo. Voor de overige objecten wordt het verhuurdersonderhoud uitgevoerd.

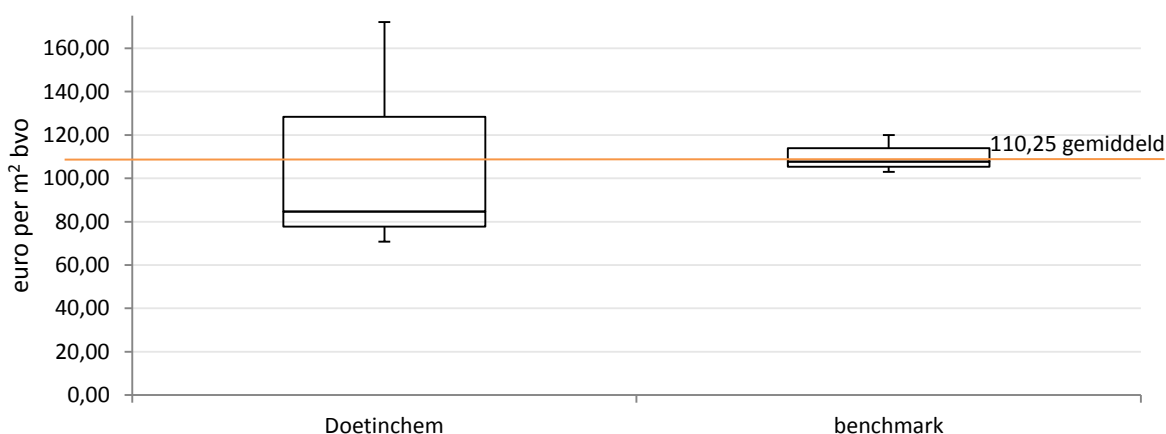


Figuur 9: benchmark Cultureel

Het culturele vastgoed van de gemeente heeft een gemiddeld onderhoudskostenniveau van € 16,39/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw). Uit de benchmark komt een vergelijkbaar getal van € 22,57/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw) naar voren.

### 4.2.2. Molens

Molens worden als aparte categorie genoemd omdat de onderhoudskosten gemiddeld gezien per m<sup>2</sup> bvo beduidend hoger liggen dan andere culturele gebouwen.

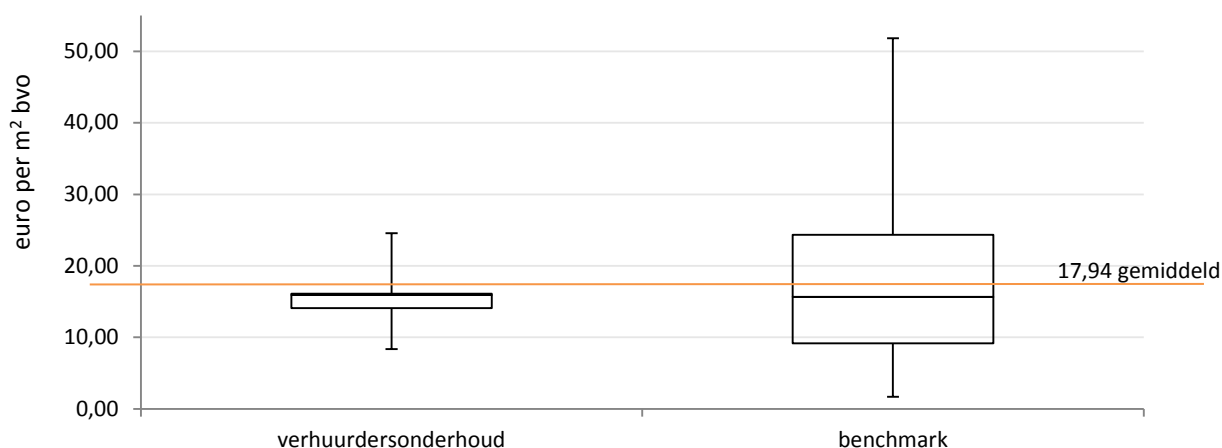


Figuur 10: benchmark molens

De molens van de gemeente hebben een gemiddeld onderhoudskostenniveau van € 109,18/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw). Uit de benchmark komt een vergelijkbaar getal van € 110,25/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw) naar voren.

### 4.3. Eigen huisvesting

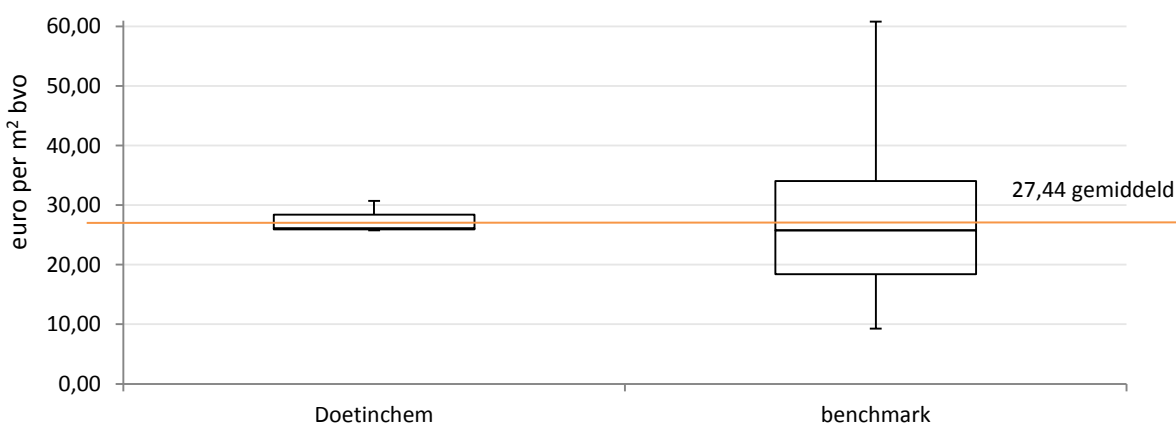
Het object 'locatie groenvoorziening' uit de deelportefeuille eigen huisvesting is voor de benchmark buiten beschouwing gelaten. Dit is het enige object binnen de deelportefeuille waarvoor minimaal onderhoud wordt uitgevoerd (€ 4,13 m<sup>2</sup> bvo). Daarnaast worden er voor de volgende objecten totaalonderhoud uitgevoerd: veldschuur (€ 17,56), opslagschuur (€ 21,79), boerderij beheer Wedeo (€ 49,38) en wijkbedrijf 'Wedeo gebouwen' (€ 37,96).



Figuur 11: benchmark eigen huisvesting

Objecten waarvoor het verhuurdersonderhoud wordt uitgevoerd hebben een gemiddeld onderhoudskostenniveau van € 15,80/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw). Objecten waarvoor totaalonderhoud wordt uitgevoerd hebben een gemiddeld onderhoudskostenniveau van € 31,67/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw). Uit de benchmark komt een vergelijkbaar getal van € 17,94/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw) naar voren voor verhuurdersonderhoud.

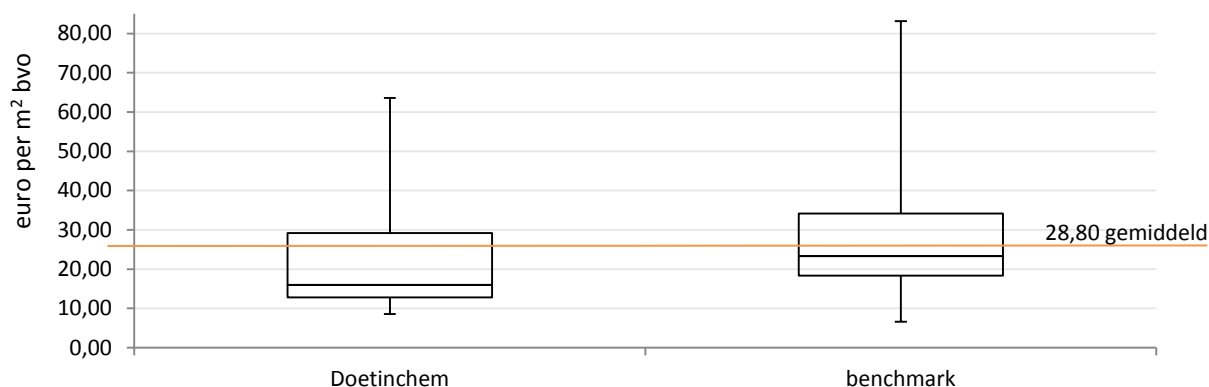
### 4.4. Welzijnsaccommodaties



Figuur 12: benchmark welzijn

De welzijnspannen hebben een gemiddeld onderhoudskostenniveau van € 27,53/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw). Uit de benchmark komt een vergelijkbaar getal van € 27,44/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw) naar voren.

## 4.5. Kinder- en peuteropvang



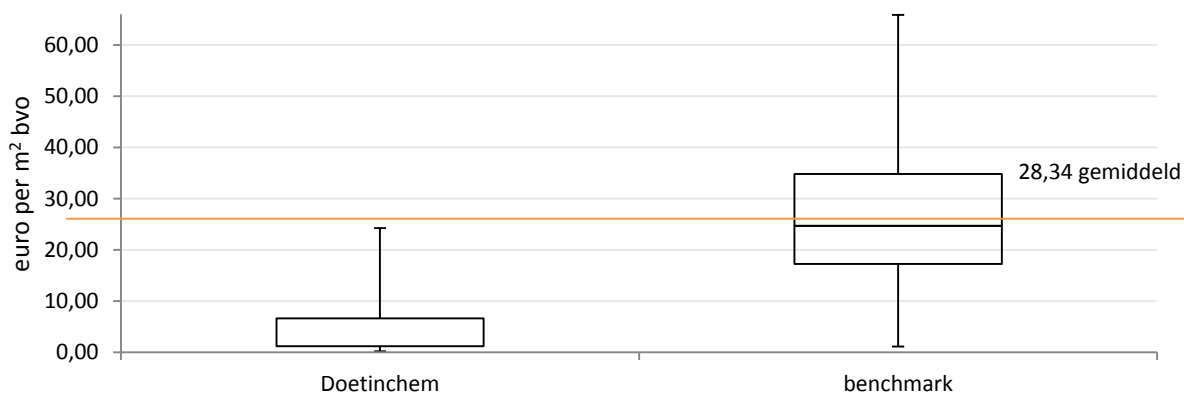
Figuur 13: benchmark kinder- en peuteropvang

Deze panden hebben een gemiddeld onderhoudskostenniveau van € 26,04/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw). Uit de benchmark komt een vergelijkbaar getal van € 28,80/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw) naar voren.

## 4.6. Overig vastgoed

De deelportefeuille overig is het meest divers qua samenstelling. De voornaamste categorieën van onderhoud binnen de deelportefeuille zijn ‘verhuurder’ en ‘minimaal’. Om de onderhoudskosten te benchmarken is er onderscheid gemaakt tussen de woningen, de parkeergarage, de brandweerkazerne, overige objecten verhuurdersonderhoud en overige objecten.

### 4.6.1. Woningen

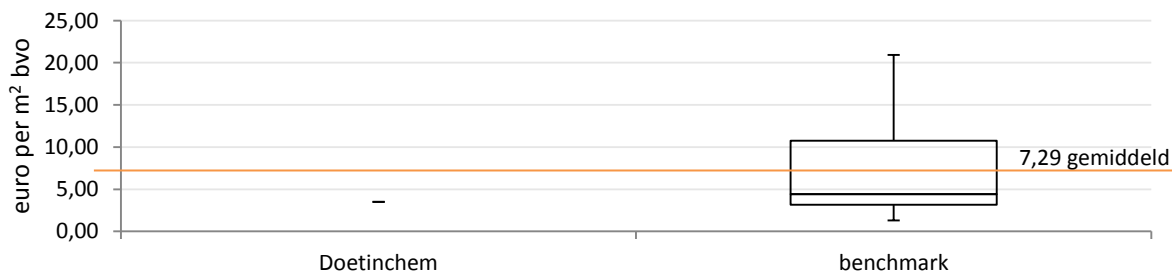


Figuur 14: benchmark woningen

Deze woningen hebben een gemiddeld onderhoudskostenniveau van € 5,96/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw). Uit de benchmark komt een vergelijkbaar getal van € 28,34/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw) naar voren. Bijna alle woningen worden ‘minimaal’ (€ 0,21 - 4,13 m<sup>2</sup> bvo) onderhouden. De resterende ‘conciërgewoning’ (€ 14,14) en de woning op de Vijverlaan 1 (€ 24,23) scoren iets lager dan gemiddeld.

#### 4.6.2. Parkeergarage

De gemeente beschikt over een parkeergarage waar het totaalonderhoud voor wordt uitgevoerd.

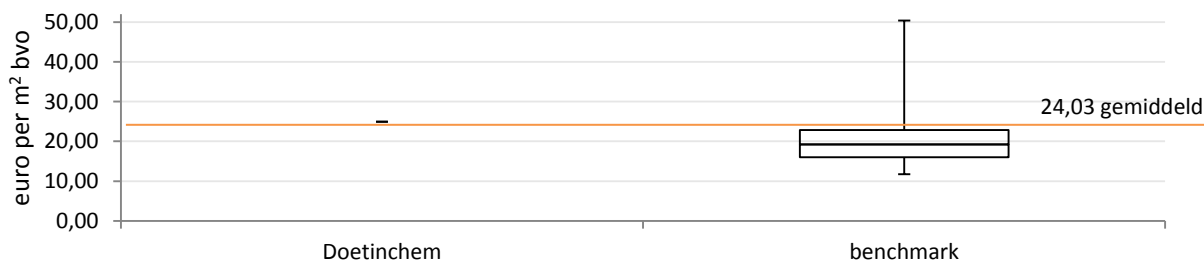


Figuur 15: benchmark parkeergarage

De parkeergarage heeft een gemiddeld onderhoudskostenniveau van € 3,52/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw). Uit de benchmark komt een vergelijkbaar getal van € 7,29/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw) naar voren.

#### 4.6.3. Brandweerkazerne

Voor de brandweerkazerne wordt het totaalonderhoud uitgevoerd. In de benchmark wordt uitgegaan van het verhuurdersonderhoud.

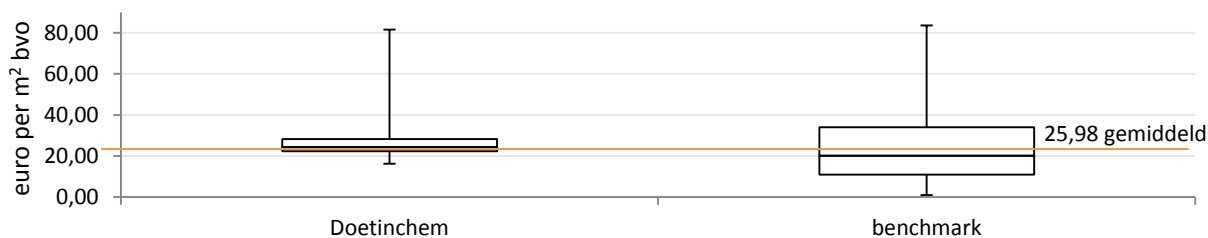


Figuur 16: benchmark brandweerkazerne

De brandweerkazerne heeft een gemiddeld onderhoudskostenniveau van € 24,97/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw). Uit de benchmark komt een vergelijkbaar getal van € 24,03/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw) naar voren.

#### 4.6.4. Overige objecten verhuurdersonderhoud

Onder deze categorie vallen de objecten 'boerderij dhr. Enzerink', 'Stichting mini mana markt', 'bedrijfsruimte (marktwezen, stierenhuisje)', 'clubgebouw Fort Garryhorse', 'voormalig bibliotheek Gaanderen', 'voormalige gemeentehuis Wehl' en 'gemeente werf Wehl'.



Figuur 17: benchmark overige objecten

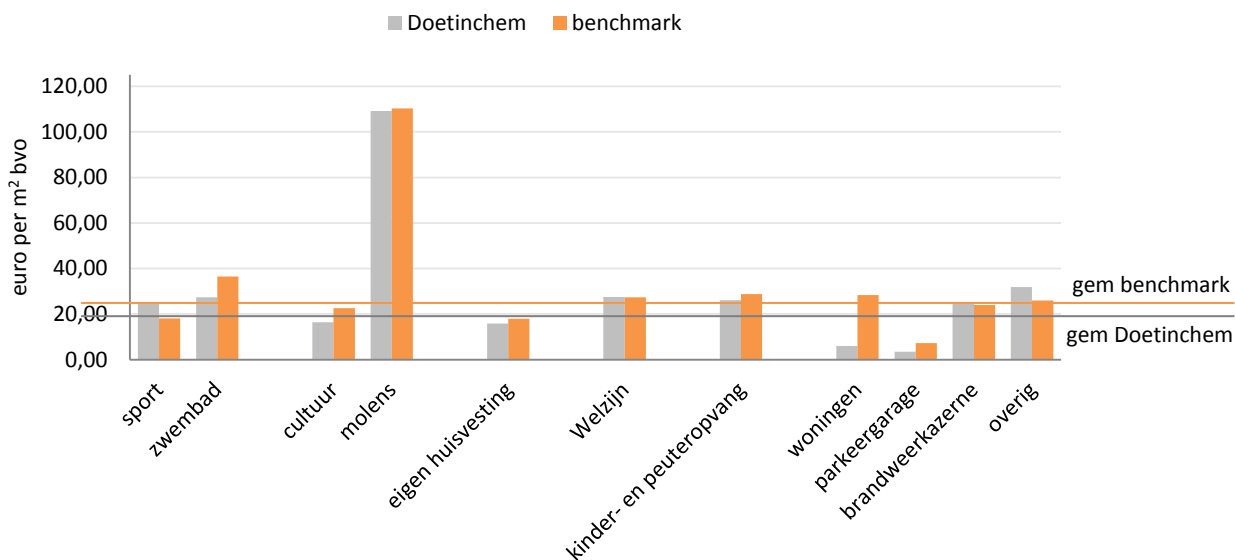
Deze objecten hebben een gemiddeld onderhoudskostenniveau van € 31,82/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw). Uit de benchmark komt een vergelijkbaar getal van € 25,98/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw) naar voren.

#### 4.6.5. Overige objecten

De objecten ‘Kinderboerderij Kokiezier’, ‘groenvoorziening’, ‘anti kraak’, ‘winkelpand’ en ‘winkelpanden en appartementen’ worden allen minimaal onderhouden. Het gemiddelde onderhoudskostenniveau varieert van € 0,41 - 4,13/m<sup>2</sup> bvo. Het diverse karakter en de onderhoudscategorie maken deze objecten lastig te benchmarken.

### 4.7. Overall-vergelijking voor het totale vastgoed

Voor het overall-vergelijk zijn de gemiddelde onderhoudskostenniveaus van alle categorieën naast elkaar gezet. Uit optelling volgt een gemiddeld onderhoudskostenniveau van € 19,59/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw) voor de totale portefeuille van team Accommodaties. Uit de benchmark komt een vergelijkbaar getal van € 24,84/m<sup>2</sup> bvo (exclusief btw) naar voren.



Figuur 18: benchmark overall

Het benchmarken op categorie geeft een veel accurater beeld van de onderhoudskosten dan benchmarken op totaalniveau. In de volgende tabel hebben wij de resultaten per deelportefeuille bijeengebracht.

Deelportefeuille	Categorie	Doetinchem	Benchmark	Vershil per m <sup>2</sup> bvo
Sport	Binnen- en buitensport	€ 25,19	€ 18,07	€ 7,12
	Zwembad	€ 27,39	€ 36,56	€ -9,16
Cultuur	Cultuur gebouwen	€ 16,39	€ 22,57	€ -6,08
	Molens	€ 109,17	€ 110,25	€ -1,07
Eigen huisvesting	Eigen huisvesting	€ 15,80	€ 17,94	€ -2,14
Welzijn	Wijk-en buurtcentra	€ 27,53	€ 27,44	€ 0,09
Kinder- en peuteropvang	KDV	€ 26,04	€ 28,8	€ -2,75
Overig	Woningen	€ 5,96	€ 28,34	€ -22,38
	Parkeergarage	€ 3,52	€ 7,29	€ -3,77
	Brandweerkazerne	€ 24,96	€ 24,03	€ 0,93
	<b>Overig</b>	<b>€ 31,82</b>	<b>€ 25,98</b>	<b>€ 5,83</b>

Figuur 19: benchmark kosten gespecificeerd

## 5. Conclusie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk geven we onze bevindingen met betrekking tot de uitgevoerde benchmark op onderhoudskosten.

### 5.1. Conclusie

De gemiddelde onderhoudskosten van de totale portefeuille liggen met € 19,59/m<sup>2</sup> bvo lager dan de onderhoudskosten van de benchmark met € 24,85/m<sup>2</sup> bvo. Gemiddeld gezien liggen de onderhoudskosten bij de gemeente dus ruim € 5,00/m<sup>2</sup> bvo lager dan in een vergelijkbare situatie bij andere gemeenten. Daarbij dient nog vermeld te worden dat bij het 'neerzetten' van een gelijkwaardige dataset ook rekening is gehouden met bouwjaren (ouderdom) van het vastgoed.

Een accuratere vergelijking volgt na het splitsen van de portefeuille naar vastgoedcategorieën. Daarin valt op dat de binnensportaccommodaties en de categorie overige objecten met verhuurdersonderhoud aan de hoge kant scoren, namelijk € 6,00 à 7,00/m<sup>2</sup> bvo hoger dan de benchmark. Met name bij de sportaccommodaties heeft dit wellicht te maken met een inhaalslag de komende jaren.

De molens, welzijnspannen en brandweerkazerne scoren nagenoeg gelijk met de benchmark.

De eigen huisvesting en kinder- en peuteropvang scoren € 2,00/m<sup>2</sup> bvo lager dan de benchmark.

De overige panden, waaronder cultureel vastgoed, zwembad, woningen en parkeergarage scoren zelfs aanzienlijk lager dan de benchmark.

Per saldo zijn wij van mening dat de onderhoudskosten van de vastgoedportefeuille niet te ruim zijn gebudgetteerd.

De genoemde benchmarkbedragen zijn inclusief de loonkosten voor de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden. De interne uren die de gemeente besteed aan het organiseren van het onderhoud zitten niet in de bedragen inbegrepen,

### 5.2. Aanbevelingen

Nader onderzoek verdienen met name de deelportefeuilles 'binnensport' en 'overig' met verhuurdersonderhoud. Dit dient dan uit te wijzen of het hier een inhaalslag betreft of dat er op deze 2 deelportefeuilles een optimalisatie mogelijk is.



# 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 (wedoo 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