

Onderzoek vastgoedbeleid en uitvoering gemeente Bergen

Het zit vast wel goed, toch ...?

Rapport rekenkamercommissie Bergen

April 2014.

0. Managementsamenvatting

De rekenkamercommissie van de gemeente Bergen heeft een onderzoek uitgevoerd naar vastgoed en het daaraan gerelateerde risicomanagement. Onder vastgoed wordt verstaan de bezittingen en rechten (titels) uit hoofde van privaatrechtelijk vastgoed en de bezittingen uit hoofde van publiekrechtelijk vastgoed (de openbare ruimte).

Het onderzoek moest een oordeel geven over

- 1 Evaluatie van de effectiviteit en efficiency van het vastgoedbeleid en uitvoering.
- 2 Het risicomanagement ten aanzien van vastgoed.

Voor het privaatrechtelijk vastgoed zijn wij niet zozeer uitgegaan van het bestaande vastgoedbeleid, maar van het onlangs (17 december 2013) door de raad vastgestelde beleid.

Om tot een oordeel te komen hebben wij een 11-tal onderzoeksvragen geformuleerd. Op grond van ons onderzoek en de in dit rapport opgenomen bevindingen en conclusies komen wij tot onderstaande antwoorden.

0.1 Evaluatie van de effectiviteit en efficiency van het gevoerde vastgoedbeleid

0.1.1 Is het vastgoedbeleid vastgelegd en uitgewerkt in heldere beleids- en uitvoeringsregels en zijn deze voldoende SMART bepaald?

Het beleid voor privaatrechtelijk vastgoed is op uitvoerend niveau (tactisch en operationeel) helder vastgelegd. Op strategisch niveau (het kaderstellend niveau van de raad) is dat minder het geval. Het beleid is niet zodanig geconcretiseerd dat dit voor de raad controleerbaar en evalueerbaar/toetsbaar is. Dat vraagt om een uitwerking in concrete en meetbare doelstellingen, prestaties en prestatie-indicatoren op basis van SMART criteria. Voor publiekrechtelijk vastgoed, vooral t.a.v. Groen en Wegen, geldt dit eveneens. Voor Groen en Wegen geldt daarbij dat de huidige beleidsnota's lang geleden zijn geformuleerd en vastgesteld.

0.1.2 Zijn in het vastgoedbeleid en de uitwerking daarvan de onderdelen effectiviteit en efficiency voldoende bepaald?

In het beleid zijn effectiviteit en efficiency niet voldoende bepaald. Dit vindt met name zijn oorzaak in het ontbreken van SMART (uitgewerkt) beleid. Dat wil overigens niet zeggen dat de uitvoering van het beleid inefficiënt of ineffectief is; het is alleen niet toetsbaar tegenover de beleidsdoelstellingen.

0.1.3 Voldoet het vastgoedbeleid en de uitwerking daarvan aan de daaraan te stellen eisen?

Naar onze mening voldoet het beleid door het hiervoor gestelde op dit moment dan ook niet aan daaraan te stellen de eisen.

0.1.4 Is de uitvoering van het vastgoedbeleid ten aanzien van beheer en exploitatie in overeenstemming met het vastgestelde beleid?

Voor privaatrechtelijk vastgoed geldt dat, met de vaststelling van het beleid zoals dat zeer onlangs heeft plaatsgevonden, allereerst het Vastgoed Beheer Systeem (VBS) voorzien moet worden van alle relevante data uit de individuele overeenkomsten. Als dit betrouwbaar en volledig gebeurt is de basis gelegd voor een goede uitvoering. Voor Wegen en Groen is een update van het beleid nodig. Voor publiek- en privaatrechtelijk vastgoed is daarbij van belang dat alle beleidscriteria ook SMART gedefinieerd worden.

0.1.5 Is er een volledig overzicht van al het gemeentelijk vastgoed, huurders en gebruikers, vergunningen en voorwaarden, contracten, etc.?

Voor privaatrechtelijk vastgoed zijn er geen integrale vastgoeddossiers. Er is een zeer beperkte registratie van de relevante gegevens. Overzicht is er dan ook niet. Kennis bij individuele medewerkers wel. Het is niet voor niets dat het VBS is aangeschaft en de afdeling in afwachting is om het systeem te vullen en daarmee te werken. Dit is ook dringend noodzakelijk.

De financiële registratie is niet ingericht op individuele objecten en/of titels.

Exploitatie overzichten per object of onderdeel van privaat of publiekrechtelijk vastgoed zijn dan ook alleen met veel inspanning op te stellen. Deze informatie zou echter een basis moeten zijn van doelmatig beheer.

Zoals reeds in ons onderzoek naar projectmatig werken is vermeld, geeft de wijze van verwerken van de grondexploitatie uit hoofde van ontwikkeling naar onze mening de raad niet voldoende inzicht in de totale kosten van het project en de verschillen tussen werkelijke en begrote baten en lasten van het project als geheel zowel vooraf, gedurende het project en als evaluatie/controle achteraf.

0.1.6 Is er een uniforme wijze van omgaan met vastgoed ten aanzien van alle juridische- en exploitatieaspecten?

Privaatrechtelijk is geen pand hetzelfde. Er zal dus ook altijd veel maatwerk nodig blijven.

Waar mogelijk wordt gewerkt met basiscontracten. Onderhoud wordt systematisch volgens vaste criteria en met externe ondersteuning bepaald. Publiekrechtelijk wordt voor contracten gebruik gemaakt van de kennis van externen en reeds eerder gebruikte gegevens (bestek). Grotere aanbestedingen lopen via afdeling Inkoop.

0.1.7 Wordt in het beheer van vastgoed optimaal gebruik gemaakt van schaalvoordelen en periodieke aanbesteding?

Voor publiekrechtelijk vastgoed wordt bewust geen gebruik gemaakt van raamcontracten.

Aanbestedingen voor onderhoud worden uitgevoerd met externe ondersteuning.

Het inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 geeft aan dat pas vanaf een bedrag van 50.000 euro het noodzakelijk is meer dan 1 offerte aan te vragen. Wij vinden deze grens onverantwoord hoog. Dat wordt nog versterkt waar regionaal gewerkt wordt met een beperkte groep van aannemers of leveranciers. De gemeente betaalt voor groot onderhoud van de scholen. Aan de scholen worden door de gemeente geen eisen gesteld ten aanzien van bestek, offerte en aanbesteding, uitvoering.

0.1.8 Op welke wijze wordt de raad over de uitvoering van het vastgoedbeleid geïnformeerd?

De raad wordt in beperkte mate geïnformeerd. Feitelijk vooral bij specifieke vragen/dossiers en verder vooral in de programmabegroting en de rekening. De raad heeft niet gevraagd om bepaalde periodieke informatie. De programmabegroting en de rekening zijn ook weinig specifiek. Door het ontbreken van SMART geformuleerde beleidseisen, prestaties en indicatoren kan de raad ook moeilijk daarover geïnformeerd worden. Raadsvoorstellen aangaande parkeerterrein Hager zijn onvolledig en niet inzichtelijk.

0.2. Beoordelen van het risicomanagement ten aanzien van vastgoed.

0.2.1 Bevat het vastgoedbeleid en de uitwerking daarvan voldoende maatregelen ten aanzien van risicomanagement?

Het beleid is wel door het MT, maar niet door de raad vastgesteld.

Er zijn 10 doelstellingen van risicomanagement gedefinieerd. Deze zijn echter niet SMART bepaald en voorzien van indicatoren.

Er zijn risico's in kaart gebracht. Deze risico's zijn in onze ogen nog niet volledig.

0.2.2 Op welke wijze wordt risicomanagement daadwerkelijk gehanteerd bij de uitvoering van het vastgoedbeleid?

Door het (nog) ontbreken van de beheersmaatregelen binnen Naris, is de hantering van risicomanagement bij de uitvoering van het vastgoedbeleid niet goed zichtbaar

0.2.3 Op welke wijze wordt de raad geïnformeerd over gemeentelijk risico's van vastgoed?

De raad wordt niet geïnformeerd over het behalen van de doelstellingen van risicomanagement. Door het ontbreken van SMART geformuleerde doelstellingen is evaluatie door de raad niet mogelijk. De begroting en de rekening bevat een beperkte rapportage van de grootste risico's (niet specifiek vastgoed gerelateerd) en het effect op het weerstandsvermogen.

0.3 Belangrijkste conclusies

Evaluatie van de effectiviteit en efficiency van het gevoerde vastgoedbeleid

1. Door het ontbreken van concrete en meetbare doelstellingen, prestaties en prestatie-indicatoren is evaluatie van de effectiviteit en efficiency van het vastgoedbeleid niet mogelijk. Die informatie wordt door de raad ook niet gevraagd of aan de raad geleverd. Door het ontbreken van een financiële registratie per object en/of titel en het ontbreken van integrale vastgoeddossiers is doelmatig financieel beheer niet goed mogelijk.
2. Zoals reeds in ons onderzoek naar projectmatig werken is vermeld, geeft de wijze van verwerken van de grondexploitatie uit hoofde van ontwikkeling naar onze mening de raad niet voldoende inzicht in de totale kosten van het project en de verschillen tussen werkelijke en begrote baten en lasten van het project als geheel zowel vooraf, gedurende het project en als evaluatie/controlerend achteraf.
3. Beheersystemen zijn voor de uitvoering essentieel. De invoering van het VBS is voor privaatrechtelijk vastgoed noodzakelijk om alle relevante juridische afspraken ook te beheren. De publiekrechtelijke beheersystemen en de voorgenomen vervanging daarvan maken de uitvoering van het beheer voor wegen, groen en riool goed mogelijk.
4. De offertegrenzen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 geven grote risico's voor de doelmatige besteding van gelden.

Beoordelen van het risicomanagement ten aanzien van vastgoed.

In 2012 is met behulp van het programma Naris gestart met de invoering van gestructureerd risicomanagement. Het beleid ten aanzien van risicomanagement is niet door de raad vastgesteld, bevat geen SMART geformuleerde doelstellingen, prestaties en prestatie indicatoren. Beheersmaatregelen zijn niet in het systeem ingevoerd. Niet alle te onderkennen risico's zijn in het systeem opgenomen. De nadruk ligt vooral op de berekening en toetsing van het weerstandsvermogen en te weinig op risicomanagement.

0.4 Belangrijkste aanbevelingen

0.4.1 Aanbevelingen privaatrechtelijk vastgoed

- 1 Bepaal als raad SMART gedefinieerde doelstellingen van het vastgoedbeleid (maatschappelijk, strategisch en ambtelijk), de daarmee samenhangende prestaties en prestatie-indicatoren en, daarvan afgeleid, de benodigde informatiebehoefte voor beleidsvorming en uitvoering, management , sturing, controle en evaluatie. Configureer het nieuwe systeem daartoe.
- 2 Verlaag in het inkoop- en aanbestedingsbeleid de huidige grens voor het opvragen van tenminste 3 offertes (boven 50.000 euro) naar een aanzienlijk lager bedrag.
- 3 Bepaal de contractueel essentiële gegevens vanuit de contracten en leg deze toegankelijk vast in het nieuwe systeem.
- 4 Creëer een integraal digitaal vastgoed dossier
- 5 Pas de financiële administratie zodanig aan dat registratie plaats vindt op object- en op titelniveau.
- 6 Informeer de raad periodiek over de voortgang van het behalen van de door de raad SMART gedefinieerde doelstellingen. Neem die informatie ten minste SMART op in de programmabegroting en de jaarrekening. Bepaal de evaluatiemomenten en evalueer op basis van de geconcretiseerde, in het op te stellen beheerplan opgenomen indicatoren.

0.4.2 Aanbevelingen publiekrechtelijk vastgoed

- 7 Laat de raad de kaders voor het groenbeheer en wegen opnieuw vaststellen. Maak de beleidsplannen wegen en groen evalueerbaar door SMART geformuleerde doelstellingen en prestaties met bijbehorende indicatoren.
- 8 Neem de doelstellingen, prestaties en prestatie indicatoren op in programmabegroting en de realisatie daarvan in de jaarrekening.
- 9 Kom tot een (digitale) centrale registratie van contracten en overeenkomsten met de in de uitvoering te controleren condities.
- 10 Maak uitvoering van deelprojecten binnen het beleid evalueerbaar, bepaal moment van evaluatie en voer die uit.
- 11 Betrek binnen de stuurgroep/projectteams de afdeling BOR, vanwege sturing op doelmatige beheerkosten, bij de projecten van afdeling ontwikkeling
- 12 Voer gericht beleid op het ontstaan van oneigenlijk gebruik. Voorkom gedoogsituaties en neem daarop gerichte maatregelen die de eigen juridische positie van de gemeente ook in de toekomst veilig stelt.

04.3 Aanbeveling vastgoed scholen

- 13 Wij willen aanraden scenario's/beleid te ontwikkelen ten aanzien van de mogelijke overgang van het vastgoed en daarin mogelijke financiële consequenties te betrekken ten aanzien van een "bruidschat" voor groot onderhoud en asbestsanering.

04.4 Aanbeveling (strategisch) ontwikkelingsvastgoed

- 14 Werk het strategisch beleid verder uit
- 15 Verantwoord de projecten van de afdeling ontwikkeling ten aanzien van vastgoed vooraf in een totale projectbegroting welke het gehele project omvat en rapporteer jaarlijks aan de raad zowel het verloop en de (financiële) consequenties voor het betreffende jaar, als de consequenties tussen de oorspronkelijke begroting, de werkelijkheid tot op heden en de verwachte uitkomst van het totale project.

04.5 Aanbeveling risico inventarisatie en management

- 16 Stel als raad het risicomanagement als beleid vast en concretiseer daarbij, op basis van SMART criteria, de 10 genoemde doelstellingen met bijbehorende prestaties en prestatie indicatoren.
- 17 Neem in een multidisciplinair team met kennis van de diverse risicocategorieën de risico database van Naris door, ter onderkenning van mogelijk nog niet opgenomen gemeentelijke risico's.
- 18 Ook niet actuele gebeurtenissen, die zich echter wel in Bergen zouden kunnen voordoen, en daarmee een mogelijk risico tot gevolg hebben in één van de risico categorieën , behoren deel uit te maken van het risicomanagement.
- 19 Neem in het risico managementsysteem Naris de beheersmaatregelen op die de effecten van het risico zoveel mogelijk beperken.
- 20 Gebruik Naris primair voor risicomanagement, waarvan de berekening van de toereikendheid van het weerstandsvermogen niet meer is dan het laatste sluitstuk.

Inhoudsopgave	7
0 Managementsamenvatting	2
0.1 Evaluatie van de effectiviteit en efficiency van het gevoerde vastgoedbeleid	2
0.2 Beoordelen van het risicomanagement ten aanzien van vastgoed	3
0.3 Belangrijkste conclusies	4
0.4 Belangrijkste aanbevelingen	5
1 Opzet onderzoek	8
1.2. Onderzoeksopdracht	9
1.3. Normenkader	10
1.4 Uitvoering onderzoek	10
2 Vastgoed	11
3 Privaatrechtelijk vastgoed	13
3.1 Bevindingen privaatrechtelijk vastgoed	13
3.2 Conclusies en beantwoording deelvragen privaatrechtelijk vastgoed	16
3.3 Aanbevelingen privaatrechtelijk vastgoed	20
4 Publiekrechtelijk vastgoed	22
4.1 Bevindingen publiekrechtelijk vastgoed	22
4.2 Conclusies en beantwoording deelvragen publiekrechtelijk vastgoed	25
4.3 Aanbevelingen publiekrechtelijk vastgoed	28
5 Vastgoed scholen	29
5.1 Bevindingen onderwijs vastgoed	29
5.2 Conclusies en beantwoording deelvragen vastgoed scholen	25
5.3 Aanbevelingen vastgoed scholen	32
6 Vastgoed ontwikkeling	33
6.1 Bevindingen vastgoed ontwikkeling	33
6.2 Conclusies vastgoed ontwikkeling	33
6.3 Aanbeveling vastgoed ontwikkeling	34
7 Risicomanagement vastgoed	35
7.1 Bevindingen risicomanagement vastgoed	35
7.2 Conclusies en beantwoording deelvragen risicomanagement vastgoed	36
7.3 Aanbevelingen risicomanagement vastgoed	37
 Bijlage 1 Dossieronderzoek	 38
Bijlage 2 Geïnterviewde personen	46
Bijlage 3 Ambtelijk wederhoor	47
Bijlage 4 Bestuurlijk wederhoor	48

1 Opzet onderzoek

1.0 Achtergrond en aanleiding

De huidige situatie op de vastgoedmarkt heeft een ieder weer duidelijk gemaakt dat vastgoed niet altijd in waarde blijft toenemen. Daarmee is vastgoed terug op de agenda. Voor de rekenkamercommissie niet helemaal voor het eerst. In het jaarverslag van de rekenkamercommissie over 2010 werd het volgende gememoreerd:

“De totstandkoming van het parkeerterrein in Hargen leek een onderwerp voor nader onderzoek. De rekenkamercommissie nam kennis van de vragen die door de raad hierover zijn gesteld, alsmede van de antwoorden van het college daarop. Over de besteding van het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde budget is gerapporteerd door de accountant. De algemene conclusie is dat de aanleg van het parkeerterrein volgens de daarvoor geldende regels is geschied en dat de exploitatieopzet voldoet aan de wensen van de gemeenteraad.

Op grond hiervan heeft de rekenkamercommissie geen aanleiding gezien om een onderzoek te starten.”

Ondanks deze constatering is het de rekenkamercommissie gebleken, dat dit onderwerp nog altijd de belangstelling heeft van de gemeenteraad en dit heeft ertoe geleid om het parkeerterrein te Hargen aan Zee nader te beschouwen in het kader van een breder getrokken onderzoek.

Maar niet alleen de vastgoedmarkt is in het beleid van vastgoed relevant. Ook voor vastgoedbeleid gelden de regels van effectiviteit, efficiency en rechtmatigheid.

In de programmabegroting 2012-2015, paragraaf F. Grondbeleid staat vermeld: " In de huidige financiële administratie vormen de projecten onderdeel van de gewone dienst en zijn niet, zoals bij veel gemeenten gebruikelijk is, ondergebracht in aparte grondexploitaties. De kosten en opbrengsten van projecten komen daardoor direct ten laste of ten gunste van het financiële resultaat van het jaar waarin ze gerealiseerd worden. Per jaar moet er dekking zijn voor de uitgaven. Nadeel van deze manier is dat minder inzichtelijk is welke kosten aan de projecten kunnen worden toegerekend.

Kortom, kan op doelmatigheid gestuurd worden en op transparante wijze verantwoording worden afgelegd aan de raad?

In de paragraaf F. Grondbeleid van Jaarstukken 2012 staat als conclusie:

" Ook de gemeente Bergen ondervindt de gevolgen van de situatie op de onroerende goed markt. Enerzijds verzoeken minder bewoners om de aankoop van vastgoed, zoals een stuk(je) gemeentegrond, anderzijds verloopt het verkopen van gemeentelijk vastgoed , zoals woningen aan de Heereweg zeer moeizaam. Gemeentelijk vastgoed brengt minder op dan in eerste instantie was geraamd".

In 2012 heeft de rekenkamercommissie dan ook besloten een onderzoek te doen naar het vastgoedbeleid.

Bezit en exploitatie van vastgoed kan risicovol zijn. Dit gegeven is voor de rekenkamercommissie aanleiding om diepgaander op risicomanagement in te gaan. Het voeren van een adequaat risicomanagement is door de Commissie van Onderzoek bij haar onderzoek van de jaarrekening 2010

als een van de aanbevelingen uitgesproken. De accountant, Ernst & Young, heeft geoordeeld dat het risicomanagement nog onvoldoende structureel is ingebed waardoor onvoldoende inzicht bestaat in een adequate beheersing van de risico's. De accountant heeft dan ook aanbevolen om een pragmatisch systeem van risicomanagement te implementeren.

De gemeente heeft een programma t.b.v. risicomanagement aangeschaft. Deze programmatuur bevindt zich in een implementatiefase. Deze ontwikkeling zal worden meegenomen in het onderzoek.

Besloten is dan ook het aan het vastgoedbeleid gerelateerde risicomanagement in het onderzoek mee te nemen.

Afstemming van deze onderwerpen heeft in het auditoverleg (met accountant, college van burgemeester en wethouders en de Commissie van Onderzoek) plaatsgevonden.

1.2. Onderzoeksopdracht

De onderzoeksopdracht is als volgt te omschrijven:

- 1 Evaluatie van de effectiviteit en efficiency van het vastgoedbeleid en uitvoering.
- 2 Beoordelen van het risicomanagement ten aanzien van vastgoed.

Deze doelomschrijving heeft bewust een aantal inperkingen. Zo vindt geen evaluatie plaats met betrekking tot de rechtmatigheid van het vastgoedbeleid.

De rechtmatigheid in de realisatie van dit beleidsterrein zien wij als een element van het rechtmatigheidsonderzoek van de accountant.

Het risicomanagement, zoals in deze opdrachtomschrijving is gedefinieerd richt zich op de aan vastgoed gerelateerde elementen en niet op een beoordeling van het algehele risicomanagement.

Uitwerking opdracht in onderzoeksvragen (deelvragen):

Evaluatie van de effectiviteit en efficiency van het gevoerde vastgoedbeleid

1. Is het vastgoedbeleid vastgelegd en uitgewerkt in heldere beleids- en uitvoeringsregels en zijn deze voldoende SMART bepaald?
2. Zijn in het vastgoedbeleid en de uitwerking daarvan de onderdelen effectiviteit en efficiency voldoende bepaald?
3. Voldoet het vastgoedbeleid en de uitwerking daarvan aan de daaraan te stellen eisen?
4. Is de uitvoering van het vastgoedbeleid ten aanzien van beheer en exploitatie in overeenstemming met het vastgestelde beleid?
5. Is er een volledig overzicht van al het gemeentelijk vastgoed, huurders en gebruikers, vergunningen en voorwaarden, contracten, etc.?
6. Is er een uniforme wijze van omgaan met vastgoed ten aanzien van alle juridische- en exploitatieaspecten?
7. Wordt in het beheer van vastgoed optimaal gebruik gemaakt van schaalvoordelen en periodieke aanbesteding?
8. Op welke wijze wordt de raad over de uitvoering van het vastgoedbeleid geïnformeerd?

Beoordelen van het risicomanagement ten aanzien van vastgoed.

9. Bevat het vastgoedbeleid en de uitwerking daarvan voldoende maatregelen ten aanzien van risicomanagement?
10. Op welke wijze wordt risicomanagement daadwerkelijk gehanteerd bij de uitvoering van het vastgoedbeleid?
11. Op welke wijze wordt de raad geïnformeerd over gemeentelijk risico's van vastgoed?

1.3. Normenkader

Om de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden is het nodig het beleid en de beleidsuitvoering te toetsen aan datgene wat verwacht mag worden van het beleid en de uitvoering daarvan. Dit is het zogeheten normenkader.

Dit normenkader is gekoppeld aan de onderzoeksvragen en dient om de bevindingen te toetsen en en beantwoording mogelijk te maken van de onderzoeksvragen.

Het normenkader is als basis voor de conclusies opgenomen bij de formulering van de diverse conclusies.

1.4 Uitvoering onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd met behulp van documentstudie, interviews en de beoordeling van een aantal specifieke vastgoeddossiers. De betreffende vastgoeddossiers en de geïnterviewde personen zijn gespecificeerd in bijlage 1 en 2

2 Vastgoed

Definitie van vastgoed

Voor dit onderzoek is aangesloten bij de definitie van vastgoed zoals die door de gemeente Bergen wordt gehanteerd. Onder vastgoed wordt bij de gemeente Bergen niet alleen het bezit van vastgoed gerekend, maar ook alles wat te maken heeft met vastgoed en een juridische titel heeft.

Het vastgoedbeleid is in de gemeente Bergen in 2 delen gesplitst. Daarnaast houdt de afdeling Ontwikkeling zich met vastgoed bezig.

Publiekrechtelijk vastgoed.

Dit is vastgoed in de openbare ruimte. Deze wordt beheerd door de teams beheer, onderhoud en handhaving van de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR).

De gemeente Bergen is rechthebbende van of bij ongeveer 1900 **kadastrale** titels.

Dit zijn hoofdzakelijk (ca. 1400) de openbare ruimten in eigendom van de gemeente (straten, pleinen, bos, strand, water enz.) die voor iedereen toegankelijk zijn. Deze openbare ruimten worden primair in de publiekrechtelijke sfeer beheerd door de teams beheer, onderhoud en handhaving van de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR)

Privaatrechtelijk vastgoed.

Dit wordt beheerd door het Team Vastgoed van de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR).

Dit betreft circa 700 titels, zowel kadastrale titels als niet kadastrale titels.

Onder privaatrechtelijk vastgoed vallen:

- Zakelijke rechten
zoals eigendom, erfdienstbaarheid, erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning, appartementsrecht, hypotheekrecht, voorkeursrecht, Wet Voorkeursrecht Gemeenten en
- Persoonlijke rechten
zoals huur, pacht, gebruiksovereenkomsten, overige overeenkomsten

èn de uit dien hoofde verkregen of vergeven titels.

Scholen en vastgoedontwikkeling

Bij de afdeling ontwikkeling vindt het beheer van vastgoed scholen plaats, alsmede planontwikkeling.

Organisatie

Vastgoed maakte tot voor een aantal jaren deel uit van verschillende gemeentelijke afdelingen. Op dit moment is vrijwel al het vastgoed ondergebracht in de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) .

Beheer Openbare Ruimte valt, evenals Ontwikkeling, rechtstreeks onder de Directie en bestaat uit de volgende subafdelingen

- Beheer
- Toezicht en handhaving
- Onderhoud
 - o Wijkteams
 - o Serviceteam
- Vastgoed

Binnen BOR zijn er feitelijk 2 teams die zich bezig houden met vastgoed.

Het privaatrechtelijk deel is ondergebracht bij Vastgoed.

Het publiekrechtelijk deel is ondergebracht bij Beheer

De gemeente kent geen apart Grondbedrijf. Ontwikkeling van (vastgoedgerelateerde) projecten, dat bij veel andere gemeenten is ondergebracht in een Grondbedrijf, is bij de gemeente Bergen ondergebracht bij de afdeling Ontwikkeling. Daar is, bij een specifieke functionaris, ook vastgoed van scholen ondergebracht.

3 Privaatrechtelijk vastgoed

3.1 Bevindingen privaatrechtelijk vastgoed

3.1.1 Bevindingen beleid

Het beleid ten aanzien van privaatrechtelijk vastgoed in de gemeente Bergen is recent structureel aangepast en weergegeven in de concept Nota Vastgoed portefeuillemanagement van 27 mei 2013.

Deze nota is besproken en vastgesteld in de raadsvergadering van 17 december 2013. Tijdens de raadsvergadering is door raadsleden aangegeven dat met name de door de raad te stellen kaders in de nota onderbelicht was.

Vanuit het college werd aangegeven dat het, in de bijlage van de nota opgenomen, stroomschema de kaders aangaf.

Met de Nota Vastgoed portefeuillemanagement wordt invulling gegeven aan het integrale beheer, onder verantwoordelijkheid van team vastgoed van de afdeling BOR, van alle rechten en plichten rond het privaatrechtelijk vastgoed.

Het formuleren van dit integrale beleid valt samen met de start van het inrichten en gebruik van het Vastgoed Beheer Systeem (VBS) waarin de automatisering van het vastgoed portefeuillemanagement op basis van dit beleid gestructureerd wordt.

Het is daarom van belang dat het beleid voor het portefeuillemanagement is vastgesteld, voordat in het geautomatiseerde systeem een aantal principiële keuzes worden gemaakt over de inrichting van de applicatie. De te/gemaakte keuzes zijn opgenomen in deze beleidsnota.

De nota vormt de basis om het geautomatiseerde systeem in te richten en operationeel te maken. Eerder vastgoedbeheer was versnipperd en met het vastgoed portefeuillemanagement wil men komen tot centraal beheer.

Het gebruik van dit systeem wacht op de formulering van keuzes door raad en college.

De vastgoedtitels vertegenwoordigen samen een grote waarde, zowel financieel als maatschappelijk. Veel van de titels worden verkregen en vergeven met privaatrechtelijke overeenkomsten. Het managen van deze overeenkomsten is complex. De overeenkomsten bevatten een groot aantal afspraken, voorwaarden en condities die in hun samenhang moeten worden beheerd.

Beleidsnormen

In de nota is een groot aantal normen opgenomen waaraan het beleid, vooral gericht op operationele uitvoering, zou moeten voldoen.

De beleidsnota geeft beperkt aan waaraan de inhoud van adviezen aan het college en de raad zou moeten voldoen en maakt onvoldoende scherp wat tot de bevoegdheid van de raad behoort, waarover verantwoording dient plaats te vinden en wat tot de bevoegdheid van het college behoort

Verder heeft het ontwikkelingsvastgoed in deze nota weinig tot geen aandacht gekregen. Schematisch ziet vastgoed portefeuillemanagement er volgens de beleidsnota als volgt uit (boven advies en rapportage missen wij de behoefte van de raad)

Product: portefeuillemanagement

Raad	Strategisch management		Vaststellen Beleid				
B&W	Tactisch management		Beheer				
BOR Team Vastgoed	O P E R A T I O N E L	Technisch beheer (met team facilitair en Asset)	V A S T G O E D B E H E R	A U T O M A T I S E R I N G	C O N T R A C T B E H E R	A D V I E S	R A P P O R T A G E
		Commercieel beheer (met team ontwikkelaars)					
		Administratief beheer (met team administratie en B&C)					
		Facilitair beheer (met team facilitair)					

3.1.2 Bevindingen registratie en automatisering

Op dit moment vindt de registratie van de circa 100 objecten en circa 700 privaatrechtelijke titels plaats in een groot aantal verschillende Excel sheets.

Er is eind 2011 een nieuw geautomatiseerd vastgoed pakket aangeschaft (Vastgoed Beheer Systeem - VBS). Tot op heden is dit pakket niet operationeel. De afdeling is bezig het bestand te vullen met data, maar werd daarin mede beperkt omdat een nieuw vastgoedbeleid pas onlangs door college en raad zijn vastgesteld.

Voor de registratie is van belang dat alle objecten en titels ook daadwerkelijk zijn geregistreerd binnen de Excel sheets. De afdeling geeft aan dat op diverse niveaus de afgelopen jaren afstemming heeft plaatsgevonden, waaronder met de WOZ administratie zoals die wordt uitgevoerd door de gemeente Alkmaar. Het privaatrechtelijk vastgoed wordt niet afgestemd met kadastergegevens.

Daarnaast is er een fysiek dossier bij Team Vastgoed met daarin voor de verhuurde objecten per object de verhuurgegevens en een afzonderlijk dossier met onderhoudgegevens. Facturen zijn terug te vinden in het financiële pakket key2 finance.

De financiële administratie is niet op objectniveau ingericht, maar op groep van gelijksoortige objecten.

Er is geen exploitatie-informatie per object beschikbaar. Alleen met veel energie kan dat voor een specifieke vraag uit de systemen worden gehaald.

Er is in de Excel systemen geen registratie van alle contractuele verplichtingen en data.

Naast de registratie in Excel wordt gebruik gemaakt van het systeem Home-run (database systeem) voor een meerjaren (10) onderhoudsplanning. In Homerun wordt op objectniveau de onderhoudsplanning bijgehouden. Daarnaast is er een fysiek werkdoos met daarin de documenten

ten aanzien van onderhoud. Homerun bevat ook onderhoudsbegrotingen, op basis van door Asset aangeleverde normbedragen. Homerun bevat geen exploitatiebegrotingen.

Documenten bevinden zich ook in Corsa, het gemeentelijk documentatie- en registratiesysteem. Corsa is niet gelinkt met Homerun.

Onderhoud wordt grotendeels door een aparte organisatie beheerd. Dit wordt gedaan door het bedrijf Asset. Onder het beheer van Asset vallen planning, aanbesteding en de opzichters rol. De besluitvorming ligt bij Team Vastgoed. Afdeling Inkoop fiatteert voor goedkeuring (boven 25.000 euro). Voor onderhoudsuitgaven onder 25.000 euro volstaat formeel 1 offerte.

Het bedrijf Asset wordt niet gebruikt voor het onderhoud van Zwembad De Beeck en het Gemeentehuis Jan Ligthartstraat. Planning, aanbesteding en de opzichters rol liggen bij Team Vastgoed.

Voor het onderhoud van de zwembadinstallaties is een langjarig contract afgesloten met de gemeente Alkmaar.

In de financiële administratie wordt op groep van objecten de begroting opgesteld, niet op objectniveau. Tot stand koming van de begrote bedragen is gebaseerd op voorgaand jaar en incidentele wijzigingen.

Voor privaatrechtelijk vastgoed wordt een egalisatievoorziening onderhoud gehanteerd. Dit geldt echter niet voor alle activa. Zo wordt de egalisatievoorziening niet gehanteerd voor:

Gemeentehuis Jan Ligthartstraat, De Beeck, Watertoren, Elshoven en het groot onderhoud van de scholen.

Onderstaand een citaat uit de in 2013 gewijzigde drempelbedragen voor het vragen van meerdere offertes en aanbesteding:

“De drempelbedragen worden gewijzigd, waarbij voor inkoop met een waarde lager dan € 2.500 alleen een factuur en boven dat bedrag altijd een offertetraject verplicht is, waarbij boven een bedrag van € 50.000 een verplichting bestaat om minimaal drie offertes op te vragen. Dit is een wijziging ten opzichte van de huidige situatie om recht te doen aan de ontwikkelingen voor vermindering van de administratieve lasten. Dit sluit ook aan bij ontwikkelingen in andere gemeenten” en “Risico’s: Verruiming van de drempelbedragen, waarbij er pas een verplichting bestaat om boven de € 50.000 minimaal drie offertes op te vragen, geeft een grotere verantwoordelijkheid aan de individuele medewerker ten aanzien van een transparante werkwijze.

Dit kan risico’s met zich meebrengen op het gebied van integriteit, maar is wel een logische consequentie van het verruimen van regelgeving. Deze risico’s worden beheerst doordat over het algemeen de aanvrager van een offerte en degene die de overeenkomst ondertekent twee verschillende personen zijn en het altijd is toegestaan om een zwaardere procedure te kiezen als daartoe aanleiding is.

Tegenover de versoepeling van de drempelbedragen voor offertetrajecten, staat een stringenter budgetbeheer en toegenomen professionalisering van de inkoopfunctie, waardoor het voor budgethouders al snel lonend wordt om een goede marktverkenning te doen, alvorens een definitieve inkoopbeslissing te nemen. Door monitoring en analyse van de uitvoering van het beleid, zowel door de inkoopregisseur, de adviseur rechtmatigheid als de accountant, zijn er voldoende mogelijkheden om waar nodig bij te sturen.”

Er wordt geen gebruik gemaakt van raamcontracten. In deze markt is ook de verwachting dat individuele aanbesteding leidt tot lagere prijzen dan bij gebruik van raamcontracten het geval zou zijn.

Er is in de gemeente Bergen geen directe koppeling tussen vastgoedobjecten en aangegane leningen. Financiering wordt binnen de gemeente gedaan op basis van liquiditeitsplanning. Daar spelen vastgoedinvesteringen uiteraard een rol in, maar er is geen directe één op één relatie.

3.1.3 Bevindingen t.a.v. informatie aan de raad

Ten aanzien van het privaatrechtelijk vastgoed wordt de raad, naast programmabegroting en jaarrekening alleen op verzoek geïnformeerd. Daarnaast is de raad geïnformeerd over het nieuwe beleidsplan.

De beleidsnota geeft qua bevoegdheid en qua inhoud beperkt aan waaraan de inhoud van adviezen en rapportage aan de raad zou moeten voldoen.

In de nota zijn geen kaders gegeven voor rapportage en evaluatie aan de raad

3.2 Conclusies en beantwoording deelvragen privaatrechtelijk vastgoed

3.2.1 Conclusies t.a.v. beleid

Bij vaststelling en implementatie van deze Nota wordt een flinke stap vooruit gezet op een verbetertraject. Vastgoed wordt hierbij integraal benaderd. Door het woord management wordt accent gelegd op het (her)formuleren van doeltreffend en doelmatig beheer van het vastgoed, zoals in brede zin gedefinieerd in de nota.

Op het strategisch niveau, de kaderstelling door de raad, zal de focus primair gericht dienen te zijn op het bereiken van het effect van het beleid: de doeltreffendheid. Wat is nu het primaire doel op strategisch niveau? Dit staat in de nota in paragraaf 7 " *We gaan er bij de beschrijving van het strategisch beleid vooralsnog van uit dat er een zekere hoeveelheid objecten moet worden aangehouden om doelen van de gemeente te realiseren. Dit vastgoed noemen we kernvastgoed*". Als doelstelling is dit niet expliciet geformuleerd!

Voorbeeld doelstelling: Vastgoed in de gemeente Bergen is een middel om gemeentelijk doelen te realiseren. Er zou dan nagaan moeten worden welk vastgoed een middel is om een gemeentelijk doel te bereiken. Dit zou niet alleen bepaald moeten worden, maar ook geëvalueerd bij het vastgoedbeleid en het betreffende beleid van het gemeentelijk doel. Operationalisering daarvan is nog niet uitgewerkt in doeltreffendheidsindicatoren of als zodanig opgenomen in de programmabegroting of rekening.

De integrale benadering van het vastgoedbeleid definieert niet de eisen en randvoorwaarden die dit stelt aan andere registraties (financiële registraties, documentregistraties, kadasterregistraties). Expliciet zou aan het beleid de koppeling van de betreffende systemen en de registratie op object en titelniveau binnen die registraties moeten worden toegevoegd.

Een goede implementatie van dit beleid vraagt van zowel college als raad principiële keuzes. Deze keuzes zijn veelal wel benoemd in de notitie, maar niet in de beleidsnota geoperationaliseerd.

Specifieke, meetbare, actuele, realistische en tijdsgebonden doelen zijn nu op strategisch niveau niet zodanig geformuleerd dat de raad de kaders van het beleid kan vaststellen en kan controleren hoe de uitvoering daarvan verloopt. Deze zijn nog niet in de beleidsnota geoperationaliseerd.

Op het tactische en management niveau dient naast de doeltreffendheid, de doelmatigheid een zwaar accent te krijgen. Op dit niveau wordt met name het beheer benadrukt. Hier zou de doelstelling moeten zijn: een steeds doelmatiger uitvoering van het vastgoed beleid. Dan moet je de lasten en baten totaal en per object van vastgoed in beeld hebben en per jaar volgen. Dit vraagt om koppeling van financiële systemen en een registratie binnen die systemen op titel en/of objectniveau.

De evaluatie en rapportagecyclus aan de raad is nog niet concreet bepaald en ingevuld.

Beantwoording deelvragen t.a.v. beleid

Deelvragen	Norm	Oordeel
Is het vastgoedbeleid vastgelegd en uitgewerkt in heldere beleids- en uitvoeringsregels en zijn deze voldoende SMART bepaald?	De raad heeft haar visie Specifiek, Meetbaar, Actueel, Realistisch en Tijdsgebonden (SMART) geformuleerd.	Het strategische beleid is (nog) niet uitgewerkt. Meetbare beleid en uitvoeringsregels zijn voor de raad nodig om het beleid te controleren/evalueren op effectiviteit en efficiency . Efficiency - en effectiviteitsindicatoren dienen van het operationele, naar het tactisch en op het strategische niveau meer te worden uitgewerkt.
Zijn in het vastgoedbeleid en de uitwerking daarvan de onderdelen effectiviteit en efficiency voldoende bepaald?	Beleid en uitvoering zijn evalueerbaar voor beoordeling van de effectiviteit en efficiency en er wordt gerapporteerd over prognose in Programmabegroting en resultaat in de Jaarrekening.	Op basis van dit beleidsstuk is effectiviteit en efficiency nog niet evalueerbaar en rapporteerbaar.
Voldoet het vastgoedbeleid en de uitwerking daarvan aan de daaraan te stellen eisen?	De door de raad gestelde kaders voldoen aan (wettelijke) regels en zijn uitgewerkt in beleid, vastgesteld door de raad en opgenomen in de programmabegroting en/of beleidsnota's.	In de uitwerking van dit beleid, in de programmabegroting en in de jaarrekening dienen de doelen, de te leveren gemeentelijke prestaties en de daarvoor benodigde indicatoren nog geformuleerd te worden.

3.2.2 Conclusies t.a.v. registratie en automatisering

Er bestaat nog geen fysiek en of digitaal integraal vastgoeddossier met alle inhoudelijke en financiële gegevens. Gegevens bevinden zich in diverse registraties (Excel sheets, onderhoudsprogramma, onderhoudsdossiers, verhuurdossiers, key2, documentensysteem, financiële administratie, archief etc.). Registraties zijn niet gelinkt binnen een digitaal vastgoeddossier of programma.

Registratie in Excel sheets is een handig en toegankelijk middel, maar het heeft tevens grote beperkingen en risico's. De sheets zijn niet geschikt voor de registratie van alle relevante data uit de contracten, kent geen vervalkalender van essentiële momenten om actie te ondernemen, kent geen autorisatiewaarborgen of beveiligingen bij wijzigingen en is niet gekoppeld aan andere systemen.

Door het ontbreken van een financiële registratie op het niveau van objecten en titels is het niet mogelijk per object en/of titel te komen tot een exploitatieoverzicht en een integrale (meerjaren) begroting. Als gevolg daarvan kan er geen relevante managementinformatie worden verstrekt en kan het vastgoed niet effectief en efficiënt worden beheerd.

Het college heeft een lange tijd nodig gehad om een nieuw geformuleerd vastgoedbeleid daadwerkelijk vast te stellen. Eind 2011 is het VBS aangeschaft. De formulering en vaststelling van het samenhangende vastgoedbeleid heeft vervolgens nog bijna 2 jaar geduurd.

Wij achten het (formeel) volstaan van het vragen van 1 offerte voor bedragen tot 50.000 euro, alhoewel dan voldaan wordt aan het inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013, te weinig waarborgen geven voor doelmatige besteding van gemeenschapsgeld. De grens ligt in onze ogen erg hoog. Zeker in een branche waarin veelal gewerkt wordt met dezelfde partijen. Deze zijn ongetwijfeld op de hoogte dat maar 1 offerte door de gemeente hoeft te worden gevraagd en kunnen daarmee een aanzienlijke hogere prijs offeren dan uit hoofde van gezonde concurrentieverhoudingen mogelijk is. Een aanbestedingsprocedure vraagt uit doelmatigheidsoverwegingen behoorlijk wat ambtelijke capaciteit. Het uitsturen van een verzoek tot 1 of tot 3 offertes, en het beoordelen daarvan, vraagt maar een beperkte extra ambtelijke capaciteit. Gezien het inkoopvoordeel wat daarmee behaald kan worden achten wij een aanzienlijk lagere aanpassing van deze grens noodzakelijk.

Voor zover niet reeds eerder is vermeld, geven de beoordeelde dossiers (zie bijlage 1) aanleiding tot de volgende aanvullende conclusies:

Een aantal huurovereenkomsten zijn in onderhandeling, nadat de oorspronkelijke overeenkomst is verlopen. In juridische zin is er dan geen getekende overeenkomst. De status en condities van de verhuur zijn dan niet duidelijk. Toch vindt verhuur plaats/loopt verhuur door.

Onderhandelingen dienen te zijn afgerond voor het vervallen van de vorige huurovereenkomst. Doorlopen van de huur zonder getekende overeenkomsten kan bij problemen de juridische positie van de gemeente aanzienlijk verzwakken.

Gebleken is dat tenminste één huurovereenkomst een (mede) op resultaat gebaseerde huur kent. Contracten met een variabele conditie op basis van resultaat zijn sterk manipuleerbaar. In het aangetroffen geval mag verondersteld worden dat de betreffende clause feitelijk nooit van toepassing is geweest.

Beantwoording deelvragen t.a.v. registratie en automatisering

deelvraag	norm	beoordeling
Is de uitvoering van het vastgoedbeleid ten aanzien van beheer en exploitatie in overeenstemming met het vastgestelde beleid?	Nieuw beleidsplan Beoordelen en toetsen van het oude beleidsplan achten we in het kader van dit onderzoek niet zinvol	Beoordeeld is met name het nieuwe beleid. Er wordt naar een aangepaste wijze van uitwerking van het nieuwe beleid toegewerkt. Daarvoor is de implementatie van het nieuwe systeem wel een voorwaarde. Pas over een paar jaar is deze vraag te beantwoorden.
Is er een volledig overzicht van al het gemeentelijk vastgoed, huurders en gebruikers, vergunningen en voorwaarden, contracten, etc.?	Er is een volledige registratie van alle relevante aspecten en data De registratie is toegankelijk en gekoppeld met andere registratiesystemen	Er zijn verschillende registraties die (ondertussen) alle gemeentelijke objecten wel in kaart hebben. Contractuele voorwaarden en condities zijn beperkt geregistreerd. Financiële administratie en documentregistratie zijn niet gekoppeld op object en/of titelniveau. Er is geen integraal toegankelijk vastgoeddossier
Is er een uniforme wijze van omgaan met vastgoed ten aanzien van alle juridische- en exploitatieaspecten?	Contracten worden op uniforme wijze opgesteld Er wordt gebruik gemaakt van modelcontracten Er wordt altijd een jurist geconsulteerd Er is een uniforme wijze van huurbepaling Er is een uniforme wijze van bepaling en uitvoering van onderhoud	Er wordt gedeeltelijk verhuurd op basis van oude, reeds verlopen huurcontracten. Onderhandelingen over nieuwe contracten zijn niet altijd afgerond voor ingang van de nieuwe huurperiode. Huren worden ten dele op basis van eenzelfde systematiek bepaald. Onderhoud wordt op uniforme wijze bepaald.
Wordt in het beheer van vastgoed optimaal gebruik gemaakt van schaalvoordelen en periodieke aanbesteding?	Werkzaamheden worden geclusterd aanbesteed Er wordt gebruik gemaakt van raamcontracten	Er wordt (bewust) geen gebruik gemaakt van raamcontracten (aanbesteding/offerte leidt tot betere prijsstelling). Aanbesteding gaat grotendeels via een daartoe aangesteld extern bureau. Het grensbedrag van 50.000 euro, waarboven meer dan 1 offerte gevraagd moet worden is zeer hoog.

3.2.3 Conclusies t.a.v. informatie aan de raad

De raad wordt op basis van de Nota Vastgoed Portefeuillemanagement nog onvoldoende gestructureerd geïnformeerd over de uitvoering van het vastgoedbeleid (op de onderdelen maatschappelijk, strategisch en ambtelijk vastgoed). Door het ontbreken van SMART geformuleerde doelstellingen en indicatoren in de Nota Vastgoed Portefeuillemanagement kan er op die punten door de raad niet worden geëvalueerd of gecontroleerd.

deelvraag	norm	beoordeling
Op welke wijze wordt de raad over de uitvoering van het vastgoedbeleid geïnformeerd	Periodieke SMART rapportage over te behalen doelstellingen vastgoedbeleid. Periodieke evaluatie beleid en beleidsplan	Er vindt geen periodieke SMART geformuleerde informatie aan de raad plaats, gebaseerd op prestatie-indicatoren en concrete effectiviteit en doelmatigheidseisen.

3.3 Aanbevelingen privaatrechtelijk vastgoed

Beleid

- 0 Bepaal als raad SMART gedefinieerde doelstellingen van het vastgoedbeleid (maatschappelijk, strategisch en ambtelijk vastgoed), de daarmee samenhangende prestaties en prestatie-indicatoren en, daarvan afgeleid, de benodigde informatiebehoefte voor beleidsvorming en uitvoering, management , sturing, controle en evaluatie. Configureer het nieuwe systeem daartoe.
Dit houdt onder andere in het meet- en toetsbaar bepalen van die informatie waaraan de doeltreffendheid en doelmatigheid van het vastgoedbeleid is af te meten. Meetbare doelstellingen, prestatie-indicatoren. Neem deze op in een beheer- of uitvoeringsplan. Verwerk die elementen in het Vastgoed Beheer Systeem, het financiële systeem, de programmabegroting en de rekening.
Zorg dat verantwoording via periodieke rapportages aan de raad plaats vindt
- 1 Verlaag in het inkoop- en aanbestedingsbeleid de huidige grens voor het opvragen van tenminste 3 offertes (boven 50.000 euro) naar een aanzienlijk lager bedrag. Wij kunnen ons voorstellen dat de grens waaronder geen offerte gevraagd wordt gehandhaafd kan blijven op 2500 euro, maar dat daarboven altijd 3 offertes gevraagd moeten worden.

Registratie en automatisering

- 2 Bepaal de contractueel essentiële gegevens vanuit de contracten en leg deze toegankelijk vast in het nieuwe systeem. Aangezien dit een eenmalige gebeurtenis is, is het van belang deze registratie op volledigheid en juistheid door een tweede functionaris te laten beoordelen aan de hand van de originele contracten. Voer daarbij een (bewaakte) vervaldata kalender in, zodanig dat tijdig met voorbereiden, onderhandelen, beleidsvoornemens e.d. gestart kan worden. Bewaak daarna de mutaties in de systemen.
- 3 Creëer een integraal digitaal vastgoed dossier, met duidelijk autorisatie van beheer en gebruik.
- 4 Leg in de systemen een link tussen de documenten in Corsa en de documenten in VBS.
- 5 Pas de financiële administratie zodanig aan dat registratie plaats vindt op object en op titelniveau. Naar ons idee is dit vooral een uitbreiding van onderliggende codes dat zonder al te veel inspanning zou moeten kunnen plaatsvinden. Creëer vervolgens managementrapportage met exploitatie informatie.
- 6 Formuleer targets en doelstelling met betrekking tot beheer en exploitatie van vastgoed.
- 7 Integreer GIS en VBS met elkaar.
- 8 Laat geen verhuur plaatsvinden zonder formeel getekend contract. Indien onderhandelingen langer duren dan de afloopdatum van het oude contract, kan voor de tijd van de onderhandelingen een kortdurende tijdelijke overeenkomst worden gesloten.
- 9 Sluit geen contracten met een variabele conditie op basis van resultaat aangezien resultaat manipuleerbaar is. Dit geldt veelal ook voor huur gebaseerd op omzet.

Informatie aan de raad

- 10 Informeer de raad periodiek over de voortgang van het behalen van de door de raad SMART gedefinieerde doelstellingen. Neem die informatie ten minste SMART op in de programmabegroting en de jaarrekening. Bepaal de evaluatiemomenten en evalueer op basis van de geconcretiseerde, in het op te stellen beheerplan opgenomen indicatoren.

4 Publiekrechtelijk vastgoed

4.1 Bevindingen publiekrechtelijk vastgoed

Onder publiekrechtelijk vastgoed valt het bezit en de titels die samenhangen met de openbare ruimte. Organisatorisch is dit als volgt ondergebracht bij Beheer Openbare Ruimte. Onder dit deel van het vastgoed vallen de (gemeentelijke) wegen, groen, kunstwerken, verlichting, riool e.d. Wegen, groen en riool zijn in dit onderzoek betrokken.

Teamleider beheer is verantwoordelijk voor budgetbeheer, bestek, aanbesteding.

4.1.1 Bevindingen t.a.v. beleid

Wegen

Er is een beleidsplan wegbeheer en een wegenbeleidsplan; beide uit 2007 over de periode 2006-2010. Deze zijn nagenoeg identiek.

Op basis van de beleidsnota omvat het wegennet 227 km en een oppervlakte van 1,8 miljoen m². Het beleidsplan kent een aantal keuzes. De gemaakte keuzes zijn niet in het beleidsplan verwerkt (voorbeeld: kwaliteitsniveau onderhoud omvat in het beleidsplan alleen een voorstel voor niveau gemiddeld Rbasis). Een onderbouwing van dat voorstel is echter niet gegeven. Het ontbreekt aan kaders voor de invulling van type wegverharding e.d.

Het beleidsplan kent een aantal kwantitatieve en een financiële invulling met een looptijd tot en met 2010

Groen

Groenbeheer is gebaseerd op oude structuurplannen van de voor de fusie bestaande gemeenten. Deze zijn opgesteld in de periode 1995 tot 1999.

Gebaseerd op deze oude structuurplannen is in 2005 een Groenbeheerplan Bergen opgesteld voor de periode 2005-2015.

Het groenbeheerplan bevat veel gedetailleerde specificaties. Deze zijn gebaseerd op de situatie per 2005 en niet meer up to date. Feitelijke informatie is nu opgenomen in de beheersystemen.

Riool

Er is een uitgebreid Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015 Bergen NH vastgesteld op 24 oktober 2011. Dit plan is extern opgesteld. Het beleid omvat een evaluatie over de voorgaande planperiode, kaders van gemeentelijk beleid, vertaling naar concrete maatregelen en middelen.

4.1.2 Bevindingen t.a.v. registratie en automatisering

Registraties zijn verder nauw verbonden met de gebruikte automatiseringspakketten en worden onder automatisering verder beschreven. Formeel contractbeheer is nog niet integraal gedigitaliseerd. Contracten en overeenkomsten bevinden zich op de afdeling of fysiek in het archief. De bezittingen en eigendommen zijn geregistreerd in de beheerprogramma's.

Automatisering

Er wordt binnen de systemen gebruikt gemaakt van de zogeheten Basiskaarten. De basiskaarten zijn nationale kaarten.

BAG	Basisregistratie Adressen en Gebouwen Gemeenten zijn bronhouder
GBKN	Grootschalige basiskaart Nederland
BGT	Basiskaart Grootschalige Topografie, opvolger van de GBKN, gereed vanaf 1 januari 2016, verplicht voor gemeenten vanaf 1 januari 2017 Gemeenten, provincies, Rijkswaterstaat, waterschappen, ministeries van EZ en Defensie, Pro-rail zijn bronhouder
GIS	Digitale kadastrale kaart voor gebruik in Geografische Informatie Systemen Kadaster is bronhouder

De diverse automatiseringssystemen maken gebruik van de informatie uit de basiskaarten en maken het mogelijk eigen lagen van informatie toe te voegen en/of te raadplegen (BAG is gekoppeld met GBA / cyclomedia gegevens zijn toegevoegd dit zijn foto's van alle straten). Voor de invoering van de BGT is in de perspectiefnota geld gereserveerd. De invoering van de BGT is binnen de gemeente niet als project gedefinieerd.

Team Beheer werkt met beheerprogramma's voor wegen, groen en riool,.

Vanaf 2009 is gewerkt aan een definitie van begrippen in de diverse programma's en de keuze waar elementen geregistreerd moeten worden (banken (beter is: straatmeubilair) bij wegen of bij groen). Met externe ondersteuning is gewerkt aan de juiste registratie in de beheerprogramma's en de borging van die informatie.

Wegen en Groenbeheer

De huidige programma's voor wegen en groen zijn nog niet compatible met de eisen voor BGT. Dit betekent dat er een overgang plaatsvindt naar programmatuur dat wel compatible is met de invoering van de BGT. Eind 2015 dienen de eigen beheerprogramma's opgenomen te zijn in het BGT. De gemeente is voor de BGT bronhouder. De bedoeling is om de gegevens uit het eigen beheerprogramma straks in te kunnen laden in de BGT. Dit vraagt om eenduidige definiëring van begrippen. Definities hebben invloed op wegbeheer en groenbeheer. Eerst zullen de beheerdelen groen en wegen in de bestaande beheerprogramma's worden aangepast. In 2013 zullen de bestaande programma's worden gevoed met de data. De buitendienst heeft sinds kort de beschikking over tablets. Aan de hand van de informatie zoals weergegeven op de tablets worden gegevens met betrekking tot groenbeheer in het beheersysteem gecontroleerd en waar nodig aangepast. Dit gebeurt op basis van zichtbare gegevens (perk is nu grasveld e.d.).

De gegevens zoals deze in de beheerprogramma's zijn opgenomen vormen de basis voor planning en aanbesteding van de uit te voeren werken. Op basis van de nieuw geformuleerde definities en de gegevens uit de inventarisatie door de buitendienst kan daarna een beheerplan openbaar groen worden opgesteld.

Het groenbeheer programma komt met een update van het huidige programma dat daarna compatible zal zijn met BGT. Voor wegen zal worden gekozen om van dezelfde leverancier ook de wegenbeheer applicatie aan te schaffen. De gegevens met betrekking tot wegen zitten qua data in het huidige beheerprogramma wegen en dienen geconverteerd te worden naar de nieuwe applicatie.

Daarna wordt in 2015 vanuit die beheerprogramma's het BGT gevoed.

Binnen de gemeente zal een beheerder mutatiebevoegd gaan worden. Daar waar conflicten gesignaleerd worden tussen de verschillende bronhouders dient via Stichting BGT de oplossing

bepaald te worden. Naar verwachting is een fte nodig voor de verantwoordelijkheid voor het BGT beheer en de doorwerking van/naar de eigen beheerprogramma's.

Voor openbare verlichting is nog niet duidelijk wanneer dat overgaat naar BGT.

Riool

Riool gaat niet over naar het BGT. Er zal in de toekomst ook een Basiskaart Grootschalige Ondergrond komen (BGO).

In 2009 was circa de helft van het riool in kaart gebracht. Op dit moment is het rioolsysteem van Egmond en Schoorl grotendeels in kaart gebracht. Bergen is voor circa 6/7 in kaart gebracht.

Voor het riool is er een Gemeentelijk Riool Plan (GRP).

Op basis van dit plan is er in 2016 een piek aan investeringsbehoefte.

De gemeente is verantwoordelijk voor het beleid grondwater. Met name voor Bergen brengt dit met zich mee dat er nog grotendeels een afkoppeling van het hemelwaterafvoer (HWA) van het rioolsysteem moet plaatsvinden. Voor waterberging is er een waterkelder gebouwd in de tuin van de Prins Hendrick Stichting.

Waar mogelijk worden rioolwerkzaamheden uitgevoerd in samenhang met wegonderhoud en herinrichting (bijvoorbeeld Bergen centrum).

Budgettoerekening tussen herinrichting en riool is discutabel. Toedeling ligt meestal tussen de 40 en 60 %.

Voor het rioolbeheer wordt gekeken naar de overgang naar een ander beheersysteem. Dit wordt niet gezien als problematisch.

Uitvoering

Afdeling Groen werkt met eigen medewerkers. Het maaien is aanbesteed bij het WNK. De werkzaamheden uit hoofde van wegen en riool worden aanbesteed.

Voor klein onderhoud worden de werkzaamheden uitgevoerd onder een raamcontract.

Ontwikkeling

Bij nieuwe ontwikkelplannen is Team Beheer nagenoeg niet betrokken.

Inkomsten

Team Beheer heeft een beperkte inkomstenstroom. Dit zijn inkomsten uit

- Begraafplaats
- Markten
- Huurinkomsten sportvelden (huurtitels zitten bij Team Vastgoed, beheer bij Team Beheer)
- Parkeren (geld extern gelicht-apart telkantoor. Meter geeft chipknipsaldo aan).

Oneigenlijk gebruik

Er is gesignaleerd dat kadasterlijnen niet overeenkomen met feitelijke erfafscheidingen. In het verleden is openbaar groen in gebruik genomen/informeel gegeven aan bewoners. Dit zijn onder andere tracés waar kabels en leidingen lopen. Geconstateerd is dat in het verleden hierop onvoldoende juridisch is geanticipeerd; rechten en verplichtingen zijn niet geformaliseerd. Dit leidt nu tot procedures.

4.2 Conclusies en beantwoording deelvragen publiekrechtelijk vastgoed

4.2.1 Conclusies t.a.v. beleid

De beleidsprogramma's voor wegen en groen zijn gedateerd tot zeer gedateerd. Beleidsmatig is het wenselijk dat de raad vaststelt of de kaders en de eisen met betrekking tot doeltreffendheid en doelmatigheid nog actueel zijn, en deze vastlegt in een beleidsplan voor de lopende periode. Daarbij is het van belang dat de kaders voldoende geoperationaliseerd worden in SMART geformuleerde doelen, gemeentelijke prestaties en prestatie-indicatoren.

Beantwoording deelvragen t.a.v. beleid

Deelvragen	Norm	Oordeel
Is het vastgoedbeleid vastgelegd en uitgewerkt in heldere beleids- en uitvoeringsregels en zijn deze voldoende SMART bepaald?	De raad heeft haar visie Specifiek, Meetbaar, Actueel, Realistisch en Tijdsgebonden (SMART) geformuleerd.	Wegen: beperkt, beleid geldt niet voor de huidige beleidsperiode. Riool: goed Groen: Een actueel beleid ontbreekt
Zijn in het vastgoedbeleid en de uitwerking daarvan de onderdelen effectiviteit en efficiency voldoende bepaald?	Beleid en uitvoering is evalueerbaar voor beoordeling van de effectiviteit en efficiency en er wordt over gerapporteerd over prognose in Programmabegroting en resultaat in de Jaarrekening.	Riool: goed evalueerbaar Wegen: beperkt evalueerbaar Groen: beperkt evalueerbaar door ontbreken geactualiseerd beleid
Voldoet het vastgoedbeleid en de uitwerking daarvan aan de daaraan te stellen eisen?	De door de raad gestelde kaders voldoen aan (wettelijke) regels en zijn uitgewerkt in beleid, vastgesteld door de raad en opgenomen in de programmabegroting en/of beleidsnota's.	Kaders: Wegen: beperkt en gedateerd Riool: goed Groen: beperkt

4.2.2 Conclusies t.a.v. registratie en automatisering

Door de afdeling wordt veel energie gestoken in de overgang naar nieuwe geautomatiseerde beheersystemen. Deze systemen vormen de basis voor een doelmatig beheer. De informatie in die systemen vormen feitelijk de registraties van het gemeentelijk vastgoed voor zover het de openbare ruimte betreft. Doelmatig beheer is met deze systemen goed mogelijk.

Beantwoording deelvragen t.a.v. registratie en automatisering

deelvraag	norm	beoordeling
Is de uitvoering van het vastgoedbeleid ten aanzien van beheer en exploitatie in overeenstemming met het vastgestelde beleid?	Beleidsnota's	Uitvoering vindt plaats aan de hand van data uit de beheerprogramma's. Voor Riool is deze gebaseerd op de beleidsnota. Voor Wegen en Groen zijn de betreffende nota's gedateerd en niet goed hanteerbaar.
Is er een volledig overzicht van al het gemeentelijk vastgoed, huurders en gebruikers, vergunningen en voorwaarden, contracten, etc.?	Er is een volledige registratie van alle relevante aspecten en data De registratie is toegankelijk en gekoppeld met andere registratiesystemen	In verband met de overgang naar nieuwe systemen zijn data opnieuw gedefinieerd en geïnventariseerd. Er is geen centrale registratie van contracten en condities.
Is er een uniforme wijze van omgaan met vastgoed ten aanzien van alle juridische- en exploitatieaspecten?	Contracten worden op uniforme wijze opgesteld Er wordt gebruik gemaakt van modelcontracten Er wordt altijd een jurist geconsulteerd Er is een uniforme wijze van huurbepaling Er is een uniforme wijze van bepaling en uitvoering van onderhoud	Voor contracten wordt gebruik gemaakt van de kennis van externen en reeds eerder gebruikte gegevens (bestek). Grotere aanbestedingen lopen via afdeling Inkoop.
Wordt in het beheer van vastgoed optimaal gebruik gemaakt van schaalvoordelen en periodieke aanbesteding?	Werkzaamheden worden geclusterd aanbesteed Er wordt gebruik gemaakt van raamcontracten	Kleiner onderhoud op basis van raamcontracten. Grotere projecten op basis van aanbesteding.

4.2.3 Conclusies t.a.v. informatie aan de raad

Door het ontbreken van geactualiseerd beleid voor wegen en groen en het ontbreken van SMART geformuleerde doelstellingen en indicatoren daarvoor kan er door de raad niet effectief worden geëvalueerd of gecontroleerd.

De programmabegroting en jaarrekening bevatten, mogelijk mede daardoor, maar in beperkte mate SMART geformuleerde informatie over (het behalen van) doelstellingen, gemeentelijke prestaties en prestatie indicatoren.

Conclusies inzake parkeerterrein Harger

Er vindt in de raadsvoordracht van 5 maart 2008 geen onderbouwing plaats van de te verwachte baten, ondanks opmerking dat uit gegaan is van het meest optimale scenario!

De raad krijgt met het raadsvoorstel van 27 april 2010 wederom geen goed zicht op de kosten en baten (exploitatie) van parkeerterrein Hargen.

Er is inzicht gegeven aan de lasten kant. Aan lasten kant wordt 192.000 afgeboekt (verlies genomen!), daardoor vallen bestaande kapitaallasten van oude apparatuur vrij. Met inruil oude apparatuur voor nieuwe met gelijke kosten, neemt men een kapitaallast van € 1.000 en later € 4.000 op. Op baten kant wordt niet ingegaan. De begrote € 100.000 aan inkomsten wordt niet hard beargumenteerd. De BTW wordt niet meer genoemd.

De exploitatie van het parkeerterrein lijkt op basis van nader onderzoek door de rekenkamercommissie op langere termijn - de afboeking wordt over een aantal jaren gerepareerd - positief. De raad wordt met de raadsvoordrachten niet op een transparante bedrijfsmatig wijze geïnformeerd over de exploitatie van het parkeerterrein.

Beantwoording deelvragen t.a.v. informatie aan de raad

deelvraag	norm	beoordeling
Op welke wijze wordt de raad over de uitvoering van het vastgoedbeleid geïnformeerd	Periodieke SMART rapportage over behalen doelstellingen vastgoedbeleid. Periodieke evaluatie beleid en beleidsplan	Er vindt geen periodieke SMART geformuleerde informatie aan de raad plaats, gebaseerd op prestatie-indicatoren en concrete effectiviteit en doelmatigheidseisen. Raadsvoorstellen aangaande parkeerterrein Harger zijn onvolledig en niet inzichtelijk.

4.3 Aanbevelingen publiekrechtelijk vastgoed

- 11 Laat de raad de kaders voor het groenbeheer en wegen opnieuw vaststellen. Betrek daarin een evaluatie van het huidige groenbeheer. Maak de beleidsplannen wegen en groen evalueerbaar door SMART geformuleerde doelstellingen en prestaties met bijbehorende indicatoren. Neem deze op in programmabegroting en de realisatie in de jaarrekening.
- 12 Kom tot een (digitale) centrale registratie van contracten en overeenkomsten met de in de uitvoering te controleren condities.
- 13 Maak uitvoering van deelprojecten binnen het beleid evalueerbaar, bepaal moment van evaluatie en voer die uit.
- 14 Betrek binnen de stuurgroep/projectteams de afdeling BOR bij de projecten van afdeling Ontwikkeling
- 15 Voer gericht beleid op het ontstaan van oneigenlijk gebruik. Voorkom gedoogsituaties en neem daarop gerichte maatregelen die de eigen juridische positie ook in de toekomst veilig stelt.
- 16 Administreer alle lasten en baten zichtbaar en transparant van afzonderlijke objecten, zoals parkeerterrein Harger, zodanig dat een selectie uit het financieel systeem mogelijk is waardoor de exploitatie bedrijfsmatig en doelmatig kan plaats vinden.
- 17 Geef in raadsvoorstellen een realistisch, volledig en transparant beeld van baten en lasten. Rapporteer in vervolgvorstellen vanuit de oorspronkelijke uitgangssituatie zodat de raad zicht blijft houden op de volledige consequenties van besluiten

5 Vastgoed scholen

5.1 Bevindingen onderwijs vastgoed

Vastgoed scholen wordt beheerd door een medewerker van de afdeling Ontwikkeling.

Onderwijs gebouwen zijn juridisch eigendom van de schoolbesturen, met uitzondering van Brede School Bergen. De scholen die eigendom zijn van de schoolbesturen gaan om niet in eigendom terug naar de gemeente indien het schoolbestuur het gebouw niet meer gebruikt.

Brede School Bergen is eigendom van woningcorporatie Kennemer Wonen en wordt door de gemeente gehuurd. De gemeente verhuurt de school vervolgens aan een aantal gebruikers (kinderopvang, peuterspeelzaal, schoolbestuur). Daarnaast kent het gebouw een 2-tal verhuurde woningen en een 2-tal prive woningen (eigendom derden), met een VvE.

De gemeente huurt gymzalen t.b.v. scholen en verhuurt eigen gymzalen.

De contracten bevinden zich niet bij Team Vastgoed (wordt niet door hen beheerd). Ook de afdeling Ontwikkeling heeft de contracten niet direct onder zich (bevinden zich in het archief). Er is geen informatiesysteem waarin de specifieke bepalingen uit die contracten worden beheerd.

De scholen zijn voor de gebouwen verantwoordelijk voor klein onderhoud en exploitatie (te betalen uit de materiële bekostiging van het rijk aan de scholen). Groot onderhoud is (wettelijk) anders gedefinieerd dan gebruikelijk, zo valt schilderwerk onder klein onderhoud t.l.v. de scholen.

Groot onderhoud (vervangingsinvesteringen), schade (constructie fouten maar vooral asbestsanering) en uitbreidings- of nieuwbouwinvesteringen komen t.l.v. de gemeente. De gemeente ontvangt daarvoor een vergoeding via het gemeentefonds (niet geoormerkt).

Voor het groot onderhoud ten laste van de gemeente wordt in de begroting jaarlijks een vast bedrag opgenomen van 450.000 euro. Scholen dienen verzoeken in, die worden beoordeeld op de rechtmatigheid van het verzoek (komt de aanvraag overeen met de regelgeving –wetgeving, verordening, jurisprudentie-), het onderwijs huisvestingsplan (OHP), het meerjaren onderhoudsprogramma en de ruimte in het jaarlijks budget. Het meerjaren onderhoudsprogramma is opgesteld door Asset BV in opdracht van de gemeente.

De bedragen in de aanvraag zijn gebaseerd op vastgestelde normbedragen.

Afgerekend wordt er op basis van werkelijke kosten.

De scholen zijn zelf verantwoordelijk voor bestek, offerte en uitvoering.

Naar verwachting zal in 2015 de verantwoordelijkheid voor het groot onderhoud van de gemeenten overgaan naar de schoolbesturen.

Onbekend is in hoeverre ook een bruidschat meegegeven moet worden.

De gemeente stelt in de verordening geen eisen aan bestek, toezicht en offerteprocedure.

Uitbreidingsinvesteringen zijn gebaseerd op wettelijke normbedragen.

5.2 Conclusies en beantwoording deelvragen vastgoed scholen

5.2.1 Conclusies t.a.v. beleid

Het beleid is gebaseerd op wettelijke verplichtingen en het Onderwijs Huisvestingsplan (OHP).

Beantwoording deelvragen t.a.v. beleid

Deelvragen	Norm	Oordeel
Is het vastgoedbeleid vastgelegd en uitgewerkt in heldere beleids- en uitvoeringsregels en zijn deze voldoende SMART bepaald?	De raad heeft haar visie Specifiek, Meetbaar, Actueel, Realistisch en Tijdsgebonden (SMART) geformuleerd.	Beleid is vastgelegd in het Onderwijs Huisvestingsplan.
Zijn in het vastgoedbeleid en de uitwerking daarvan de onderdelen effectiviteit en efficiency voldoende bepaald?	Beleid en uitvoering is evalueerbaar voor beoordeling van de effectiviteit en efficiency en er wordt over gerapporteerd over prognose in Programmabegroting en resultaat in de Jaarrekening.	Het beleid vloeit voort uit wettelijke verplichtingen. Het beleid is uitgewerkt in jaarlagen en bedragen
Voldoet het vastgoedbeleid en de uitwerking daarvan aan de daaraan te stellen eisen?	De door de raad gestelde kaders voldoen aan (wettelijke) regels en zijn uitgewerkt in beleid, vastgesteld door de raad en opgenomen in de programmabegroting en/of beleidsnota's.	Het beleid vloeit voort uit wettelijke verplichtingen. Het beleid is uitgewerkt in jaarlagen en bedragen

4.2.2 Conclusies t.a.v. registratie en automatisering

Het OHP bevat gespecificeerde jaarlagen. Scholen dienen binnen het OHP aanvragen te doen.

Beantwoording deelvragen t.a.v. registratie en automatisering

deelvraag	norm	beoordeling
Is de uitvoering van het vastgoedbeleid ten aanzien van beheer en exploitatie in overeenstemming met het vastgestelde beleid?	Onderwijs huisvestingsplan Meerjarenbegroting	Exploitatie ligt bij de scholen. Kosten t.l.v. de gemeenten volgen de procedures van het onderwijs huisvestingsplan en de in de begroting opgenomen budgetten.

Is er een volledig overzicht van al het gemeentelijk vastgoed, huurders en gebruikers, vergunningen en voorwaarden, contracten, etc.?	Er is een volledige registratie van alle relevante aspecten en data De registratie is toegankelijk en gekoppeld met andere registratiesystemen	Contracten / contractgegevens zijn niet bekend bij afdeling Ontwikkeling en zijn ook niet aanwezig op de afdeling (contracten bevinden zich in het archief)
Is er een uniforme wijze van omgaan met vastgoed ten aanzien van alle juridische- en exploitatieaspecten?	Contracten worden op uniforme wijze opgesteld Er wordt gebruik gemaakt van modelcontracten Er wordt altijd een jurist geconsulteerd Er is een uniforme wijze van huurbepaling Er is een uniforme wijze van bepaling en uitvoering van onderhoud	Exploitatie voor zover t.l.v. de gemeente vindt uniform plaats. Contracten met de scholen worden niet actief gebruikt bij de uitvoering van het beleid. Juridisch is het vastgoed eigendom van scholen.
Wordt in het beheer van vastgoed optimaal gebruik gemaakt van schaalvoordelen en periodieke aanbesteding?	Werkzaamheden worden geclusterd aanbesteed Er wordt gebruik gemaakt van raamcontracten	Aanbestedingen worden uitgevoerd door individuele scholen. In de verordening zijn geen eisen opgenomen van de gemeente naar de scholen ten aanzien van bestek, offerte en toezicht op de uitvoering.

5.2.3 Conclusies t.a.v. informatie aan de raad

De raad is geïnformeerd over het OHP en ontvangt informatie in de programmabegroting en de rekening.

Beantwoording deelvragen t.a.v. informatie aan de raad

deelvraag	norm	beoordeling
Op welke wijze wordt de raad over de uitvoering van het vastgoedbeleid geïnformeerd	Periodieke SMART rapportage over behalen doelstellingen vastgoedbeleid. Periodieke evaluatie beleid en beleidsplan	De raad is geïnformeerd over het OHP en ontvangt informatie in de programmabegroting en de rekening.

5.3 Aanbevelingen vastgoed scholen

- 18 Gezien de verwachte overgang van vastgoed naar de schoolbesturen is het niet zinvol veel wijzigingen aan te brengen in het beheer.
- 19 Ter voorbereiding op de overgang van het vastgoed is het raadzaam de contracten te lichten en te beoordelen. Wij willen aanraden scenario's/beleid te ontwikkelen ten aanzien van de mogelijke overgang van het vastgoed en daarin te betrekken mogelijke financiële consequenties ten aanzien van een "bruidschat" voor groot onderhoud en asbestsanering. Daarbij dient ook betrokken te worden de huidige situatie dat het onroerend goed bij niet gebruik terug vloeit naar de gemeente.
- 20 Indien de overgang van het vastgoed niet op korte termijn zou plaatsvinden is het raadzaam met de schoolbesturen uniforme afspraken te maken over de te stellen eisen aan bestek, offerte- en aanbestedingsprocedures, toezicht bij uitvoering en oplevering.

6 Vastgoed ontwikkeling

6.1 Bevindingen vastgoed ontwikkeling

De afdeling Ontwikkeling geeft uitvoering aan een deel van het grondbeleid. Voor dit deel van het vastgoed worden een tweetal termen gebruikt namelijk strategisch vastgoed of ontwikkelingsvastgoed. Dit gebeurt op basis van eigen grondposities (actief grondbeleid), op basis van facilitair grondbeleid of op basis van een combinatie van beiden.

De afdeling Ontwikkeling draagt zorg voor de ontwikkeling van een aantal projecten in de gemeente.

Ons onderzoek heeft zich niet gericht op het grondbedrijf/grondbeleid, op projecten van de afdeling Ontwikkeling of op de afdeling Ontwikkeling zelf.

Toch zijn ons tijdens het onderzoek een aantal zaken gebleken waar wij, in algemene zin, iets over willen zeggen.

De kaders rondom ontwikkelingsvastgoed zijn in de nota vastgoed portefeuillemanagement maar beperkt uitgewerkt.

Tijdens de raadsbehandeling van de nota vastgoed portefeuillemanagement in de raad heeft de wethouder aangegeven dat de raad vooraf geïnformeerd zal worden over te vervreemden vastgoed. Deze toezegging dient nog in de nota te worden opgenomen.

Vastgoed- cq ontwikkelingsprojecten worden in de gemeente Bergen niet in een afzonderlijke gemeentelijke grondexploitatie opgenomen. In jaarlagen /jaarlijks worden gedeelten van de exploitatie begroot c.q. in de resultatenrekening verantwoord. Dat heeft ertoe geleid dat in het verleden kosten op het Watertorenterrein geactiveerd zijn (feitelijk als een vorm van een gemeentelijk grondbedrijf).

Vervolgens zijn op een later moment gedurende een aantal jaren voorzieningen getroffen om de, mede door activering hoge boekwaarde van de gronden, te verminderen.

Mede afhankelijk van door de raad gemaakte of te maken keuzen ten aanzien van de verwachte of gewenste ontwikkeling zijn er daardoor grote verschillen in de waarde van gronden ontstaan en de daaruit voortvloeiende financiële lasten in de jaarrekening.

6.2 Conclusies vastgoed ontwikkeling

Strategische kaders omtrent ontwikkelingsvastgoed zijn beperkt uitgewerkt.

Zoals reeds in ons onderzoek naar projectmatig werken is vermeld, geeft de wijze van verwerken van de grondexploitatie uit hoofde van ontwikkeling naar onze mening de raad niet voldoende inzicht in de totale kosten van het project en de verschillen tussen werkelijke en begrote baten en lasten van het project als geheel zowel vooraf, gedurende het project en als evaluatie/controle achteraf.

Verandering van in de door de raad gemaakte of te maken keuzen hebben grote verschillen gegeven in de boekwaarde van grondposities, en daarmee in het resultaat.

6.3 Aanbeveling vastgoed ontwikkeling

- 21 Het beleid van het strategisch vastgoed dient meer uitgewerkt te worden in de nota.

- 22 Verantwoord de projecten van de afdeling Ontwikkeling ten aanzien van vastgoed vooraf in een totale projectbegroting welke het gehele project omvat en rapporteer jaarlijks aan de raad zowel het verloop en de (financiële) consequenties voor het betreffende jaar, als de consequenties tussen de oorspronkelijke begroting, de werkelijkheid tot op heden en de verwachte uitkomst van het totale project.

7 Risicomanagement vastgoed

7.1 Bevindingen risicomanagement vastgoed

De gemeente Bergen heeft in 2012 het NARIS systeem voor risicomanagement in gebruik genomen. Hiertoe heeft het MT op 16 juli 2012 de “Handreiking borging risicomanagement Gemeente Bergen” vastgesteld. De raad heeft op 2 oktober 2012 een powerpoint presentatie van het risicomanagementsysteem gekregen.

Niet duidelijk is dat het risicomanagement ook als zodanig door de raad als beleid is vastgesteld.

Risico's worden door de afdeling bepaald en opgenomen in Naris. Maandelijks bespreekt het MT de betreffende risico's. Per risico wordt een risicobedrag en een waarschijnlijkheid ingeschat. Dat zijn de variabelen waarmee het benodigd weerstandsvermogen wordt berekend.

Van de per heden geïnventariseerde risico's hebben er 14 betrekking op BOR, 1 op onderwijshuisvesting en 1 op grondexploitatie. Deze risico's hebben raakvlakken met vastgoed.

In verband met mogelijke vertrouwelijkheid van de risico's benoemen wij deze niet in onze rapportage. Vanuit Naris kan een rapportage van de risico's, met weging en omvang, eenvoudig aan de raad beschikbaar worden gesteld.

Het beleid omvat 10 doelstellingen risicomanagement. Deze zijn niet SMART gedefinieerd en niet voorzien van prestaties en prestatie indicatoren. De gehanteerde termen zijn “inzicht, stimuleren en vergroten, beheersen, zo weinig mogelijk effect, optimaliseren, bevorderen etc.”.

In de begroting 2014 en de jaarrekening 2012 is op basis van het risicomanagementsysteem een onderbouwing gegeven van het benodigd weerstandsvermogen. Daar zijn ook een beperkt aantal van alle binnen de gemeente in Naris opgenomen risico's benoemd.

De raad krijgt geen gestructureerd overzicht van de in Naris opgenomen risico's.

Daarnaast zijn er (financiële risico's) die niet in Naris zijn opgenomen.

Dit betreffen mogelijke consequenties op de huidige bezittingen en schulden op basis van het al dan niet toepassen van bepaalde beleidsmaatregelen die onderwerp van besluitvorming zijn.

Naris onderscheidt 10 risico categorieën:

- Bedrijfsproces
- Letsel / Veiligheid
- Financieel
- Materieel
- Imago / Politiek
- Milieu
- Informatie / Strategie
- Personeel / Arbo
- Juridisch / Aansprakelijkheid
- Product

7.2 Conclusies en beantwoording deelvragen risicomanagement vastgoed

De raad heeft het vastgoedbeleid niet vastgesteld. Het ontbreekt aan SMART geformuleerde doelstellingen, prestaties en prestatie indicatoren. Hiermee is het niet mogelijk een goede controle uit te oefenen op het door het college gevoerde beleid.

Wij hebben niet de indruk dat alle relevante risico's in Naris zijn opgenomen. Zonder een beoordeling van de volledigheid van de risico's te kunnen uitvoeren missen wij in Naris onder andere:

- het risico van economische waardevermindering
- het risico van te hoge aankooprijzen
- het risico van te lage verkooprijzen
- het risico van overgang eigendom naar schoolbesturen
- het risico van vertraging in/bij ontwikkeling
- het risico van onderverzekering

Het doel van risicomanagement is het onderkennen van alle relevante risico's en het formuleren en implementeren van beheersmaatregelen ter afdekking van die risico's.

Vooralsnog wordt Naris niet gebruikt voor het formuleren en implementeren van beheersmaatregelen.

Het is nu nog niet mogelijk om aan de hand van in Naris opgenomen beheersmaatregelen het risicomanagement te beoordelen.

Op basis van de huidige implementatie van Naris is het risicomanagement meer gericht op een beoordeling van het weerstandsvermogen dan op het risicomanagement zelf.

Beantwoording deelvragen t.a.v. risico management vastgoed

Deelvragen	Norm	Oordeel
Bevat het vastgoedbeleid en de uitwerking daarvan voldoende maatregelen ten aanzien van risicomanagement?	Zijn kansen op gebeurtenissen met financieel risico in het vastgoed beleid/portefeuille volgens de 6 stappen van NAR in kaart gebracht en worden deze jaarlijks geactualiseerd	Het beleid is wel door het MT, maar niet door de raad vastgesteld. Er zijn 10 doelstellingen van risicomanagement gedefinieerd. Deze zijn echter niet SMART bepaald en voorzien van indicatoren. Er zijn risico's in kaart gebracht. Deze risico's zijn in onze ogen nog niet volledig.
Op welke wijze wordt risicomanagement daadwerkelijk gehanteerd bij de uitvoering van het vastgoedbeleid?	Bij gebeurtenissen terzake vastgoed wordt risicoanalyse volgens NAR-aanpak uitgevoerd. De 6 stappen van de NAR-aanpak worden 2 keer per jaar bij de vastgoed portefeuille uitgevoerd.	Door het (nog) ontbreken van de beheersmaatregelen binnen Naris, is de hantering van risicomanagement bij de uitvoering van het vastgoedbeleid niet goed zichtbaar
Op welke wijze wordt de raad geïnformeerd over	De raad wordt 2 keer (begroting en rekening) per jaar	De raad wordt niet geïnformeerd over het behalen

gemeentelijk risico's van vastgoed?	op (object niveau of > 50.000 euro) geïnformeerd, volgens NAR-aanpak, over de risico's. De raad wordt jaarlijks geïnformeerd in hoeverre de 10 doelstellingen van het risicomanagement zijn behaald	van de doelstellingen van risicomanagement. Door het ontbreken van SMART geformuleerde doelstellingen is evaluatie door de raad niet mogelijk. De begroting en de rekening bevat een beperkte rapportage van de grootste risico's (niet specifiek vastgoed gerelateerd) en het effect op het weerstandsvermogen.
-------------------------------------	---	---

7.3 Aanbevelingen risicomanagement vastgoed

- 21 Stel als raad het risicomanagement als beleid vast en concretiseer daarbij, op basis van SMART criteria, de 10 genoemde doelstellingen met bijbehorende prestaties en prestatie indicatoren.
- 22 Neem in een multidisciplinair team met kennis van de diverse risicocategorieën de risico database van Naris door, ter onderkenning van mogelijk nog niet opgenomen gemeentelijke risico's.
- 23 Ook niet actuele gebeurtenissen, die zich echter wel in Bergen zouden kunnen voordoen, en daarmee een mogelijk risico tot gevolg hebben in één van de risico categorieën , behoren deel uit te maken van het risicomanagement.
- 24 Neem in het risico managementsysteem Naris de beheersmaatregelen op die de effecten van het risico zoveel mogelijk beperken.
- 25 Gebruik Naris primair voor risicomanagement, waarvan de berekening van de toereikendheid van het weerstandsvermogen niet meer is dan het laatste sluitstuk.

Bijlage 1

Dossieronderzoek

In deze bijlage zijn per onderzocht vastgoeddossier de bevindingen weergegeven. De reactie van de ambtelijke organisatie op de opmerkingen is cursief bijgevoegd.

Dossier De Beeck

Aangeleverd een elektronisch dossier

Dossier bevat met name de huurovereenkomsten en daarmee samenhangende documenten van de diverse huurders. Bespreking van de documenten per huurder.

Algemeen: geïndexeerde huur. Kosten GWE voor verhuurder. Onderhoud voor verhuurder.

Wat ontbreekt in de dossiers is

- een overzicht van kosten en opbrengsten per object, waaronder kosten van onderhoud verhuurder, zakelijke lasten, kosten van GWE.
1) Alle informatie is aanwezig maar niet in een overzichtelijk programma. Zoals u weet wordt hieraan gewerkt.
- een onderbouwing van de huursom.
2) Is conform de huurovereenkomst, de Algemene bepalingen en het collegebesluit van 2012.
- inzicht in de transparantie van de selectie hoofdhuurders (aanbesteding, inschrijving o.i.d.)
3) Hele procedure zit in archief, dit is de procedure voor de hoofdhuurder.
- een inschatting van toekomstige kosten en rendementen van de verhuurovereenkomst, waaronder kosten van onderhoud verhuurder, zakelijke lasten, kosten van GWE.
4) Zie punt 1. We zijn op zoek naar een student die voor Vastgoed de kostprijsdekkende huur gaat berekenen voor alle vastgoedpanden.
- informatie over financiële afrekeningen (facturen) van opbrengsten of kosten, juiste indexatie.
5) Deze is te vinden in de financiële administratie en in bestanden van de accountmanager maatschappelijk vastgoed.
- Informatie over (controle op) condities huurovereenkomst.
6) Dit kan beter, we werken hieraan, zie punt 1.
- Veel ongetekende en mogelijk niet definitieve contracten.
7) Contract Frats is inderdaad niet getekend, contractant Stichting Welzijn Bergen heeft veel contracten met gemeente. Overige contracten, Spiegelzaal en Kantooruimte A+B, zijn nog in concept versies omdat deze nog in onderhandeling zijn.

Biljartvereniging

Huurt een gedeelte van de kelder.

Huurovereenkomst 14/1/08

Index op huur

Huur t/m 2007: 5000 daarna index

Opmerkingen: Oppervlakte blijkt niet uit contract.

Is inderdaad niet ideaal. Sinds het bestaan van team Vastgoed voegen we altijd tekeningen toe en benoemen we ruimte en/of oppervlakte.

Stichting Welzijn Bergen

Huurovereenkomst inzake Jongerencentrum Frats

336 m2. Huurperiode van 5 jaar
Huurprijs 2008 17000. Daarna index.

Opmerkingen: Bijlage 1 (tekening) ontbreekt in dossier.
Overeenkomst is ongetekend. *Zie punt 7.*

PCH Parking& Facility Services BV

Bruikleenovereenkomst
Betreft onderkomen parkeercontroleurs u.h.v. overeenkomst parkeerbeheer.
Korte opzegtermijn
Geen huurvergoeding

Opmerkingen: geen

Balletschool Attitude (Spiegelzaal)

Attitude is tevens beheerder en doet variabele onderverhuur (25 euro/uur). Int die verhuur en krijgt daarvoor een vergoeding (5 euro/uur).

De gemeente is hoofdverhuurder en beheerder. De huur wordt niet btw belast.

Gemeente doet vaste verhuur *en variabele verhuur.*

Uren worden vastgelegd in een rooster. *Dit klopt.*

Opmerkingen: Onduidelijk is of huurder is gewisseld (nieuwe stichting?) en daarmee rechtsgeldigheid overeenkomst. *Contract met Stichting Spiegelzaal de Beeck, zal worden ontbonden na opstellen van nieuwe contracten (zie hieronder).*
Bijlagen bij de huurovereenkomst zijn niet ingevuld/getekend (bijvoorbeeld proces-verbaal van oplevering). *In concept, is nog in onderhandeling.*
In het dossier is een overzicht van huurders. Onduidelijk is of dit vaste huurders zijn.
Geen contracten van vaste? onderhuurders t.w.

The Best move	<i>In concept, is nog in onderhandeling</i>
Aikido centrum	<i>In concept, is nog in onderhandeling</i>
Lous Croon	<i>Vervallen</i>
Yogamodus	<i>Vervallen</i>
Dansschool Attitude	<i>In concept, is nog in onderhandeling</i>

Hippo's Les- en Sportbad "De Beeck" BV inzake Zwembad

Overeenkomst d.d. 09-08-2005

Looptijd 10 jaar, daarna onbepaald met opzegtermijn van 1 jaar.

Huurprijs na 01-08-2008: 50% van positief resultaat door **verhuurder** met een minimum van 85.000

Opmerkingen: Positief resultaat niet gedefinieerd en daarmee volstrekt manipuleerbaar. *Een positief resultaat is nooit bereikt. De accountant zet handtekening bij goedgekeurde jaarrekening.*

Verhuurder in contract bij die bepaling moet zijn huurder. *Klopt!*

Koppeling met indexatie in contract niet helder/eenduidig gedefinieerd. *Is terug te vinden in de Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte.*

Onderhoud incl. installaties voor verhuurder. *Klopt.*

Exploitatieovereenkomst niet getekend. *Onjuist, getekende versie is aanwezig (digitaal). Algemene Bepalingen huurovereenkomst is ondertekend aanwezig bij archief (nu ook digitaal bij afdeling).*

Hippo's Les- en Sportbad "De Beeck" BV inzake Tennishal

Huur 43500 (ingang onbekend, niet in concept)

Beheervergoeding gymzaal (door de gemeente Bergen te betalen) van 13.500. Dit samenhangend met gebruik door o.a. scholen.

GWE voor verhuurder

Opmerkingen: Ongetekende conceptovereenkomst. *Contract is aanwezig (analoog op afdeling) en getekend, datum is 24 nov 2005. Ongetekende conceptovereenkomst is eventuele nieuwe huurovereenkomst (digitaal op afdeling).*

Hippo's Les- en Sportbad "De Beeck" BV inzake kantoorruimte

Betreft 2 bedrijfsruimten (9,5 en 35 m2). Is daarnaast hoofdhuurder (zie aldaar).

Huur 2011 4806. Daarna index.

Opmerkingen: Bijlage 1 (tekening) ontbreekt in dossier.

Overeenkomst is ongetekend

Algemene bepalingen niet in dossier (wel gedeponereerd)

Contract is nog in onderhandeling.

Sportbedrijf Alkmaar

Betreft dienstverleningsovereenkomst door het sportbedrijf Alkmaar aan de gemeente Bergen voor beheer en onderhoud technische installaties.

Dossier 273 Molenweidjtje

Grond wordt als strategisch bestempeld.

Volkstuin: 2700 m2. Huur € 300 per jaar volgens B en W-besluit van 21 dec. 2004.

Huurovereenkomst getekend 15 mei 2009 met daar opgenomen € 300 plus indexering. Het besluit is 5 jaar later uitgevoerd! Men vond de gevraagde huur te hoog en gemeente wilde dat gelijk trekken met andere volkstuinen. Dat is niet helemaal gelukt.

Paden worden onderhouden door gemeente. Er is een afweging gemaakt om dat onder te brengen bij openbaar groen, maar dan werden jaarlijks kosten ca € 13.000

Contract voor 10 jaar, uiterlijk 1 jaar daarvoor opzeggen.

Nagaan vragen:

- is signalering voor 31 dec. 2018?
- worden voorwaarden geactualiseerd?
- is er beleid en beheer over volkstuintjes?
- staat grondpositie in financieel systeem?

- *Zodra het VBS (in)gevuld is, zal ook van deze afspraak een registratie opgenomen worden. Vooralsnog is het enkel in een excelbestand opgenomen;*
- *Jaarlijks wordt de huur met de geldende index verhoogd en in rekening gebracht;*
- *Ja, dit is gaande. Omdat tevens voor andere locaties de huursom op basis van gegevens vanuit 2004 in rekening worden gebracht, is een prijsvergelijking om omliggende gemeenten opgemaakt. Aan de raad wordt voorgesteld de huurprijs in 3 jaarlijkse stappen te verhogen tot € 35,= p.m2;*

- *De locatie is bestemd als volkstuincomplex. Met een dergelijke specifieke bestemming kan niet zondermeer verkocht worden en van een grondpositie is dan ook geen sprake.*

Nb. Er is een algemeen collegebesluit genomen voor de volkstuinten in 2004. De uitwerking voor deze locatie heeft op zich laten wachten vanwege een ruimtelijke ordeningsvraagstuk in aangrenzend gebied. Tevens zijn in de naastgelegen/ aangrenzende wijk civiele werkzaamheden (grijs/groen/riool/drainage) uitgevoerd. De aanleg van het tuincomplex kon om deze redenen praktisch niet eerder plaatsvinden.

De vereniging heeft ook pas op een gevorderd tijdstip een stabiel bestuur kunnen vormen. Deze zaken spelen allen een rol bij het aangaan van de afspraken.

Dossier 265 Perceel Oldenborghweg 5479 m2

Functie: Siertuin en weidegrond

Wordt feitelijke gebruik nagegaan, wat wordt daar gedaan? Gegevens over controle op handhaving aanwezig?

Contract voor 1 jaar met stilzwijgende verlenging. Op basis artikel 10 jo 9 zou je kunnen beëindigen, maar in artikel 10 staat daar niets over. We beschikken niet over nota's om na te gaan of jaarlijkse indexering wordt toegepast.

Vragen: wordt indexering toegepast? En vindt bewaking en beheer plaats? Is er meer informatie over dit vastgoeddossier?

- *De huurafpraak met bestaande huurder is (op verzoek van de huurder) beëindigd. De aangrenzende woning heeft nieuwe eigenaren; deze hebben de huurafpraak overgenomen. De huursom wordt jaarlijks geïndexeerd en in rekening gebracht.*
- *De locatie kan, na het besluit van de raad inzake het VPM, verkocht worden.*

De locatie wordt gebruikt als ruime tuin icm weiland

Dossier 249 en dossier 250 Loods Hargen aan Zee

Oppervlakte 230 m2, huur € 1164,43 en € 65,94 met indexering te samen € 1.254,97?

Besluit 20-11-2012 plus advies aan B en W aanwezig

Contract 1 jaar met indexering, stilzwijgend verlengd. Duur van 15 sept. tot 16 sept. 2013.

Beëindiging 3 maanden voor verloop van het jaar. PS geen paraaf op de bijlage!

Vragen:

- Is er geen integraal vastgoed dossier?
- Zit beheer in systeem?
- Is er bewaking op de beëindiging?
- Zit loods in vastgoed administratie? Waarde?
- Is er onderhoudsplan en planning? En wat zijn kosten onderhoud er van in relatie met huuropbrengst?

Het vraagstuk rondom de verhuur van deze loods is een specifieke en complexe situatie. Deze loods wordt ook door de SRB gebruikt. Het ruimtevraagstuk en de afstemming van de perioden zijn nauwgezet op elkaar afgestemd (art. 6.2).

Voor achtergrond info zie onderstaand (bron collegevoorstel tbv aangaan nieuwe huurovereenkomst):

Waarom een nieuwe huurovereenkomst?

De voornaamste argumenten voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst zijn: de behoefte om duidelijkheid te scheppen over de aangepaste omvang van het gebruik van de loods (vanwege een interne verbouwing), de duur van het gebruik en de onderverdeling van het klein en groot onderhoud. Daarnaast wordt voorgesteld om de tenaamstelling te wijzigen én om de huidige twee overeenkomsten samen te voegen in één overeenkomst. Alle aanpassingen worden hierna besproken.

Achtergronden en voorgestelde wijzigingen

De huidige gebruikers van de loods hebben de gemeente gevraagd om mee te werken aan een interne verbouwing (door het slopen van muren) om zo een nieuwe indeling te creëren. Het slopen is vergund en inmiddels is ook de nieuwe indeling gereed. De gemeente en de twee gebruikers hebben ieder 1/3^e van de kosten voor de verbouwing betaald.

Omdat op 1 september jongstleden de huurperiode van de lopende overeenkomst verstreek en tegelijk de indeling van de loods werd gewijzigd, zijn daaraan voorafgaand de besprekingen voor een nieuwe huurovereenkomst begonnen. Naar aanleiding van de besprekingen wordt nu voorgesteld om de volgende wijzigingen op de huidige overeenkomst door te voeren:

Nieuwe gebruikssituatie: het onderlinge gebruik tussen de hoofdhuurder (Strandpaviljoen Hargen aan Zee) en de medegebruiker (Schoorlse Reddingsbrigade) van de diverse ruimtes van het gebouw wordt opnieuw ingedeeld en afgestemd;

Huurperiode: de huurperiode van een jaar blijft gehandhaafd om rekening te kunnen houden met de mogelijke toekomstige uitbreidingsbehoefte van de Reddingsbrigade. Hierdoor kan niet worden ingegaan op de wens van de hoofdhuurder om een overeenkomst voor een periode van vijf jaar te sluiten. Hiermee wordt voorrang gegeven aan de mogelijke uitbreidingsbehoefte van de Reddingsbrigade boven het belang van (de continuïteit van de opslagmogelijkheid) van de betrokken ondernemer. De uitbreidingsbehoefte hangt af van de gevolgen van de aanstaande kustversterking en kustuitbreiding door het Hoogheemraadschap. Mocht de Reddingsbrigade er vanwege de kustuitbreiding een strandpost bij krijgen, dan is er op korte termijn opslagruimte beschikbaar.*

Wijziging tenaamstelling: de huurder huurt op naam van de onderneming in plaats van in privé. Dit sluit aan op de feitelijke situatie. De paviljoenhouder huurt de loods vanwege de behoefte aan opslag ten behoeve van zijn onderneming en niet als privépersoon;

Onderhoudsverdeling: de onderverdeling tussen het klein en groot onderhoud is nader omschreven.

Eén huurovereenkomst: de twee bestaande huurovereenkomsten voor de verschillende gedeelten van het gebouw zijn verwerkt in één huurovereenkomst en is opnieuw geredigeerd. De overige onderdelen van de overeenkomst wijzigen inhoudelijk niet.

foto: loods te Hargen aan Zee



- Ja, jaarlijks wordt de overeengekomen huursom (en indexering) in rekening gebracht.
- Zodra het VBS (in)gevuld is, zal ook van deze afspraak een registratie opgenomen worden. Vooralnog is het enkel in een excelbestand opgenomen;

- *In de mjpg is een onderhoudsplanning opgenomen. Het is juist dat de huursom de te maken onderhoudskosten niet dekt. Dit is toe te rekenen aan de gemeentelijke verplichting om de RB te huisvesten. Tevens wordt aan de RB geen huur in rekening gebracht.*
- *Daarbij komt dat er in de aankomende periode veranderingen te verwachten zijn omtrent de juridische positie van de RB (ook die van Egmond en Bergen). We hebben nu een korte overeenkomst kunnen afspreken met De Graaff, hierbij is rekening gehouden met de beperking in zijn gehuurde oppervlakte (waardoor de huursom gelijk is gebleven) en met de positie van de RB.*
- *Zodra de mogelijkheid daar is, zullen we een huurovereenkomst aangaan voor de langere termijn met een ingroeimodel naar een dekkende huursom.*

Dossiers strandpaviljoens

Paal 29 Schoorl. Zomer- en winterexploitatie

De Tropen Egmond . Alleen zomerexploitatie; winterexploitatie is toegestaan

Beoordeeld: Strandpaviljoen Zuid Bergen.

Hier is nog geen contract afgesloten, maar er wordt wel betaald volgens afspraak. Door toekomstige omgevingsvergunning zou eigenaar zijn winkeltje niet meer kunnen gebruiken en daardoor is er nog geen contract afgesloten.

Alle contracten verliepen op 31 okt. 2011. Er is met behulp van HTC Hoorn geëvalueerd, opnieuw geïnventariseerd, nieuw beleid en afspraken gemaakt. Dit volgens de Strandnota vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2008.

Per 12 maart 2012 zijn er nieuwe contracten afgesloten. Een standaardcontract met voor de zomerperiode een duur van 5 jaar + stilzwijgende verlenging met opzegging van 1 jaar. Voor de winterperiode, omdat dit nieuw beleid is, een duur van 1 jaar met opzegging van 3 maanden.

Betalingen dienen voor 1 juni en 1 september plaats te vinden.

Het gekregen dossier betreft alleen het huurcontract en we moeten *nagaan hoe huurbetalingen met het systeem verloopt.*

Er is op moment nog geen integraal Vastgoed dossier (ook voor andere vastgoeddossiers) van de strandpaviljoens. Er is wel coördinator Strand aangesteld en er worden overleggen georganiseerd met ambtenaren voor afstemming op de verschillende relevante functionele terreinen.

Op termijn moet het Documentair Informatie Systeem documentondersteuning bieden.

Organisatorische aspecten worden niet genoemd

Aanbeveling

Kom tot een integraal vastgoeddossier:

Bijvoorbeeld een inhoud van een dossier dat zicht geeft op:

- beheer uitvoering contract met evaluatie;
- nota's hoe betaling verloopt;
- bestemmingsplannen/omgevingsvergunning en bouwtechnische aspecten;
- Horeca exploitatievergunning, milieubeheer, beheer en uitvoering APV, brandvoorschriften en de handhaving er van!

En daardoor de mogelijkheid biedt van een meer integrale vastgoed ontwikkeling en beheer .

Jan Ligthartstraat 4

Er is een projectplan opgesteld ten aanzien van de noodzakelijke verbeteringen JL4. Uitgangspunt is een motie van de raad om het gebouw de komende 2 tot 5 jaar te kunnen gebruiken. Pand kent achterstallig onderhoud t.a.v. installaties. Gebouw is uit 1989.

Doelstellingen zijn in het projectplan niet SMART gedefinieerd. Op te leveren resultaten en uit te voeren maatregelen wel. Projectaanpak. Eisen zijn specifiek benoemd.

Voor een deel van de werkzaamheden is gekozen voor bestaande installateurs (bekend met gebouw/installaties). Daarbij is, beargumenteerd, voorbij gegaan aan de regels met betrekking tot inkoop/aanbesteding.

De afschrijvingstermijn van investeringen die gaan plaatsvinden is aanzienlijk langer dan de door de raad genoemde periode van 2 tot 5 jaar. Er wordt verondersteld dat bij eventueel afstoten van het gebouw na de betreffende 2 tot 5 jaar de boekwaarde onder de verkoopprijs zal liggen.

De raad zou er rekening mee moeten houden dat dat mogelijk niet het geval zal zijn en er in de toekomst omvangrijke afwaardering nodig zal zijn.

Een dergelijke afwaarderingsrisico is niet opgenomen in Naris.

Watertorengebied

In het verleden zijn (in feite) exploitatie/rente kosten toegevoegd aan de boekwaarde van het watertorenterrein, uitgaande van een mogelijke herontwikkeling. In de afgelopen jaren heeft dit vervolgens geleid tot een aantal omvangrijke afboekingen op de boekwaarde ten laste van de reserves van de gemeente.

Scholen

Beoordeeld vervanging kozijnen saks

Door school 3 offertes opgevraagd. Offerte-uitvraag / bestek niet in dossier, wel de offertes.

Niveau van uitwerking offertes verschilt. Is overigens verantwoordelijkheid school.

Toetsing aan OHP (onderwijsplan) heeft plaatsgevonden, evenals MOP (meerjaren onderhoudsplan) van Asset.

Parkeerterrein Hargen

In de raadsvoordracht van 5 maart 2008 werd voorgesteld, in plaats van verpachten, de exploitatie in eigen hand te nemen en werd voorgesteld parkeerapparatuur aan te schaffen voor het parkeerterrein Hargen.

Beslispunten:

1. Instemmen aanbrengen parkeerapparatuur om achteraf betaalsysteem mogelijk te maken.
2. Investeringskrediet ad € 185.000.

Achteraf betalen had de voorkeur van de raad en ondernemers/middenstand.

Kosten: investering € 185.000 resulteert in begrote jaarlast van € 34.700

Baten: inkomsten uit parkeergeld* begroot € 266.000

Afdragen BTW € 42.500

€ 223.500 ---> € 223.500

Af te ramen pachtinkomsten € 45.500

Netto-effect begroting** € 143.300

* uitgegaan van het meest optimale scenario

** in de begroting 2008 afgerond op € 150.000

In het kader van risicomanagement is er volgens het raadsvoorstel een marginaal risico categorie 3. Dit is een risico's van gemeentelijke eigendommen vanwege een verhoogde kans op vandalisme op een afgelegen terrein.

Voorstel voor raadsvergadering 27 april 2010

In dit raadsvoorstel wordt teruggekomen op het raadsvoorstel van maart 2008. De inkomsten a € 233.000 exclusief btw was " **een aanname en is gebaseerd op een optimale (gunstige) bezetting, maar is tevens sterk afhankelijk van het weer. Deze aanname is echter onrealistisch gebleken, de praktijk in de seizoenen 2008 en 2009 laat een opbrengst van ongeveer € 100.000 zien.** "

De oude betaalapparaten werden voor € 35.000 ingeruild en als incidenteel voordeel geboekt. En voor de nieuwe apparaten wordt een krediet beschikbaar gesteld

	2010	2011	2012	2013	2014
Afboeking boekwaarde	€192.000 N				
vrijval kapitaallasten oude app.	€ 22.000 V	22.000V	21.000V	21.000V	20.000V
Inruiloude app.	€ 35.000 V				
Kapitaallasten nw app.	€ 1000 N	4000N	4000N	4000N	4000N
Totaal	€ 136.000 N	€ 18.000 V	17.000V	17.000V	16.000V

Nadeel begroting 2010 van 136.000! De € 150.000 die als positief resultaat in de begroting 2008 (en jaren daarna?) werd opgenomen, wordt niet meer genoemd!

Besluit:

1. Vanaf het seizoen 2010 (1 april t/m 30 september) het parkeergeld te Hargen aan Zee te innen m.b.v. Parkeerautomaten die geschikt zijn voor muntbetaling en Chipknip.
2. Boekwaarde per 31 december 2009 van slagbomen en betaal automaten ad € 192.000 in 2010 af te waarden tot nihil.
3. Een krediet beschikbaar te stellen van €35.000 voor de aanschaf van 5 parkeerautomaten

Huidige exploitatie

Baten april t/m september zijn:

2011	€ 91.950
2012	€ 121.933
2013	€ 125.231

Uitgaven 5 x parkeerautomaten a € 8.00 per stuk	= € 40.000
Plaatsen en verwijderen jaarlijks	= € 1.000
Totaal	= € 41.000

In de uitgaven zit onderhoud tickets, toezicht, wisselen geldcassettes. Uitgaven aan administratie en overhead zijn niet bekend. Onderhoud terrein zou nihil zijn.

Bijlage 2

Geïnterviewde personen

K. Diepeveen
H. Egberts
E. Poerstamper
P. Rummens
M. Schroor
C. Sunderman
W. Taal
M. Ursem
M. Wijma
N. Zwartelé

Bijlage 3

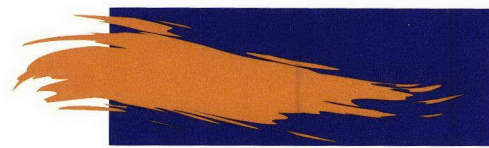
Ambtelijk en bestuurlijk wederhoor

Zie de brief van burgemeester en wethouders van 19 februari 2014, kenmerk: 14UIT000701 met bijlage.

Bijlage 4

Reactie op ambtelijk en bestuurlijk wederhoor

Zie de brief van de rekenkamercommissie van 11 april 2014.



gemeente BERGEN

Rekenkamercommissie gemeente Bergen
T.a.v. de heer A.A.J. Meester
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)



14uit00701
29/01/2014

Afdeling : Beheer Openbare Ruimte
Onderdeel : Management
Contactpersoon : Martijn Schroor
Telefoonnummer : (072) 888 00 00
Bijlage(n) : 1

Datum : 19 februari 2014
Ons kenmerk : 14UIT00701
Zaaknummer : 14z0000010
Uw brief van : 27 december 2013
Uw kenmerk :
Verzenddatum : 26 februari 2014

Onderwerp : Onderzoeksrapport Vastgoedbeleid

Geachte heer Meester,

Op 27 december 2013 stuurde u ons uw concept onderzoeksrapport Vastgoedbeleid toe. In de eerdere brief van 7 januari 2014 hebben wij u aangegeven dat wij u voor 1 maart 2014 een gecombineerde ambtelijke en bestuurlijke reactie geven. In deze brief reageren wij op uw onderzoek.

Reactie

Wij hebben uw rapport zowel ambtelijk als bestuurlijk met belangstelling doorgenomen. U heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar het gemeentelijk vastgoed en heeft uw bevindingen, conclusies en aanbevelingen helder verwoord in uw managementletter. Een groot deel van deze bevindingen komen ook aan bod in onze Nota Vastgoedportefeuillemanagement (vastgesteld in de raad van 17 december 2013).

In de bijlage treft u onze reactie in het rood aan. Algemeen stellen wij, dat waar u in uw titel van uw onderzoek nog een kleine aarzeling deponeert, wij de stelling durven te verdedigen dat Vastgoed bij ons goed zit, zeker op het moment dat wij de Nota Vastgoed hebben geïmplementeerd.

Wij kijken uit naar uw sessie met de gemeenteraad, waarin duidelijk wordt op welke punten de raad aanscherping wil op het Vastgoedbeleid en de uitvoering hiervan. De uitkomsten van deze sessie nemen wij mee in de verdere implementatie van ons Vastgoedbeleid.

Tot slot

Hebt u nog vragen? Neemt u dan contact op met de heer Martijn Schroor telefoonnummer (072) 888 00 00. Wilt u bij correspondentie het kenmerk 14UIT00701 vermelden?

Met vriendelijke groet,
college van Bergen,

drs. W.J.M. Bierman,
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester

BIJLAGE 1

Ambtelijke en bestuurlijke reactie Managementsamenvatting “Onderzoek vastgoedbeleid en uitvoering gemeente Bergen (december 2013)

0.1 Evaluatie van de effectiviteit en efficiency van het gevoerde vastgoedbeleid

0.1.1 *Is het vastgoedbeleid vastgelegd en uitgewerkt in heldere beleids- en uitvoeringsregels en zijn deze voldoende SMART bepaald?*

Het beleid voor privaatrechtelijk vastgoed is op uitvoerend niveau (tactisch en operationeel) helder vastgelegd. Op strategisch niveau (het kaderstellend niveau van de raad) is dat minder het geval. Het beleid is niet zodanig geconcretiseerd dat dit voor de raad controleerbaar en evalueerbaar/toetsbaar is.

Reactie college:

Uw conclusie rondom de controleerbaarheid door de raad klopt ons inziens deels. Door het vaststellen van de Nota Vastgoedportefeuillemanagement (VPM) heeft de raad ingestemd met een aantal concrete en meetbare doelstellingen (zie ook H 7 van de Nota VPM waarin 11 strategische punten worden benoemd):

- De raad toetst jaarlijks de samenstelling van de portefeuille. Dit doet hij aan de hand van criteria zoals omschreven in hoofdstuk 10 van de Nota VPM en op basis van het beslismodel.
De raad toetst of het vastgoed in de gemeentelijke vastgoedportefeuille aansluit bij het gemeentelijk beleid (op het gebied van welzijn, kunst, cultuur, sport, toerisme e.d). We spreken in dat geval over maatschappelijk vastgoed.
De raad toetst bij aankoop en daarna jaarlijks of het ontwikkelingsvastgoed nog relevant is voor de herontwikkeling van een gebied.
De raad toetst jaarlijks of het ambtelijk vastgoed nog tot de portefeuille moet behoren en de raad bepaalt jaarlijks of er sprake is van door de raad overig gewenst vastgoed.
- De raad heeft een zeer concrete, meetbare en toetsbare huurprijsmethodiek bepaald. De jaarlijks te leveren vastgoedrapportages geven inzicht in de prestaties van het onroerend goed.
- De raad heeft een zeer concrete, meetbare en toetsbare onderhoudsnorm bepaald.
- De raad stelt in de P&C-cyclus de onderhoudsbudgetten vast.
- Inmiddels is gestart met het vullen van het vastgoed beheer systeem (VBS). Daaruit vloeien ook vastgoedrapportages voort waarin onder andere ook over bovenstaande onderwerpen wordt gerapporteerd.
- Er is met de raad afgesproken om eenmaal per twee jaar een vastgoed avond te organiseren waarin diverse vastgoed onderwerpen worden besproken.

Dat vraagt om een uitwerking in concrete en meetbare doelstellingen, prestaties en prestatie-indicatoren op basis van SMART-criteria. Voor publiekrechtelijk vastgoed, vooral t.a.v. Groen en Wegen, geldt dit eveneens. Voor Groen en Wegen geldt daarbij dat de huidige beleidsnota's lang geleden zijn geformuleerd en vastgesteld.

Reactie college:

Wij scharen groen en wegen niet onder vastgoed, deze worden bij ons opgenomen onder de kapitaalgoederen. De actualisatie van het wegenbeleidsplan heeft onlangs plaatsgevonden

en wordt na beëdiging nieuwe gemeenteraad aangeboden (uiterlijk tweede helft 2014). Het groenbeleidsplan kent in de praktijk vaak een langere doorlooptijd dan andere beleidsnota's. De huidige loopt in ieder geval tot 2015. Voor de coalitiebespreking wordt de actualisatie van het groenbeleidsplan als bouwsteen aangeleverd, zodat de nieuwe raad/college aan kan geven of en zo ja, op welk moment zij dit beleidstuk geactualiseerd willen hebben.

0.1.2 *Zijn in het vastgoedbeleid en de uitwerking daarvan de onderdelen effectiviteit en efficiency voldoende bepaald?*

In het beleid zijn effectiviteit en efficiency niet voldoende bepaald. Dit vindt met name zijn oorzaak in het ontbreken van SMART (uitgewerkt) beleid. Dat wil overigens niet zeggen dat de uitvoering van het beleid inefficiënt of ineffectief is; het is alleen niet toetsbaar tegenover de beleidsdoelstellingen.

Reactie college:

Wij verwijzen naar onze reactie bij punt 0.1.1.

0.1.3 *Voldoet het vastgoedbeleid en de uitwerking daarvan aan de daaraan te stellen eisen?*

Naar onze mening voldoet het beleid door het hiervoor gestelde op dit moment dan ook niet aan daaraan te stellen de eisen.

Reactie college:

Wij verwijzen naar onze reactie bij punt 0.1.1.

0.1.4 *Is de uitvoering van het vastgoedbeleid ten aanzien van beheer en exploitatie in overeenstemming met het vastgestelde beleid?*

Voor privaatrechtelijk vastgoed geldt dat, met de vaststelling van het beleid zoals dat zeer onlangs heeft plaatsgevonden, allereerst het Vastgoed Beheer Systeem (VBS) voorzien moet worden van alle relevante data uit de individuele overeenkomsten. Als dit betrouwbaar en volledig gebeurt is de basis gelegd voor een goede uitvoering.

Reactie college:

Wij delen dat het VBS van relevante data moet worden voorzien. Op dit moment wordt het systeem gevuld met data. Rond juli 2014 is de eerste fase gereed (informatie van de belangrijkste gebouwen en een koppeling met Key2 Financiën). In fase twee wordt het VBS verder gevuld, zodat uiteindelijk alle 700 vastgoedtitels in het systeem zijn opgenomen.

Voor Wegen en Groen is een update van het beleid nodig.

Voor publiek- en privaatrechtelijk vastgoed is daarbij van belang dat alle beleidscriteria ook SMART gedefinieerd worden.

Reactie college:

Zoals door ons aangegeven bij punt 0.1.1.; de actualisatie van het wegenbeleidsplan is onlangs geactualiseerd en wordt kort na beëdiging nieuwe gemeenteraad aangeboden (uiterlijk tweede helft 2014). Het groenbeleidsplan kent in de praktijk vaak een langere doorlooptijd dan andere beleidsnota's. Op dit moment wordt het bombeleidsplan opgesteld. Na afronding kan worden gestart met de herziening van het groenbeleidsplan.

0.1.5 *Is er een volledig overzicht van al het gemeentelijk vastgoed, huurders en gebruikers, vergunningen en voorwaarden, contracten, etc.?*

Voor privaatrechtelijk vastgoed zijn er geen integrale vastgoeddossiers. Er is een zeer beperkte registratie van de relevante gegevens. Overzicht is er dan ook niet. Kennis bij individuele medewerkers wel. Het is niet voor niets dat het VBS is aangeschaft en de

afdeling in afwachting is om het systeem te vullen en daarmee te werken. Dit is ook dringend noodzakelijk.

Reactie college:

Zie onze reactie bij punt 0.1.4.

De financiële registratie is niet ingericht op individuele objecten en/of titels.

Exploitatie overzichten per object of onderdeel van privaat of publiekrechtelijk vastgoed zijn dan ook alleen met veel inspanning op te stellen. Deze informatie zou echter een basis moeten zijn van doelmatig beheer.

Reactie college:

De koppeling tussen VBS en ons financiële systeem (Key2 Financiën) wordt nog onderzocht. Als deze koppeling werkt, zorgt deze ervoor dat de door u geconstateerde tekortkomingen worden verholpen. Onze verwachting is dat voor eind 2014 deze koppeling is gerealiseerd.

Zoals reeds in ons onderzoek naar projectmatig werken is vermeld, geeft de wijze van verwerken van de grondexploitatie (grex) uit hoofde van ontwikkeling naar onze mening de raad niet voldoende inzicht in de totale kosten van het project en de verschillen tussen werkelijke en begrote baten en lasten van het project als geheel zowel vooraf, gedurende het project en als evaluatie/controlerend achteraf.

Reactie college:

Deze conclusie delen wij niet. In het kader van het vertrouwelijke aspect van de grondexploitatie melden wij hier niets over in de openbare stukken. Uiteraard zijn er wel besloten sessies met de gemeenteraad waarin de grex wordt toegelicht en er ruimte is voor raadsleden om vragen te stellen. Daarnaast toetst onze accountant (Ernst & Young) de grex(en) en kijkt of wij ons aan de regels houden.

0.1.6 Is er een uniforme wijze van omgaan met vastgoed ten aanzien van alle juridische- en exploitatieaspecten?

Privaatrechtelijk is geen pand hetzelfde. Er zal dus ook altijd veel maatwerk nodig blijven. Waar mogelijk wordt gewerkt met basiscontracten. Onderhoud wordt systematisch volgens vaste criteria en met externe ondersteuning bepaald. Publiekrechtelijk wordt voor contracten gebruik gemaakt van de kennis van externen en reeds eerder gebruikte gegevens (bestek). Grotere aanbestedingen lopen via afdeling Inkoop.

Reactie college:

Deze conclusie delen wij.

0.1.7 Wordt in het beheer van vastgoed optimaal gebruik gemaakt van schaalvoordelen en periodieke aanbesteding?

Voor publiekrechtelijk vastgoed wordt bewust geen gebruik gemaakt van raamcontracten. Aanbestedingen voor onderhoud worden uitgevoerd met externe ondersteuning. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 geeft aan dat pas vanaf een bedrag van 50.000 euro het noodzakelijk is meer dan 1 offerte aan te vragen. Wij vinden deze grens onverantwoord hoog. Dat wordt nog versterkt waar regionaal gewerkt wordt met een beperkte groep van aannemers of leveranciers.

Reactie college:

De grensbedragen genoemd in het inkoop- en aanbestedingsbeleid zijn middels een collegebesluit van 17 december 2013, met ingang van 1 januari 2014 in overeenstemming gebracht met het hierover gestelde in de aanbestedingswet 2012 en de daarbij behorende gids proportionaliteit. Het bedrag voor gunning onderhands is als gevolg hiervan verlaagd van € 50.000,- naar € 30.000,-.

De gemeente betaalt voor groot onderhoud van de scholen. Aan de scholen worden door de gemeente geen eisen gesteld ten aanzien van bestek, offerte en aanbesteding, uitvoering.

Reactie college:

Deze conclusie delen wij niet. In de Verordening Onderwijshuisvesting, bijlage IV, deel B (blz. 73) wordt aangegeven dat een schoolbestuur verplicht is om een Europese aanbesteding te doen als de drempelbedragen worden overschreden. Voor opdrachten onder het Europees drempelbedrag zijn de richtlijnen, zoals vastgelegd in het Besluit overheidsaanbestedingen van toepassing. Daarnaast regelt artikel 15 van de verordening dat er overleg is over de wijze van uitvoering. In de praktijk betekent dit dat een schoolbestuur ook meerdere offertes moet overhandigen.

0.1.8 Op welke wijze wordt de raad over de uitvoering van het vastgoedbeleid geïnformeerd?

De raad wordt in beperkte mate geïnformeerd. Feitelijk vooral bij specifieke vragen/dossiers en verder vooral in de programmabegroting en de rekening. De raad heeft niet gevraagd om bepaalde periodieke informatie. De programmabegroting en de rekening zijn ook weinig specifiek. Door het ontbreken van SMART geformuleerde beleidseisen, prestaties en indicatoren kan de raad ook moeilijk daarover geïnformeerd worden. Raadsvoorstellen aangaande parkeerterrein Hargen zijn onvolledig en niet inzichtelijk.

Reactie college:

Verwezen wordt naar de vastgestelde Nota VPM waarin afspraken staan vermeld hoe de raad wordt geïnformeerd. Daarnaast zijn wij van mening dat het dossier Hargen (2008) gedateerd is.

0.2. Beoordelen van het risicomanagement ten aanzien van vastgoed.

0.2.1 Bevat het vastgoedbeleid en de uitwerking daarvan voldoende maatregelen ten aanzien van risicomanagement?

Het beleid is wel door het MT, maar niet door de raad vastgesteld.

Er zijn 10 doelstellingen van risicomanagement gedefinieerd. Deze zijn echter niet SMART bepaald en voorzien van indicatoren.

Er zijn risico's in kaart gebracht. Deze risico's zijn in onze ogen nog niet volledig.

Reactie college:

Het beleid ten aanzien van risicomanagement volgens de systematiek van Naris is besproken met de raad (2012). Deze is derhalve op de hoogte.

Mogelijk klopt uw conclusie dat nog niet alle risico's in kaart zijn gebracht. Wij nemen de meest relevante risico's op en zijn ons ervan bewust dat dit deze opsomming niet limitatief is. Wij zijn benieuwd welke risico's uw commissie vindt die er ontbreken.

Onze handelswijze betreffende de risico's is als volgt: binnen onze organisatie is besloten dat nieuwe risico's worden opgenomen in Naris. In de advisering naar college en raad wordt aangegeven wat nieuwe risico's zijn betreffende het voorstel en wat hiermee gedaan wordt. Daarnaast wordt maandelijks binnen het MT gesproken over de opgenomen risico's in Naris en wordt gekeken of deze nog actueel zijn.

Ter aanvulling worden de 10 doelstellingen genoemd:

1. Inzicht krijgen in de risico's die gemeente Bergen loopt.
2. Risicobewustzijn van de organisatie (medewerkers) stimuleren en vergroten.
3. Het beheersen van processen in de organisatie.

4. Zorg dragen dat het optreden van risico's zo weinig mogelijk effect heeft op de uitvoering van bestaand beleid en voorzieningen
5. Het zorg dragen van de continuïteit van de dienstverlening
6. Het optimaliseren van de risicokosten (kosten van preventie, verzekeringspremies en eigen schades).
7. Het weerstandsvermogen binnen de vastgestelde bandbreedtes houden.
8. Het voldoen aan de wettelijke verplichting (BBV).
9. Het bevorderen van vertrouwen in de organisatie:
 - a. intern (bij het eigen management en personeel, raad en college);
 - b. extern (zowel burgers als andere organisaties).
10. Het verhogen van de graad van veiligheid, zowel in fysieke zin als ten opzichte van derden (maatschappelijke verantwoordelijkheid).

0.2.2 *Op welke wijze wordt risicomanagement daadwerkelijk gehanteerd bij de uitvoering van het vastgoedbeleid?*

Door het (nog) ontbreken van de beheersmaatregelen binnen Naris, is de hantering van risicomanagement bij de uitvoering van het vastgoedbeleid niet goed zichtbaar

Reactie college:

In 2014 wordt gestart om Naris uit te breiden met een module 'beheersmaatregelen'. Wel dient gemeld te worden dat veel risico's in de dagelijkse praktijk al gemitigeerd worden door beheersmaatregelen, deze worden niet apart bijgehouden.

0.2.3 *Op welke wijze wordt de raad geïnformeerd over gemeentelijk risico's van vastgoed?*

De raad wordt niet geïnformeerd over het behalen van de doelstellingen van risicomanagement. Door het ontbreken van SMART geformuleerde doelstellingen is evaluatie door de raad niet mogelijk.

De begroting en de rekening bevat een beperkte rapportage van de grootste risico's (niet specifiek vastgoed gerelateerd) en het effect op het weerstandsvermogen.

Reactie college:

Onze risico-inschatting gaat inderdaad verder dan alleen Vastgoed. Het klopt dat de raad niet specifiek wordt geïnformeerd over het behalen van de doelstellingen van risicomanagement. Als je de 10 doelstellingen in ogenschouw neemt, is dit ons inziens niet altijd relevant voor de raad. De raad wil volgens ons dat de risico's beheerst en gemanaged worden.

0.3 Belangrijkste conclusies

Evaluatie van de effectiviteit en efficiency van het gevoerde vastgoedbeleid

1. Door het ontbreken van concrete en meetbare doelstellingen, prestaties en prestatie-indicatoren is evaluatie van de effectiviteit en efficiency van het vastgoedbeleid niet mogelijk. Die informatie wordt door de raad ook niet gevraagd of aan de raad geleverd. Door het ontbreken van een financiële registratie per object en/of titel en het ontbreken van integrale vastgoeddossiers is doelmatig financieel beheer niet goed mogelijk.

Reactie college:

Zie opmerking bij 0.1.5.

2. Zoals reeds in ons onderzoek naar projectmatig werken is vermeld, geeft de wijze van verwerken van de grondexploitatie uit hoofde van ontwikkeling naar onze mening de raad niet voldoende inzicht in de totale kosten van het project en de verschillen tussen

werkelijke en begrote baten en lasten van het project als geheel zowel vooraf, gedurende het project en als evaluatie/controle achteraf.

Reactie college:

Zie opmerking bij 0.1.5.

3. Beheersystemen zijn voor de uitvoering essentieel. De invoering van het VBS is voor privaatrechtelijk vastgoed noodzakelijk om alle relevante juridische afspraken ook te beheren. De publiekrechtelijke beheersystemen en de voorgenomen vervanging daarvan maken de uitvoering van het beheer voor wegen, groen en riool goed mogelijk.

Reactie college:

Deze conclusie delen wij.

4. De offertegrenzen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 geven grote risico's voor de doelmatige besteding van gelden.

Reactie college:

Zie onder 0.1.7

Beoordelen van het risicomanagement ten aanzien van vastgoed.

In 2012 is met behulp van het programma Naris gestart met de invoering van gestructureerd risicomanagement. Het beleid ten aanzien van risicomanagement is niet door de raad vastgesteld, bevat geen SMART geformuleerde doelstellingen, prestaties en prestatie indicatoren.

Beheersmaatregelen zijn niet in het systeem ingevoerd. Niet alle te onderkennen risico's zijn in het systeem opgenomen. De nadruk ligt vooral op de berekening en toetsing van het weerstandsvermogen en te weinig op risicomanagement.

0.4 Belangrijkste aanbevelingen

0.4.1 Aanbevelingen privaatrechtelijk vastgoed

- 1 Bepaal als raad SMART gedefinieerde doelstellingen van het vastgoedbeleid (maatschappelijk, strategisch en ambtelijk), de daarmee samenhangende prestaties en prestatie-indicatoren en, daarvan afgeleid, de benodigde informatiebehoefte voor beleidsvorming en uitvoering, management, sturing, controle en evaluatie. Configureer het nieuwe systeem daartoe.

Reactie college:

Geen reactie. Wij wachten de reactie van de raad af.

- 2 Verlaag in het inkoop- en aanbestedingsbeleid de huidige grens voor het opvragen van tenminste 3 offertes (boven 50.000 euro) naar een aanzienlijk lager bedrag.

Reactie college:

Zie onder 0.1.7. Het bedrag voor gunning onderhands is verlaagd van € 50.000,- naar € 30.000,-.

- 3 Bepaal de contractueel essentiële gegevens vanuit de contracten en leg deze toegankelijk vast in het nieuwe systeem.

Reactie college:

Zie het eerder gestelde over VBS.

- 4 Creëer een integraal digitaal vastgoed dossier

Reactie college:

Zie het eerder gestelde over VBS.

- 5 Pas de financiële administratie zodanig aan dat registratie plaats vindt op object- en op titelniveau.

Reactie college:

Zie onder andere het eerder gestelde over VBS.

Het financiële systeem Key2 is niet ingericht om dergelijke informatie te generen. Door een koppeling te maken met VBS kan deze informatie desgewenst wel worden gegeneerd.

- 6 Informeer de raad periodiek over de voortgang van het behalen van de door de raad SMART gedefinieerde doelstellingen. Neem die informatie ten minste SMART op in de programmabegroting en de jaarrekening. Bepaal de evaluatiemomenten en evalueer op basis van de geconcretiseerde, in het op te stellen beheerplan opgenomen indicatoren.

Reactie college:

Geen reactie, wij wachten de reactie van de gemeenteraad af.

0.4.2 Aanbevelingen publiekrechtelijk vastgoed

- 7 Laat de raad de kaders voor het groenbeheer en wegen opnieuw vaststellen. Maak de beleidsplannen wegen en groen evalueerbaar door SMART geformuleerde doelstellingen en prestaties met bijbehorende indicatoren.

Reactie college:

Zie ook onder 0.1.7. Het herijkte wegenbeleidsplan is smart geformuleerd (vast te stellen in 2014). Het groenbeleidsplan loopt nog tot 2015.

- 8 Neem de doelstellingen, prestaties en prestatie indicatoren op in programmabegroting en de realisatie daarvan in de jaarrekening.

Reactie college:

Specifiek voor het wegenbeleidsplan geldt dat de doelstelling voor wegen gesteld is op het kwaliteitsbeeld R basis. Twee jaarlijks wordt ons gehele wegenareaal geïnspecteerd. Via het meerjareninvesteringsplan kan de gemeenteraad hierin (bij)sturen.

- 9 Kom tot een (digitale) centrale registratie van contracten en overeenkomsten met de in de uitvoering te controleren condities.

Reactie college:

Zie het eerder gestelde over VBS.

- 10 Maak uitvoering van deelprojecten binnen het beleid evalueerbaar, bepaal moment van evaluatie en voer die uit.

Reactie college:

Geen reactie, wij wachten de reactie van de raad af.

- 11 Betrek binnen de stuurgroep/projectteams de afdeling BOR, vanwege sturing op doelmatige beheerkosten, bij de projecten van afdeling ontwikkeling

Reactie college:

Op dit moment vindt een herstructurering plaats van de aansturing van de grote projecten. Dit punt wordt hierin meegenomen. Gedacht wordt aan een opzet waarbinnen zowel afdeling Ontwikkeling als afdeling BOR een rol krijgt binnen de regiegroepen.

- 12 Voer gericht beleid op het ontstaan van oneigenlijk gebruik. Voorkom gedoogsituaties en neem daarop gerichte maatregelen die de eigen juridische positie van de gemeente ook in de toekomst veilig stelt.

Reactie college:

Besloten is om Plan Oost als pilot te gebruiken hoe om te gaan met oneigenlijk gebruik van gemeentegrounden (*herstellen van de juiste eigendomsverhoudingen*). De voorbereiding van dit plan loopt tot juli 2014. De uitkomsten worden verwerkt in een blauwdruk voor de gehele gemeente betreffende het oneigenlijke gebruik. Inmiddels is het oneigenlijke grondgebruik voor de gehele gemeente in kaart gebracht.

04.3 Aanbeveling vastgoed scholen

Wij willen aanraden scenario's/beleid te ontwikkelen ten aanzien van de mogelijke overgang van het vastgoed en daarin mogelijke financiële consequenties te betrekken ten aanzien van een "bruidschat" voor groot onderhoud en asbestsanering.

Reactie college:

Ook na de decentralisatie kunnen schoolbesturen van het basisonderwijs aanvragen indienen voor asbestsanering. De voorziening 'herstel constructiefout' blijft een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Voor wat betreft groot onderhoud gaat de huidige concept-wetgeving voor de decentralisatie uit van een koude overdracht. Alleen bij aantoonbaar achterstallig onderhoud is het redelijk dat het schoolbestuur gecompenseerd wordt. Het laatste meerjarenonderhoudsplan van maart 2013 geeft hiertoe geen aanleiding. Daarnaast komt het ministerie in een overgangsregeling met tijdelijk extra gelden voor schoolbesturen met oudere gebouwen. Het uitwerken van mogelijke scenario's lijkt derhalve niet noodzakelijk.

04.4 Aanbeveling (strategisch) ontwikkelingsvastgoed

- 13 Werk het strategisch beleid verder uit

Reactie college:

Geen reactie, wij wachten de reactie van de raad af.

- 14 Verantwoord de projecten van de afdeling ontwikkeling ten aanzien van vastgoed vooraf in een totale projectbegroting welke het gehele project omvat en rapporteer jaarlijks aan de raad zowel het verloop en de (financiële) consequenties voor het betreffende jaar, als de consequenties tussen de oorspronkelijke begroting, de werkelijkheid tot op heden en de verwachte uitkomst van het totale project.

Reactie college:

Voor de 'grote projecten' zoals Mooi Bergen geldt dat het college via de grondexploitatie verantwoording aflegt aan de raad. Voor de civiele projecten (zoals reconstructie Adelbertusweg, etc.) legt ons college via de P&C-cyclus verantwoording af. Een en ander volgens het raadsbesluit inzake de civiele werken, dat op 30 januari 2014 is vastgesteld.

04.5 Aanbeveling risico inventarisatie en management

- 15 Stel als raad het risicomanagement als beleid vast en concretiseer daarbij, op basis van SMART criteria, de 10 genoemde doelstellingen met bijbehorende prestaties en prestatie indicatoren.

Reactie college:

Geen reactie, wij wachten de reactie van de raad af.

- 16 Neem in een multidisciplinair team met kennis van de diverse risicocategorieën de risico database van Naris door, ter onderkenning van mogelijk nog niet opgenomen gemeentelijke risico's.

Reactie college:

Deze aanbeveling wordt reeds gevolgd. Binnen onze organisatie wordt gewerkt met een kernteam (bestaande uit: controller, adviseur rechtmatigheid, senior juridisch medewerker, beleidsadviseur en een civiel technicus). Dit kernteam gaat jaarlijks in gesprek met de verschillende afdelingen en bespreekt de huidige risico's. Dan wordt ook gekeken of er nieuwe risico's zijn, welke beheersmaatregelen zijn getroffen en of het risico nog actueel is.

- 17 Ook niet actuele gebeurtenissen, die zich echter wel in Bergen zouden kunnen voordoen, en daarmee een mogelijk risico tot gevolg hebben in één van de risico categorieën, behoren deel uit te maken van het risicomanagement.

Reactie college:

Deze aanbeveling wordt reeds gevolgd. Nar is zodanig opgebouwd dat deze voorzien is van een 'standaardlijst' van risico's die is gevuld naar aanleiding van input van de gebruikers. Voor ons geldt dat dit een afgeleide is van wat andere gemeentes hebben ingevuld. Deze lijst hebben wij als basis gebruikt voor onze eigen invulling van Naris en hebben op onderdelen maatwerk naar de situatie van Bergen gehanteerd.

- 18 Neem in het risico managementsysteem Naris de beheersmaatregelen op die de effecten van het risico zoveel mogelijk beperken.

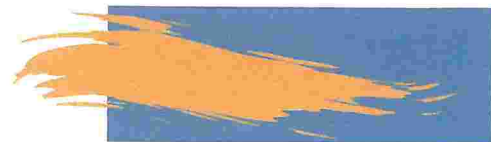
Reactie college:

Deze aanbeveling is overgenomen. In 2014 wordt het Narissysteem uitgebreid met beheersmaatregelen. Hiervoor worden medewerkers extra opgeleid. Kern van deze opleiding is bewustwording van risico's en op welke wijze hiervoor beheersmaatregelen kunnen worden opgesteld.

- 19 Gebruik Naris primair voor risicomanagement, waarvan de berekening van de toereikendheid van het weerstandsvermogen niet meer is dan het laatste sluitstuk.

Reactie college:

Deze aanbeveling wordt overgenomen. Risicomanagement moet steeds meer 'gewoon' raken binnen onze organisatie. Het berekenen van het weerstandvermogen willen wij steeds meer zien als 'handig' uitvloeisel van Naris, de kern wordt: risicobeheersing.



gemeente BERGEN

REKENKAMER
COMMISSIE

**Aan het college van burgemeester
en wethouders van Bergen
Postbus 175
1860 AD BERGEN**

Contactpersoon : Mieke Miedema
Doorkiesnummer : (072) 888 03 09
Bijlage(n) :

Datum : 11 april 2014.
Uw brief van : 19 februari 2014.
Uw kenmerk : 14UIT00701
Verzenddatum :

Onderwerp : Reactie op onderzoeksrapport
Vastgoed en Risico.

Geacht college,

Wij danken u voor uw uitgebreide ambtelijke en bestuurlijke reactie op ons rapport "Onderzoek vastgoedbeleid en uitvoering gemeente Bergen". Wij zullen uw reactie integraal als bijlage bij het rapport opnemen, zodat de raad daarvan kennis kan nemen.

Het is aan de raad te bepalen welke van de aanbevelingen hij, rekening houdend met uw reactie, overneemt en om met u afspraken te maken over de follow-up en inhoudelijke diepgang bij de uitvoering van die aanbevelingen. Wij zullen de raad overigens wel adviseren om u te vragen een concrete planning van in- en uitvoering van de door u in uw reactie genoemde activiteiten te overleggen. Ook zullen wij de raad adviseren om aan u een concreet uitvoeringsplan te vragen met betrekking tot de door u overgenomen aanbevelingen in het onderzoeksrapport.

Graag willen wij nog op een tweetal belangrijke punten ingaan.

U geeft aan dat veel van de door ons genoemde punten zullen worden ingevuld bij het operationeel worden van het vastgoed beheer systeem. Dat is een goede zaak. Wij willen u vragen daarbij onze aanbevelingen daadwerkelijk in het systeem te implementeren.

Wil het beleid voor de raad toetsbaar en evalueerbaar zijn dan zal dat beleid, ook op kaderstellend niveau, op basis van SMART-criteria verder geconcretiseerd moeten worden. Wij onderschrijven niet dat dit in de huidige nota Vastgoedportefeuillemanagement of bij het risicomanagement al voldoende het geval is.

Namens de rekenkamercommissie,

A.A.J. Meester
voorzitter