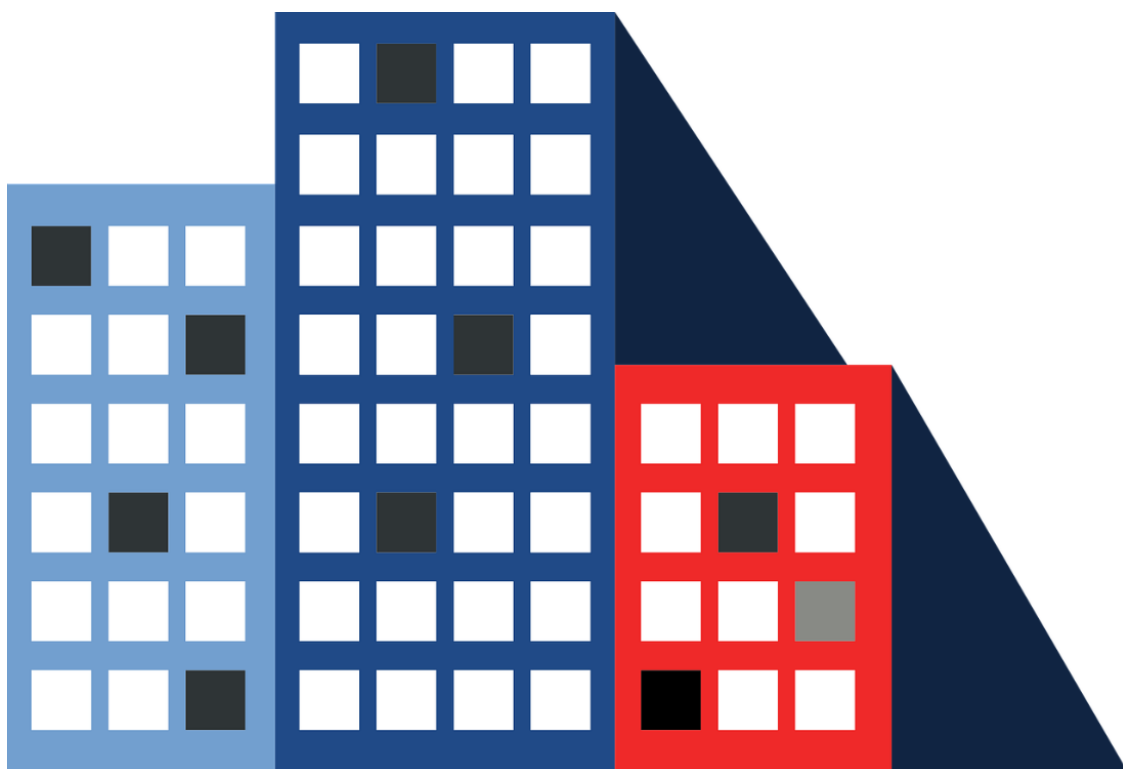


Vastgoedbeheer gemeente Hoorn

Onderzoeksrapport van de rekenkamercommissie Hoorn



Samenstelling Rekenkamercommissie

Externe leden

De heer drs. A. Slot RA, voorzitter
Mevrouw G.B.M. Steenbergen
De heer drs. P.T.J. de Wit
Mevrouw Mr. R. Ngalle

Interne leden

De heer T.L.M. Bennis
De heer A.J. Kamminga
De heer R. Vinkenburg

Secretariaat

Mevrouw drs. K. Bongers (wnd. secretaris/onderzoeker)

Adres

Postbus 603
1620 AR Hoorn

Telefoonnummer

0229- 252200

E-mail

rekenkamer@hoorn.nl

De rekenkamercommissie is bij raadsbesluit van 14 september 2004 ingesteld en na benoeming van de interne en externe leden in september 2005 met haar werkzaamheden gestart. De commissie bekleedt een onafhankelijke positie binnen de gemeente.

Haar taak is het toetsen van het door het gemeentebestuur gevoerde bestuur op drie onderdelen:

1. rechtmatigheid: voldoet de uitvoering aan de wettelijke kaders en regelgeving?
2. doelmatigheid: is de voorbereiding en uitvoering van beleid efficiënt verlopen?
3. doeltreffendheid: zijn de beoogde effecten van het beleid ook daadwerkelijk behaald?

Hiertoe voert de rekenkamer onderzoek uit. Het doel van het onderzoek is om inzicht te bieden in de prestaties van de gemeente en waar nodig het formuleren van aanbevelingen voor de toekomst.

De rekenkamercommissie heeft als ambitie dat zij door middel van onafhankelijk, professioneel en relevant onderzoek een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van het bestuur van de gemeente Hoorn en dat de resultaten van onderzoek een bijdrage leveren aan de versterking van de controlerende, kaderstellende en volksvertegenwoordigende rol van de gemeenteraad.

SAMENVATTING.....	4
INLEIDING	5
AANLEIDING	5
ONDERZOEKSOPZET & VRAAGSTELLING	5
REIKWIJDTE.....	6
NORMENKADER	7
LEESWIJZER	8
1. OMVANG EN WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	9
1.1 WOZ-WAARDE, BOEKWAARDE, VERZEKERDE WAARDE	9
1.2 GEBRUIKSTOEPPASSING	11
1.3 BATEN EN LASTEN.....	12
2. HOORNS BELEID MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	21
2.1 STRATEGISCH VASTGOEDBELEID.....	21
2.2 WET MARKT EN OVERHEID	21
3. KADERSTELLING EN CONTROLE	23
3.1 BELEID	23
3.2 INFORMATIEVOORZIENING RAAD	24
3.3 STURING	24
4. REALISEREN VAN MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN	27
4.1 INLEIDING	27
4.2 VASTGOEDBEHEER DOOR DE TIJD HEEN.....	27
4.3 REALISEREN MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN GEMEENTE HOORN	28
5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	30
5.1 CONCLUSIES	30
5.2 AANBEVELINGEN	33
6. BESTUURLIJKE REACTIE.....	35
7. NAWOORD REKENKAMERCOMMISSIE.....	37
BIJLAGE A GEÏNTERVIEWDE PERSONEN/FUNCTIES	37
BIJLAGE B UITWERKING CASES	39
BIJLAGE C LIJST VASTGOEDOBJECTEN GEMEENTE HOORN	42
BIJLAGE D LIJST KADER- EN BELEIDSNOTA'S VASTGOED	52

Samenvatting

Het beheer van vastgoed legt een groot beslag op de gemeentelijke financiën. De leegstand van het gemeentelijke vastgoed, in het bijzonder van maatschappelijke vastgoed, vraagt bovendien in tijden van financiële krapte specifieke aandacht. De rekenkamercommissie Hoorn vroeg zich dan ook af hoe het in Hoorn gesteld is met vastgoedbeheer, in het bijzonder van gebouwen die in eigendom zijn van de gemeente.

Het beheer van gebouwen door de gemeente is geen doel op zich. De gemeente is immers geen commerciële vastgoedondernemer die beoogt met het vastgoed winst te maken. Met het bezit (en bijbehorende beheer) van gebouwen beoogt de gemeente om bepaalde maatschappelijke opgaven te realiseren. De relatie tussen het gebouwenbeheer en die maatschappelijke opgaven is in Hoorn echter niet duidelijk. De maatschappelijke opgaven kunnen met enige goede wil wel uit de programmabegroting worden afgeleid, maar de relatie tussen het realiseren van die maatschappelijke opgaven en vastgoedbeheer wordt daarin niet gelegd.

Wat in het onderzoek opviel, is dat de gemeente Hoorn –in tegenstelling tot vele andere gemeenten in Nederland- wel inzicht heeft in omvang en waarde van de vastgoedportefeuille tot op pandniveau. Echter, inzicht in de lasten en opbrengsten moet verbeteren. Sturen op onderhoud en instandhouding is nu erg lastig en het risico bestaat dat niet alle onderhoudskosten kunnen worden gedekt uit de reserve voor onderhoud van kapitaalgoederen.

Nu de gemeenteraad geen vastgoedvisie en (bijbehorend) strategisch vastgoedbeleid heeft vastgesteld, ontbreekt het fundament voor besluitvorming over vastgoed en is het voor de raad lastig om het college te controleren en zo nodig bij te sturen. De rekenkamercommissie ziet dit als een gemiste kans.

De rekenkamercommissie deed naar aanleiding van het onderzoek vijf aanbevelingen. Die aanbevelingen zijn erop gericht kaderstelling en controle door de gemeenteraad te versterken.

Het conceptrapport werd op 20 april 2016 aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd voor een reactie op de conclusies en aanbevelingen. Deze reactie vindt u in hoofdstuk 6. De rekenkamercommissie sluit het rapport in hoofdstuk 7 af met een nawoord.

Het rapport werd op 23 mei 2016 door de rekenkamercommissie voor publicatie vastgesteld.

Inleiding

Aanleiding

De gemeente Hoorn bezit, net als andere gemeenten in Nederland, vastgoed. Een deel daarvan is zogenoemd “maatschappelijk vastgoed”, zoals accommodaties voor sport, scholen, buurthuizen en dergelijke. Landelijk blijkt het met het beheer van vastgoed door gemeenten treurig gesteld. De Vereniging Nederlandse Gemeenten schreef hierover:

De Nederlandse gemeenten hebben het meeste maatschappelijk vastgoed in bezit. De feiten liegen er niet om:

Nederland kent net zoveel maatschappelijk vastgoed, als de totale hoeveelheid kantoor- en winkelveorraad tezamen. Al dit vastgoed vertegenwoordigt een waarde van ca. € 150 miljard en kost jaarlijks zo'n € 14 miljard. Van de totale 85 miljoen m² maatschappelijk vastgoed is ongeveer een derde eigendom van overheden. De totale WOZ waarde van dat gemeentelijke vastgoed is ongeveer € 35 miljard. Heel zeker weten we dit overigens niet, omdat het ontbreekt aan sluitende vastgoedadministraties. Uit onderzoek blijkt dat 45 procent van de gemeenten een 'beperkt beeld van de eigen vastgoedportefeuille heeft'. De helft van alle gemeenten weet niet hoeveel huurders of gebruikers gehuisvest zijn in de eigen gemeentelijke panden. En twee derde van alle gemeenten heeft geen inzicht of vastgoed bijdraagt aan de beleidsdoelstellingen.¹

Het vastgoedbeheer legt een groot beslag op de gemeentelijke financiën. De leegstand van het gemeentelijke vastgoed, in het bijzonder van maatschappelijke vastgoed, vraagt bovendien in tijden van financiële krapte specifieke aandacht. De rekenkamercommissie Hoorn vraagt zich dan ook af hoe het in Hoorn gesteld is met vastgoedbeheer.

Onderzoekopzet & vraagstelling

Onderzoekperiode

Het onderzoek werd uitgevoerd in de periode oktober 2015 tot eind maart 2016.

Doelstelling en onderzoeksvragen

De doelstelling van het onderzoek luidt:

“De rekenkamercommissie beoogt inzicht te krijgen in de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het vastgoedbeleid.”

Bij deze doelstellingen formuleerde de rekenkamercommissie de volgende deelvragen:

1. Welke panden betreft het, wat is daarvan de waarde, hoe worden ze gebruikt, welke lasten en opbrengsten brengen deze panden voor de gemeente met zich mee?
2. Wat voor beleid is over het maatschappelijk vastgoed vastgesteld?
3. Welke ruimte is er voor de raad om zijn controlerende rol te vervullen?
4. Op welke wijze krijgt de raad inzicht in de systematiek en dynamiek van de baten en lasten?
5. Op welke wijze vindt sturing plaats op het gebied van kostenbeheersing, onderhoud, beheer, aan- en verkoop en organisatorische inbedding binnen de organisatie?
6. In welke mate draagt het vastgoedbeleid bij aan het realiseren van de maatschappelijke opgave van de gemeente Hoorn?

¹ Raadgever Maatschappelijk Vastgoed, VNG, maart 2014 <http://www.corporaterem.nl/documenten/vng-raadgever-maatschappelijk-vastgoed-maart-2014.pdf>

7. Wat zijn eventuele verbeterpunten?

Reikwijdte

De reikwijdte van het onderzoek werd bepaald door de volgende uitgangspunten

- (a) Voor de beantwoording van onderzoeksvraag 1 (het bepalen van de omvang en waarde van de totale vastgoedportefeuille) werd gebruik gemaakt van de in de gemeentelijke administratie vastgelegde aantallen en bedragen;
- (b) Landelijk bestaan er geen eenduidige en heldere definities van vastgoed van de overheid. Dat blijkt bijvoorbeeld uit het onderzoek van de Algemene Rekenkamer², maar ook uit rekenkameronderzoeken die naar gemeentelijk vastgoed zijn uitgevoerd³;
- (c) Gegeven het gebrek aan een eenduidige definitie wil de rekenkamercommissie eventuele misverstanden voorkomen door het begrip “vastgoed” nader te omschrijven. Voor dit onderzoek wordt onder “vastgoed” het volgende verstaan:
 - (i) De eigen huisvesting voor het bestuur en de ambtelijke organisatie;
 - (ii) “Maatschappelijk vastgoed”:
 - Onderwijs;
 - Kunst en cultuur;
 - Sport en bewegen;
 - Welzijn.
 - (iii) Vastgoed ruimtelijke ordening (grondposities met daarop opstallen);
 - (iv) Overig vastgoed, waaronder woningen, monumenten, dienstwoningen, overige bedrijfspanden en begraafplaatsen.

Nota bene: “Maatschappelijk vastgoed” is dus een deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het is vastgoed dat in bezit is van de gemeente en waar organisaties of instellingen zijn gehuisvest met een maatschappelijke functie.

- (d) Om het onderzoek verder in te kaderen worden van de definitie onder c) uitgezonderd:
 - (i) Gemeentelijke kunstwerken;
 - (ii) Grondexploitatie van de gemeente, waarop (nog) geen opstallen zijn gebouwd.
- (e) In het onderzoek zijn drie cases uitgewerkt die de rekenkamercommissie heeft geselecteerd. Met behulp van deze cases wordt het algemene beeld over de vastgoedportefeuille als geheel aangevuld. Bij de selectie van de drie cases zijn door de rekenkamercommissie de volgende criteria gehanteerd:
 - (i) Spreiding over gebruikstoepassing;
 - (ii) Financieel belang en risico;
 - (iii) Komende beleids- en/of wetswijzigingen.

De drie geselecteerde cases voor dit onderzoek zijn:

1. Multifunctionele Accommodatie de Huesmolen (object 41 en 42 uit bijlage C)
2. BSO de wissel aan de Wilhelminalaan (object 165 uit bijlage C)
3. Kinderboerderij de Woid (object 60 en verder uit bijlage C)

In de lopende tekst van het rapport worden elementen van de drie cases gebruikt om bevindingen, conclusies en aanbevelingen te ondersteunen en illustreren. De cases zijn voor de volledigheid kort uitgewerkt en toegelicht in bijlage B bij dit rapport.

- (f) Het rekenkameronderzoek heeft betrekking op de huidige portefeuille maatschappelijk vastgoed, met een verdieping op maatschappelijk vastgoed. Daar waar het de sturing en informatievoorziening over de drie te selecteren cases betreft, wordt dit vooral gezien in de huidige raadsperiode, dus vanaf 19 maart 2014. Daar

² Algemene Rekenkamer, “Vastgoed van het Rijk, volume en waarde”, 15 december 2011

³ Rekenkamercommissie Waalwijk, “Komt vast goed?!, september 2014, Rekenkamercommissie Eindhoven, “Eigen huis op orde?”, oktober 2013, Rekenkamercommissie Heusden, “Toetsing beleid gemeentelijke eigendommen”, december 2011

waar de beschrijving van de cases aan kracht en volledigheid wint door verder terug te gaan in de tijd, wordt dit gedaan.

Methoden van onderzoek

Als methoden van onderzoek werden gebruikt:

- Dossieronderzoek: Bestuderen van begrotingen, jaarstukken, beleidsnota's en verslagen van raadsvergaderingen, van begrotingen en jaarstukken en beleidsnota's en van de meerjaren-onderhoudsplanningen en uitdraaien uit de verschillende softwaresystemen die worden gebruikt voor vastgoedbeheer;
- Interviews met beleidsambtenaren en de verantwoordelijke wethouder.

Normenkader

De Rekenkamercommissie wil transparant zijn in haar oordeelsvorming. Zij beoordeelt de onderzoeksbevindingen dan ook -conform haar onderzoeksprotocol- aan de hand van een vooraf geformuleerd, expliciet normenkader. Normen worden door de rekenkamercommissie gehanteerd als referentiewaarden. Als aan de norm wordt voldaan dan is sprake van een optimale situatie.

Het normenkader voor dit onderzoek is afgeleid van de volgende stukken⁴:

1. Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV);
2. Notitie "waardering vastgoed" van de commissie BBV uit 2013;
3. Notitie verkrijging/vervaardiging en onderhoud van kapitaalgoederen van de commissie BBV van mei 2007;
4. Richtlijnen van de commissie BBV, stellige uitspraken gelden met ingang van begrotingsjaar T+1, het jaar nadat de, uitspraak is gepubliceerd.
5. Wet Markt en Overheid;
6. Welke normen heeft de raad zelf gesteld?

In onderstaand overzicht worden de normen –zoals afgeleid uit de bovenstaande documenten- bij de relevante onderzoeksvraag genoemd:

Normenkader	
Vraag 1	Welke panden betreft het, wat is daarvan de waarde, hoe worden ze gebruikt, welke baten en lasten brengen deze panden voor de gemeente met zich mee?
Norm 1a	Er is inzicht in de waarde (WOZ-waarde, boekwaarde, verzekerde waarde) van het gemeentelijk vastgoed.
Norm 1b	Er is inzicht in de gebruikstoepassing van het gemeentelijk vastgoed.
Norm 1c	Er is volledig inzicht in de lasten en opbrengsten van het gemeentelijk vastgoed.
Vraag 2	Wat voor beleid is over maatschappelijk vastgoed vastgesteld?
Norm 2a	De raad stelt het gemeentelijke beleid inzake vastgoedbeheer vast en geeft onder meer aan of en zo hoe ja er onderscheid wordt gemaakt tussen maatschappelijk vastgoed en ander gemeentelijk vastgoed.
Norm 2b	Er is een gemeentelijke vastgoedvisie.
Norm 2c	De huurprijzen voor maatschappelijk vastgoed zijn in overeenstemming met de Wet Markt en Overheid.
Vraag 3	Welke ruimte is er voor de raad om zijn controlerende rol te vervullen?
Norm 3a	Er wordt door het college invulling gegeven aan de actieve en passieve informatieplicht betreffende vastgoedbeheer.
Norm 3b	De raad ontvangt relevante informatie over vastgoedbeheer tijdig (dus op een moment dat hij nog keuzes

⁴ In bijlage 3 worden deze stukken voor zover nodig nader toegelicht.

	kan maken).
Norm 3c	De informatie die de raad ontvangt is tijdig, volledig en inzichtelijk en adequaat (m.a.w.: de informatie stelt de raad in staat om invulling te geven aan zijn kaderstellende en controlerende rol).
Vraag 4	Op welke wijze krijgt de raad inzicht in de systematiek en dynamiek van de baten en lasten?
Norm 4a	In de jaarstukken wordt inzicht gegeven in de omvang en waarde en de baten en lasten van de vastgoedportefeuille en dit inzicht voldoet aan de informatiebehoefte van de gemeenteraad.
Norm 4b	Het college doet tussentijds verslag aan de raad over de uitvoering van het vastgoedbeleid.
Norm 4c	De aan de raad gemelde informatie is te herleiden uit een bijgewerkte gemeentelijke administratie die voldoende inzichtelijk is.
Vraag 5	Op welke wijze vindt sturing plaats op het gebied van kostenbeheersing, onderhoud, beheer, aan- en verkoop en organisatorische inbedding binnen de organisatie?
Norm 5a	Er wordt een systematische, meerjarige onderhoudsplanning bijgehouden, die inzicht verschaft in toekomstige onderhoudslasten.
Norm 5b	Onderhoudskosten kunnen worden gedekt vanuit een reserve.
Norm 5c	Stortingen en onttrekkingen uit onderhoudsvoorzieningen en -reserves worden op een transparante manier (bij voorkeur via een begrotingswijziging) inzichtelijk gemaakt.
Norm 5d	Bij aan- en verkoop van vastgoed wordt de raad volgens de geldende regels om toestemming gevraagd, dan wel geïnformeerd.
Norm 5e	De ambtelijke organisatie is toegerust om kostenbeheersing, onderhoud, beheer, aan- en verkoop vorm te geven.
Vraag 6	In welke mate draagt het vastgoedbeleid bij aan het realiseren van de maatschappelijke opgave van de gemeente Hoorn?
Norm 6a	Vastgoedbeheer dient om gemeentelijke doelen te verwezenlijken.
Norm 6b	De te bereiken gemeentelijke doelen zijn duidelijk omschreven.
Norm 6c	Er is inzicht in de mate waarin vastgoedbeleid bijdraagt aan het realiseren van de maatschappelijke opgave(n) van de gemeente.
Vraag 7	Wat zijn eventuele verbeterpunten?
	Voor deze onderzoeksvraag formuleerde de rekenkamercommissie geen normen. De verbeterpunten volgen uit de analyse van antwoorden op voorgaande onderzoeksvragen en worden door de rekenkamercommissie uitgewerkt in aanbevelingen.

Leeswijzer

De opbouw van dit onderzoeksrapport is als volgt:

- In de hoofdstuk 1 tot en met 4 wordt antwoord gegeven op onderzoeksvragen 1 tot en met 6;
- Hoofdstuk 5 trekt de rekenkamercommissie conclusies en doet zij aanbevelingen;

Daarna volgende bestuurlijke reactie (de reactie van het college van burgemeester en wethouders op conclusies en aanbevelingen) en het nawoord van de rekenkamercommissie.

1.1 WOZ-waarde, Boekwaarde, verzekerde waarde

Op de vraag wat de omvang en waarde van de vastgoedportefeuille is, kon op verzoek van de rekenkamercommissie binnen een termijn van enkele weken door de ambtelijke organisatie een overzicht worden aangeleverd met gebouwen (adressen) en waardes. In tegenstelling tot veel gemeenten, is er dus in Hoorn inzicht in omvang en waarde van de vastgoedportefeuille en wordt voldaan de door de rekenkamercommissie voor dit onderzoek gestelde norm dat er inzicht is in de WOZ-waarde, boekwaarde, verzekerde waarde van het gemeentelijk vastgoed.

Uit het aangeleverde overzicht blijkt het volgende: De gemeentelijke vastgoedportefeuille bevat 174 objecten, verdeeld over 107 bouwwerken die in het bezit zijn van de gemeente (meerdere objecten kunnen in één gebouw ondergebracht zijn). Voor een compleet overzicht wordt verwezen naar bijlage C van dit rapport.

Dit overzicht werd op verzoek van de rekenkamercommissie opgesteld door samenvoeging van een aantal overzichten uit de verschillende softwaresystemen die binnen de ambtelijke organisatie in gebruik zijn voor het vastgoedbeheer: VBS van Metafoor (voor de verhuuradministratie), K2finance (het financiële pakket van Centric) BAG en Key2waarden (in gebruik voor de WOZ-waardebepaling). Deze softwaresystemen communiceren niet met elkaar, waardoor gegevens steeds handmatig moeten worden ingevoegd of er periodiek een gegevensdump vanuit de verschillende systemen nodig is.

Niettemin was geen sprake van grote onjuistheden of onvolledigheden in het overzicht. De rekenkamercommissie waardeert dit als positief, al heeft het uit doelmatigheidsoogpunt sterk de voorkeur dat alle systemen met elkaar communiceren, zodat steeds van de meest recente gegevens kan worden uitgegaan en handmatige updates overbodig worden. Bovendien is volledig inzicht in kosten en opbrengsten nodig op pandniveau om afwegingen te maken over instandhouding, verhuur, eventuele verkoop en gebruik.

Dat inzicht is er nu niet. Het volledige overzicht kan wel (handmatig) worden opgesteld, maar daarmee is volgens informatie uit het ambtelijk apparaat enkele weken tot een maand werk gemoeid. Complicerende factor is bovendien dat in de financiële administratie de kosten van de diverse panden op verschillende codes worden geboekt, zoals de sporthallen op het product sport, museum op product kunst, wijkcentra op product welzijn en dergelijke.⁵

Om het inzicht te vergroten en altijd te kunnen beschikken over up-to-date informatie, zouden in principe alle huidige systemen kunnen worden gemigreerd en geïntegreerd in Microsoft Dynamics (zaaksysteem), dat reeds in bezit is van de gemeente. Echter, daar zitten haken en ogen aan. Met name het kostenaspect weegt zwaar. Voorlopig wordt dan ook gewerkt met de losse systemen, al is er inmiddels er een nieuwe, eenvoudige toepassing in gebruik genomen waarin het mogelijk is om – op pandniveau- managementinformatie te genereren uit de gegevens van de eerder genoemde systemen.⁶

⁵ Bron: email d.d. 26 februari 2016 van coördinator boekhouding.

⁶ Bron: interview met de wethouder. De rekenkamercommissie heeft deze toepassing binnen de reikwijdte van het onderzoek niet kunnen beoordelen.

De vastgoedportefeuille vertegenwoordigt uiteraard een waarde die op drie verschillende manieren worden berekend. Te weten per 31 december 2014:

WOZ-waarde	:	€ 145.187.984
Boekwaarde	:	€ 86.389.904
Verzekerde waarde	:	€ 270.771.130

WOZ-waarde

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ). Zij bepalen de WOZ-waarde die overheden gebruiken bij de berekening van belastingen. De Waarderingskamer controleert of gemeenten de Wet WOZ goed uitvoeren. Als uitvoerder van de Wet WOZ zijn gemeenten verantwoordelijk voor het bepalen van de WOZ-waarde. Hoe de gemeente deze waarde bepaalt, staat in de Wet WOZ. De volgende 3 overheden gebruiken de WOZ-waarde bij de berekening van hun belastingen:

- Gemeenten voor de onroerendezaakbelasting (OZB) en soms de rioolheffing;
- De Belastingdienst voor de inkomstenbelasting (het eigen woningforfait), de vennootschapsbelasting, de schenkbelasting en erfbelasting;
- Waterschappen voor de watersysteemheffing.

De Wet WOZ zorgt ervoor dat overheden bij de belastingen over onroerende zaken uitgaan van dezelfde waarde. Vooral als grondslag voor de OZB is de WOZ-waarde voor de gemeente van belang.

Voor de WOZ-waardebepaling wordt door de gemeente Hoorn de applicatie Key2waarderen van Centric gebruikt. In die applicatie wordt per WOZ-object onder meer bijgehouden wat de oppervlakte is en welke belanghebbende(n) –zoals huurders- er zijn. Daarbij worden de taxatiewijzers van landelijke WOZ-datacenter gebruikt. Het toezicht op volledigheid van de taxaties staat onder toezicht van de waarderingskamer.

De gegevens worden via het WOZ-datacentrum van een waarde voorzien. Dat is in de meeste gevallen de uiteindelijke WOZ-taxatiewaarde.⁷

Sommige vastgoedobjecten zijn geen WOZ-object (zoals straatmeubilair, kunstwerken zoals een viaduct of standbeeld) en krijgt geen WOZ-nummer. Een deel van de WOZ-objecten is vrijgesteld van WOZ (zoals begraafplaatsen, gemalen, waterverdedigingswerken en gebedshuizen). Vrijgestelde objecten (zoals kerkgebouwen) hebben wel een WOZ-objectnummer ze zijn alleen vrijgesteld voor belasting dus de waarde wordt voor die delen niet vastgesteld.

Boekwaarde

Als de gemeente investeert, krijgt zij meerjarige bezittingen, ofwel vaste activa. De waarde van deze bezittingen wordt op de balans van de gemeente verantwoord onder “vaste activa” (dit heet: activering). De vaste activa zijn een onderdeel van het eigen vermogen van de gemeente.⁸

⁷ Van de door het WOZ-datacenter toegekende waarde kan alleen worden afgeweken als daar een duidelijke reden voor is (dat is bijvoorbeeld het geval bij de waardering van grond. De waarde van grond kan per gemeente heel verschillend zijn en er is geen koppeling met de waarde van de grond per gemeente

⁸ Het BBV maakt onderscheid tussen investeringen met een economisch nut (verhandelbaar of ze dragen bij aan het genereren van middelen) en maatschappelijk nut (geen economisch, maar uitsluitend een

Met uitzondering van gronden verminderen de vaste activa in de loop van de tijd in waarde: gebouwen verouderen immers. Daarom wordt ieder jaar op de nog resterende waarde een bedrag in mindering gebracht (dit heet “afschrijven”). Het oorspronkelijke investeringsbedrag minus de afschrijvingen is dan de boekwaarde.

Afschrijvingen worden als lasten in de exploitatierekening van de gemeente verantwoord. Zo wordt gedurende de afschrijvingsperiode als het ware gespaard voor de vervanging van het betreffende bezit en is er tegelijk een compleet overzicht van de exploitatiekosten. (Zie verder over afschrijvingen onder Lasten).

Verzekerde waarde

Opvalt dat de verzekerde waarde hoger is dan de boekwaarde en de WOZ-waarde. In Hoorn is kostendekkendheid van gebouwbeheer het doel. Mocht een pand verloren gaan, dan wil de gemeente genoeg uitgekeerd krijgen van de verzekering om een vergelijkbaar pand neer te kunnen zetten. De boekwaarde of de WOZ-waarde is hiervoor in de regel te laag. Panden worden daarom door de gemeente verzekerd tegen herbouwwaarde. De gemeente moet wel kunnen aantonen dat zij terecht een hogere verzekerde waarde aanhoudt dan de boekwaarde:

“De verzekerde zal krachtens de verzekering geen vergoeding ontvangen waardoor hij in een duidelijk voordeliger positie zou geraten. De vorige zin mist toepassing bij voorafgaande taxatie van de waarde van een zaak tot stand gekomen krachtens een aan een deskundige opgedragen beslissing of krachtens een beslissing van partijen overeenkomstig het advies van een deskundige.”⁹

Om de relatief hogere herbouwwaarde te kunnen aantonen, heeft Hoorn in 2015 al haar panden (en inventarissen) laten taxeren door een taxatiebureau. De taxatierapporten hebben een geldigheid van 6 jaar en worden geaccepteerd door verzekeraars. Dit geeft Hoorn zekerheid over de hoogte van de uitkering bij schade en voorkomt discussies achteraf met verzekeraars. Tevens is inventaris hierdoor op nieuwwaarde verzekerd in plaats van dagwaarde. De verzekeringen en taxaties worden centraal gecoördineerd door de verzekeringscoördinator van de gemeente.

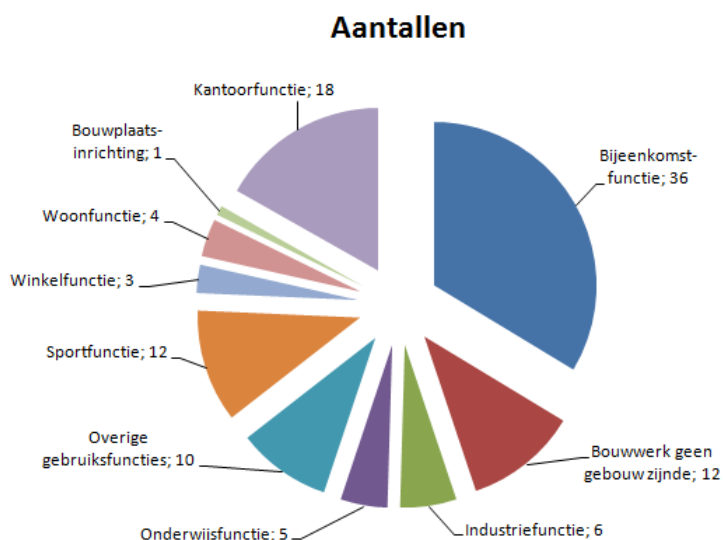
1.2 Gebruikstoepassing

De gebouwen uit de vastgoedportefeuille worden voor het overgrote deel niet door de gemeente zelf gebruikt, maar door scholen, winkels, industrie, sportclubs en dergelijke. In de gemeentelijke vastgoedadministratie wordt de gebruiksfunctie naar een aantal categorieën ingedeeld. Deze categorieën komen niet overeen met de categorieën uit de verhuuradministratie of uit de begroting. Ze sluiten echter wel aan bij de in de markt gangbare categorieën (zoals ook gehanteerd in de benchmark Maatschappelijk Vastgoed van BBN Adviseurs, waaraan door de gemeente Hoorn overigens niet wordt deelgenomen). De verdeling over de categorieën van de 107¹⁰ bouwwerken is als volgt:

maatschappelijk nut, zoals wegen, openbaar groen enz.) In het BBV is bepaald dat investeringen met een economisch nut geactiveerd moeten worden. In afwijking hiervan mogen kunstvoorwerpen met een cultuurhistorische waarde niet geactiveerd worden. Het gaat hier bijvoorbeeld om schilderijen van beroemde schilders in eigendom van de gemeenten. Investerings in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut kunnen worden geactiveerd, hoewel het BBV er de voorkeur aan geeft dat deze investeringen niet op de balans voorkomen. In dit rekenkameronderzoek gaat het alleen om investeringen met economisch nut, zoals gedefinieerd onder “reikwijdte”.

⁹ Burgerlijk Wetboek 7:960

¹⁰ Kernlijst gemeente Hoorn bevat 107 bouwwerken, de vastgoedlijst bevat 174 objecten. Meerdere objecten zitten soms in 1 bouwwerk.



1.3 Baten en Lasten

De baten en lasten van de vastgoedportefeuille blijken niet allemaal direct uit de jaarstukken 2014, maar zijn ten behoeve van het onderzoek als volgt door de rekenkamercommissie zo volledig mogelijk gereconstrueerd op basis van het dossieronderzoek¹¹:

Baten:

Huuropbrengsten	€ 4.695.592
Verkoopopbrengsten (<i>eenmalige baten</i>) ¹²	€ 1.681.000
Totaal:	€6.376.592

Lasten:

Kapitaallasten		
(rente, afschrijving & geactiveerde verbeteringen aan gebouwen):	€ 7.328.817	Saldo: €2.726.968 (Last)
Verzekering opstellen:	€ 71.743	
Onderhoudskosten:	€ 1.663.000	
Taxatiekosten:	€ 40.000	
Totaal:	€9.103.560	

Het saldo van baten en lasten was dus in 2014 € 2,7 miljoen (een last). Als de eenmalige baten uit verkoop (€ 1.681.000) niet worden, meegerekend blijkt dat de structurele (jaarlijkse) last ongeveer € 4,4 miljoen bedraagt.

¹¹ Onduidelijk is of dit incl. of excl. eigen personele lasten is voor het gebouwenbeheer. Daarnaast ontbreken mogelijk zakelijke lasten, zoals OZB.

¹² Dit betreft onder meer de verkoop van Grote Oost 2-4.

Daar moet wel bij bedacht worden dat de gemeente ook gebouwen heeft die lasten met zich meebrengen, maar waar geen opbrengsten tegenover staan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het gemeentehuis of aan scholen.¹³

Hieronder worden de verschillende bedragen toegelicht:

Huuropbrengsten¹⁴

De verhuuradministratie wordt gedaan met het softwarepakket VBS/Metafoor. Vanwege het ontbreken van koppelingen met BAG en de financiële administratie, moeten gegevens voor het overgrote deel handmatig in VBS worden ingevoerd. De WOZ-taxatiewaarden worden jaarlijks achteraf (middels een koppeling met Key2waarden) ingelezen. Dit is voor de medewerkers van de verhuuradministratie naar eigen zeggen geen probleem: VBS biedt goed zicht op de vastgoedportefeuille, de gebruikers, huren, huurcontracten etc. en geeft vrijwel altijd direct het benodigde inzicht. Af en toe komt het voor dat een beleidsmedewerker een verhuurcontract niet aan de verhuurmedewerkers heeft gegeven en dat dit contract dus ontbreekt in VBS. Dat wordt meestal ontdekt als de gegevens over in rekening gebrachte huren (van de financiële administratie) worden vergeleken met die uit VBS/Metafoor.¹⁵

Voor sommige panden of objecten wordt geen huur geïnd en daarvoor worden gebruiksovereenkomsten opgesteld. Deze worden in principe ook opgeslagen in VBS. Echter, voor het opstellen van sommige gebruiksovereenkomsten dient de beleidsafdeling geen verzoek in voor het opstellen bij de verhuuradministratie. De beleidsafdeling stelt deze op na een collegebesluit. Dat is bijvoorbeeld het geval voor kinderboerderijen. Omdat kinderboerderijen niet apart worden gebudgetteerd, maar allemaal samen, zijn de kosten en opbrengsten ervan niet inzichtelijk. (Zie uitwerking casus 3 in Bijlage B). Voor incidentele verhuur (van bijvoorbeeld en sporthal voor een evenement) wordt een verkort huurcontract opgesteld. Deze contracten voor incidentele verhuur worden *niet* opgeslagen in VBS (zie ook casusbeschrijving 1 in Bijlage B).

Gebruiksovereenkomsten voor scholen zijn er niet. De schoolgebouwen moeten door de gemeente wettelijk “om niet” (zonder huur of een gebruiksvergoeding) beschikbaar worden gesteld aan de scholen. Schoolgebouwen of delen van scholen worden door de gemeente wel verhuurd aan andere instellingen dan scholen. De in de administratie vastgelegde huuropbrengst “onderwijs” betreft dus geen huur die in rekening is gebracht bij scholen.

Scholen kunnen soms delen van een gebouw verhuren of in gebruik geven bij een andere gebruiker. Zo heeft bijvoorbeeld basisschool De Wisseleer deel verhuurd aan BSO de Wissel (zie uitwerking van casus 2 in Bijlage B). De gemeente heeft dan geen inzage in de gebruiks- of huurovereenkomst.

Voor ateliers wordt een niet-marktconforme (lees: lage/niet kostprijsdekkende) huur berekend. Daarover leest u meer in Hoofdstuk 2 van dit rapport (“Beleid”).

¹³ Sinds 1 januari 2015 is de gemeente overigens niet meer verantwoordelijk voor het onderhoud van schoolgebouwen en inmiddels zijn de meeste schoolgebouwen ook verkocht aan de Stichting Onderwijshuisvesting Hoorn Voor het Primair onderwijs, Voortgezet Speciaal Onderwijs en Speciaal Onderwijs is dat niet het geval. Hiervoor hebben we nog voor resp. ca. € 19,2 mln, € 2,7 mln en € 4,7 mln aan boekwaarden in de boeken staan. Met de verkoop vervallen ook de kapitaallasten voor de gemeente Hoorn.

¹⁴ Nota verhuurbeleid jaartotalen 2014, lijst 4. NB: huuropbrengsten per individueel pand zijn vertrouwelijk.

Elk object wordt ingedeeld in een categorie (bijvoorbeeld: Bedrijfsruimte, Sport & recreatie, of kinderboerderij). Deze indeling in categorieën is door de gemeente (de verhuurmedewerkers) gedefinieerd. Ze komen niet overeen met de categorieën die de financiële administratie hanteert voor bijvoorbeeld de MJOP (Meerjaren Onderhoudsplanung).

De totale huurbaten over 2014 bedroeg bijna € 4,7 miljoen, als volgt verdeeld:

Categorie	Huurbaten
Totaal onderwijs	€ 82.063
Totaal ateliers	€ 52.152
Totaal sociaal cultureel	€ 2.230.584
Totaal erfpacht	€ 188.639
Totaal gronden	€ 182.325
Totaal woningen	€ 89.702
Totaal bedrijfsruimte	€ 793.589
Totaal sport en recreatie	€ 1.020.784
Totaal overig	€ 55.754
Totale huurbaten 2014	€ 4.695.592

Deze huurbaten blijken niet uit de jaarrekening. Er is ook geen wettelijke verplichting om dit te vermelden in de jaarrekening. Niettemin is deze informatie voor de raad van belang, zodat hij goed onderbouwde besluiten kan nemen over vastgoed. Verspreid in de jaarrekening staat het een en ander over huurbaten. Zo wordt bijvoorbeeld de huuropbrengst voor het Oostereiland genoemd (€ 434.000), maar een totaaloverzicht ontbreekt.

Bovenstaande opgave komt uit een vertrouwelijke bijlage bij de Nota Verhuurbeleid, die ten tijde van het rekenkameronderzoek was geagendeerd voor behandeling in de raadscommissie van februari 2016.

Tijdens interviews met ambtenaren ten behoeve van dit rekenkameronderzoek werd aangegeven dat huurbaten per afzonderlijk pand niet openbaar zijn, omdat deze informatie concurrentie- en privacygevoelig zou zijn. Tijdens het formele ambtelijke wederhoor werd echter aangegeven dat dit niet het geval is.

Verkoopopbrengsten

In 2014 werd het pand Grote Oost 2-4 verkocht. De verkoopopbrengst van dat pand blijkt niet uit de jaarrekening. Wel blijkt uit tabel 104 in de jaarstukken dat voor € 1.681.000 werd gedesinvesteerd. Mogelijk betreft dit meer dan alleen de verkoopopbrengst van het pand Grote Oost 2-4.

Kapitaallasten

De kapitaallasten zijn opgebouwd uit afschrijvingen en (toegerekende) rentelasten.

De beleidsregels voor waardering en afschrijving zijn voorgeschreven in het BBV. Artikel 64 lid 3 van de BBV stelt dat "op vaste activa met een beperkte gebruiksduur wordt afgeschreven volgens een stelsel dat is afgestemd op de verwachte toekomstige gebruiksduur". Uit dat artikel kan het volgende worden afgeleid:

- Op slijtende vaste activa moet worden afgeschreven;
- De methode van afschrijving moet stelselmatig zijn (dus niet jaarlijks wijzigen);
- De verwachte levensduur bepaalt de afschrijvingstermijn.

In de “Financiële verordening” van de gemeente Hoorn is opgenomen dat waardering en afschrijving van vaste activa plaatsvindt volgens een door de raad vastgestelde nota investerings- en afschrijvingsbeleid. De nota “Investerings- en afschrijvingsbeleid 2007” is op 20 november 2007 door de raad vastgesteld. Op 19 mei 2015 heeft de gemeenteraad een nieuwe nota investerings- en afschrijvingsbeleid 2015 met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2015 vastgesteld.

Met het vaststellen van de nota werd het beleid aangescherpt op de volgende punten:

1. Investeringsen werden vaak niet (volledig) uitgevoerd in het jaar waarin ze beschikbaar waren gesteld, waardoor de voorspelbaarheid van kapitaallasten in de praktijk moeilijk beheersbaar en tijdrovend was en waardoor jaarlijks (soms grote) verschillen ontstonden. Bovendien staat het begrotingsresultaat van de gemeente Hoorn onder druk, waardoor een goede afweging van het nut en de noodzaak tot investeren steeds belangrijker wordt;
2. Vervangingsinvesteringen werden vaak planmatig aangevraagd, waarbij niet altijd op voorhand werd gekeken naar het nut en de noodzaak tot vervanging in dat betreffende jaar;
3. Bovendien was de aanvraag van investeringen tot nog toe ongelimiteerd. In de begroting 2015¹⁶ zijn nieuwe kaders opgenomen: een jaarlijks investeringsplafond en een structurele ombuigingstaakstelling op de kapitaallasten van € 375.000 met ingang van 2015. Die kaders zijn in de nota uit 2015 uitgewerkt;
4. De gemeente Hoorn heeft de ambitie om in 2040 een klimaat neutrale gemeente te zijn. Ondanks deze ambitie kwam het regelmatig voor dat er bij de aanvraag van een investeringskrediet geen of onvoldoende rekening werd gehouden met hogere investeringslasten voor duurzaamheid. Hierdoor wordt de financiële dekking van duurzaamheidsmaatregelen vaak achteraf, op ad hoc wijze, geregeld, terwijl dit vooraf integraal bij de aanvraag van de investering meegenomen had moeten zijn. Met het vaststellen van de nota, werd het beleid om bij de raming van investeringskredieten standaard rekening gehouden met duurzaamheidsmaatregelen. In beginsel wordt bij de kredietaanvraag een reëel bedrag geraamd voor duurzaamheid. Daar waar een reëel bedrag niet exact is in te schatten, kan op basis van ervaringscijfers worden gedacht aan een percentage van de investering.

Het besluit begroting en verantwoording (BBV) maakt onderscheid tussen investeringen van maatschappelijk nut en economisch nut. Investeringsen hebben een economisch nut indien ze verhandelbaar zijn en/of kunnen bijdragen aan het genereren van middelen. Gemeenten zijn verplicht om activa van economisch nut te activeren. (Vervangings)investeringen worden als economisch nut aangemerkt en dienen om die reden geactiveerd en afgeschreven te worden.¹⁷ Er

¹⁶ paragraaf 2.3 ombuigingen 2015-2018, punt 7

¹⁷ Het BBV maakt een uitzondering in het geval van duurzame waardevermindering bij maatschappelijk vastgoed. Indien de marktwaarde van een pand structureel lager is dan de boekwaarde, zou dit bij een bedrijfseconomisch pand afgeboekt moeten worden naar de (lagere) marktwaarde en gefinancierd moeten worden uit de saldireserve. Wanneer het de bestuurlijke intentie is om vastgoed met een maatschappelijke functie duurzaam te exploiteren, dan hoeft er geen duurzame waardevermindering te worden verantwoord.

kan bovendien worden gekozen voor een componentenbenadering waarbij er aparte afschrijvingstermijnen gelden voor de verschillende onderdelen van een gebouw, bijvoorbeeld gebouwen en installaties (Hoorn maakt gebruik van deze componentenbenadering). Tot slot kan er de keus worden gemaakt uit een annuïtaire (gelijkblijvende kosten) of een lineaire afschrijving.

In principe wordt op alle activa lineair afgeschreven. In sommige gevallen worden activa annuïtair afgeschreven. Dit is bijvoorbeeld aan de orde voor vastgoed waar sprake is van huur of verhuur, de exploitatie van parkeergarages en investeringen voor producten waar een kostendekkend tarief wordt berekend.

De totale kapitaallasten inzake gebouwen bedroeg in 2014 in totaal € 7,3 miljoen, als volgt:

Betreft	Bedrag
Waarde gebouwen per 31/12/2013	€ 91.190.517,52
Afschrijvingen (A):	€ 3.897.385,85
Waarde gebouwen per 31/12/2014	€ 86.389.903,49
Rentelasten(B)	€ 3.431.430,96
Totaal: Kapitaallasten (A+B)	€ 7.328.816,81 ¹⁸

Verzekering opstallen

De brandverzekering is aanbesteed samen met beursmakelaar Willis omdat het niet mogelijk is deze aan te besteden zonder beursmakelaar. De leidende verzekeraar is tot en met kalenderjaar 2015 Amlin Europe, vanaf 2016 is dat Reaal Schadeverzekeringen. De leidende verzekeraar onderzoekt de schades en besluit over de uitkering bij schade. Daarnaast zijn er meerdere volgverzekeraars, ieder verantwoordelijk voor hun eigen deelpercentage van de verzekeringspolis. Volgverzekeraars schikken zich naar het oordeel van de leidende partij.

Alle schoolgebouwen voor secundair onderwijs zijn –op twee na- inmiddels verkocht aan de Stichting Onderwijshuisvesting Hoorn (SOHH).¹⁹ De stichtingen Tabor en Atlas zijn hierin opgegaan. Ook voor schoolgebouwen wordt de verzekering geregeld door Hoorn (de Stichting staat als medeverzekerde op de polis). Het voordeel voor SOHH is dat zij kunnen steunen op de verzekeringsdeskundigheid en de gunstige polisvoorwaarden van de gemeente. Voordeel voor Hoorn is dat de grote omvang van de verzekerde waarde behouden blijft en daarmee de gunstige premievoorwaarden. Tevens heeft Hoorn in de huidige financiële verbondenheid met SOHH de zekerheid dat de schoolgebouwen goed verzekerd zijn. De premie- en taxatiekosten worden door de gemeente doorbelast aan de Stichting. De kosten van ambtelijke inzet worden jaarlijks doorbelast aan de Stichting.

Het Westfries Museum bestaat uit diverse gebouwen. Het monumentale deel ervan aan de Roode Steen 1 is niet in bezit van de gemeente, maar de overige gebouwen wel (dat zijn volgens het taxatierapport de nummers 16-18). Het museum heeft een eigen, sluitende begroting. Dus alle kosten die Hoorn maakt voor het Museum –ook verzekeringspremies- worden toegerekend aan het museum.

¹⁸ “Kopie van Activa Bedrijfsgebouwen”

¹⁹ De enige twee gebouwen voor secundair onderwijs die nog in het bezit zijn van de gemeente Hoorn zijn het gebouw van de Stormvogel (Van Oostzanenstraat 11, incl. gymnastieklokaal) en de Praktijkschool aan Gording 124.

Het Oostereiland is deels in gebruik van de gemeente, maar voor het overgrote deel door derden. De verzekering van het Oostereiland wordt dan ook geregeld door de VvE. Deze VvE belast de verzekeringspremie die verschuldigd is over de panden die in gebruik zijn bij de gemeente, door aan de gemeente. De drie wachtershuisjes en het gebouw van Stichting Varend Erfgoed op het Oostereiland zijn geen onderdeel van deze VvE en zijn wel direct door de gemeente verzekerd.

Volgens opgave van de beleidsmedewerkers werden in 2014 en 2015 de volgende bedragen betaald voor verzekeringspremies:

	2014	2015
Premie voor alleen opstallen	€171.743	€ 172.031
Premie incl. inventaris	€ 195.157	€ 195.358

Instandhouding/onderhoud

De staat van onderhoud van gebouwen, terreinen en installaties wordt in Nederland gedaan met een zogenoemde conditiemeting conform de NEN 2767 standaard. Deze meting gebeurt door middel van een vastgelegde meet- en registreermethode door een gecertificeerde inspecteur. Deze stelt van ieder materiaal, elk element en iedere detaillering vast wat de eventuele gebreken zijn, de omvang daarvan en de intensiteit. De score loopt van 1 tot 6, daarbij is 1 zeer goed en 6 zeer slecht. Een conditiescore van 3 is naar de maatstaf van de meeste vastgoedportefeuillehouders of gebruikers voldoende. Conditiescore 3 staat gelijk aan instandhouding met een nette uitstraling.

De meerjaren-onderhoudsplanung in Hoorn komt tot stand na een schouw door externen (Royal HaskoningDHV en andere partijen, zoals BAM) en het opstellen van een overzicht met conditiescores. Uit dat overzicht blijkt waar onderhoud gewenst is (dat zijn alle punten waarop conditiescore 4 of hoger werd aangetroffen).

De gemeenteraad heeft zich overigens nooit formeel uitgesproken over de na te streven minimale conditiescore van de vastgoedportefeuille. Het gewenst onderhoudsniveau is dan ook niet formeel in een beleidsstuk vastgesteld, maar wordt in Hoorn zoveel mogelijk gehandhaafd op conditiescore 3 (instandhouding dus).

Er zijn geen afspraken met de scholen gemaakt over het onderhoud, hoewel de scholen alle budgetten voor het onderhoud rechtstreeks van het Rijk ontvangen. In theorie is het mogelijk dat een school een schoolgebouw daarom in zeer slechte staat teruggeeft aan de gemeente en in de toekomst verhuist naar een ander gebouw. Dit is wel onderwerp van discussie geweest binnen de ambtelijke organisatie, maar er was ten tijde van het rekenkameronderzoek nog niets formeel over afgesproken.

In 2011 constateerde Royal HaskoningDHV dat er sprake was van ad hoc gebouwenbeheer, dat er onvoldoende zicht was op de vastgoedportefeuille, dat het contractbeheer voor onderhoudswerkzaamheden feitelijk ontbrak, er tientallen aannemers voor de gemeente werkzaamheden uitvoerden, dat er sprake was van ernstig achterstallig onderhoud en dat –kortom– het gebouwenbeheer onder de maat was. Royal HaskoningDHV heeft toen een verbeterplan gepresenteerd, waarvan de aanbevelingen door Hoorn zijn overgenomen. Alle onderhoudscontracten zijn toen opgezegd en alle gebouwen zijn geïnventariseerd. Installaties

worden nu voor het merendeel onderhouden door de BAM, gevels worden onderhouden door Maaskant uit Rotterdam en alleen onderhoud van daken en binnenonderhoud wordt nog door de gemeente zelf aanbesteed/ingekocht. Zo is er zicht gekomen op de vastgoedportefeuille, het beheer daarvan en op de onderhoudscontracten.

Het achterstallige onderhoud is nog niet weggewerkt. Conditie score 3 (waarbij geen sprake is van achterstallig onderhoud) wordt vaak niet gehaald. Zo is met name de Huesmolen er slecht aan toe (zie uitwerking casus 1 in Bijlage B).

Voor het gebouwenbeheer is vanuit de “reserve kapitaalgoederen” jaarlijks circa € 800.000 beschikbaar. Daarnaast is € 1 miljoen beschikbaar voor budgetten voor klein dagelijks onderhoud, ter dekking van kosten die voortvloeien uit het contract met BAM en externe advieskosten (gebouwenbeheer). In totaal is derhalve € 1,8 miljoen per jaar beschikbaar. Dat is volgens voor het rekenkameronderzoek geïnterviewde beleidsmedewerkers bij lange na niet toereikend.

Ambtelijk werd berekend dat volgens het MJOP jaarlijks een bedrag nodig is van gemiddeld € 3,1 miljoen. Uitgaande van dat bedrag is er dus jaarlijks een tekort van € 1,3 miljoen voor gebouwenbeheer. Echter nu er geen strategisch beleid is vastgesteld en de gewenste conditiescore niet door de raad is vastgesteld, is dit bedrag slechts een zeer grove inschatting van het benodigde bedrag.

Het naar beneden bijstellen van de ambities ten aanzien van het onderhoud biedt op het eerste gezicht onvoldoende financiële ruimte, dus ook in de toekomst zal er bij ongewijzigd beleid sprake zijn van achterstallig onderhoud. Gebouwenbeheer richt zich nu op het wegwerken van wettelijk noodzakelijk onderhoud en gevaarlijke situaties, waarbij slechts 1 of 2 gebouwen per jaar geheel kunnen worden opgeknapt. Meer is met het huidige budget niet mogelijk. Binnenonderhoud wordt in verband met het krappe budget sowieso vaak achterwege gelaten.

Uit de eerste resultaten van de interne projectopdracht blijkt dat er –als uitgegaan wordt van de Meerjaren Onderhoudsplanung- rond 2020 een piek in de uitgaven voor onderhoud van circa € 5,5 miljoen wordt verwacht. Ook van dit bedrag kan niet met zekerheid worden gezegd of dit klopt. Dat is te zeer afhankelijk van tussentijdse (strategische en korte termijn) beleidsbeslissingen.

De wethouder gaf op verzoek in het met hem gehouden interview zijn beeld bij de staat van onderhoud van de vastgoedportefeuille. Deze is volgens hem in orde. Op sommige panden is –op onderdelen- wel sprake van achterstallig onderhoud (met name de Huesmolen), maar in zijn geheel is het onderhoud op orde.

Gebouwenbeheer heeft overigens een Excel-bestand (“Kernlijst gemeente Hoorn”) opgesteld. Dit bestand wordt gebruikt om alle gebruikers steeds na de zomer aan te schrijven om ze te herinneren aan hun wettelijke onderhoudsverplichtingen. Zij worden daarbij door de gemeente opgeroepen om daaraan te voldoen. Dit Excel-bestand heeft geen koppeling met BAG, de financiële administratie of de WOZ-administratie.

Over het beheer van schoolgebouwen (het buitenonderhoud en het daarbij behorende budget is sinds 1 januari 2015 in handen van de schoolbesturen) zijn nog geen concrete afspraken gemaakt met de scholen. Over 2015 hebben scholen wel aanvragen ingediend bij de gemeente (verbouwingen, onderhoud en dergelijke). Ten tijde van het rekenkameronderzoek was nog niet duidelijk waar de verantwoordelijkheid van de gemeente ophoudt en die van de scholen zelf begint. Zo is “materiële instandhouding” een grijs gebied.

Er is in 2015 één object (een woning) verkocht. Er is een lijst met te verkopen objecten. Daarop staan naast woonhuizen, ook ateliers. Echter, het is politiek niet haalbaar gebleken om ateliers te verkopen: de raad heeft juist atelierbeleid vastgesteld.

Sportlocaties zijn officieel niet in beheer bij de gemeente. Daarvoor zijn de verenigingen namelijk zelf verantwoordelijk. De gemeente voert wel jaarlijkse inspecties uit bij de sportlocaties, om te controleren of aan de eisen wordt voldaan.

Bij Sporthal Vredenhof (niet in bezit van de gemeente) zijn overigens maatregelen ter verbetering van de akoestiek betaald door de gemeente. Reden was dat de gemeente de expertise had (door vergelijkbare werkzaamheden in sporthallen van de gemeente) en de locatie veel aantrekkelijker werd en de uitstraling naar buurt en stad verbeterde.

De overzichten uit de Meerjaren Onderhouds Planning (MJOP) beslaan 25 jaar. Afhankelijk van de punten die bij de jaarlijkse inspecties door DHV worden geconstateerd en de ernst daarvan, rekent het software systeem (O-prognose) zelf door in welk jaar welke werkzaamheden per pand moeten worden uitgevoerd en wat de kosten daarvoor zijn. Intern onderzoek heeft uitgewezen dat het gebouwenbeheerprogramma "O-Prognose" nog niet volledig is en incidentele onjuistheden bevat (peidatum 1-12-2015).

De geprognosticeerde meerjaren-onderhoudskosten voor de periode 2016-2025 worden volgens het MJOP als volgt samengevat:

Onderdeel MJOP	Totaal 2016 - 2025
Onderhoud daken en binnen	€ 5.736.344
Onderhoud gevels	€ 3.550.847
Onderhoud installaties	€ 13.580.165
Onderhoud overig/bijzondere objecten	€ 7.267.596
Totaal	€ 30.134.952

Voor de begroting wordt het beeld voor 4 jaren gepresenteerd.²⁰ De totale kosten voor instandhouding en onderhoud bedroegen in 2014 € 1.663.000 (zie hieronder bij "Reserve onderhoud kapitaalgoederen").

Investeringsen

In 2015 werden geen nieuwe gebouwen door de gemeente aangekocht. Wel werden er verbeteringen aan een aantal gebouwen aangebracht, die geactiveerd werden conform de regels van het BBV.

De totale kosten hiervoor bedroegen in 2015 € 777.000 en maken deel uit van de kapitaallasten.²¹

Reserve onderhoud kapitaalgoederen

Het BBV stelt dat voorzieningen die worden gevormd om de onderhoudskosten van een kapitaalgoed over een aantal jaar te egaliseren, alleen kunnen worden ingesteld en gevoed op basis van een

²⁰ Bron: interviewverslag medew. gebouwenbeheer.

²¹ Tabel 104, jaarstukken 2014 – werkversie 19-5-2015 (de jaarrekening 2015 was ten tijde van het rekenkameronderzoek nog niet voorhanden).

actueel beheerplan dat met regelmaat wordt geactualiseerd. Een beheerplan geeft inzicht in de benodigde stortingen en onttrekkingen aan de voorziening. In Hoorn is er geen door de gemeenteraad vastgesteld beheerplan voor gebouwen.

De reserve onderhoud kapitaalgoederen is ingesteld ter dekking van de onderhoudskosten van alle kapitaalgoederen (dat zijn niet alleen gebouwen, maar ook wegen, civiele kunstwerken en baggeren).

Uit de jaarstukken 2014 blijkt dat in 2014 € 1.663.000 is onttrokken aan de reserve voor onderhoud van de vastgoedportefeuille zoals bedoeld in dit rekenkamerrapport (in casu voor gebouwen)²²:

Betreft	Bedrag
Onttrekking voor onderhoud gemeentelijke gebouwen	€ 1.207.000
Onttrekking voor onderhoud schoolgebouwen	€ 336.000
Onttrekking voor onderhoud zwembaden	€ 49.000
Onttrekking voor onderhoud sportaccommodaties	€ 71.000
Totaal aan reserve voor onderhoud vastgoedportefeuille	€ 1.663.000

2014 was overigens het laatste jaar waarin het groot onderhoud aan de schoolgebouwen door de gemeente werd uitgevoerd. Met ingang van 2015 gaan de rijksmiddelen rechtstreeks naar de schoolbesturen en zijn zij zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en zullen de onderhoudskosten voor de gemeente Hoorn dalen. Daar staan dan ook minder rijksmiddelen tegenover.

Een aantal projecten van het vastgestelde programma onderwijshuisvesting 2014 werd in 2015 afgerond. Daarom werd bij het vaststellen van de jaarrekening 2014 € 80.000 overgeheveld naar 2015 ten laste van de reserve onderhoud kapitaalgoederen.²³

Taxatiekosten

De taxatiekosten bedroegen in 2015 circa € 40.000 en worden eens in de 6 jaar gemaakt. Dit is voor opstal én inventaris van alle panden, inclusief de panden van Stichting Onderwijshuisvesting Hoorn (SOHH), het Westfries Museum, zwembad De Waterhoorn, ijsbaan De Westfries, Schouwborg het Park, enkele sportcomplexen en overige panden van de gemeente Hoorn. De kosten van de taxatie per pand zijn, afhankelijk van de grootte van het desbetreffende pand en bedragen circa € 500. Deze kosten worden doorbelast op de panden, zodat uit de administratie blijkt welke kosten aan welk pand zijn toe te rekenen. De taxatiekosten wegen ruimschoots op tegen het risico op onderverzekering of uitkering van dagwaarde.

²² Jaarstukken 2014 – werkversie 19-5-2015, p. 203

²³ Jaarstukken 2014 – werkversie 19-5-2015, p. 9

2.1 Strategisch vastgoedbeleid

Er is (nog) geen strategisch vastgoedbeleid geformuleerd. Wél is er een nota verhuurbeleid in concept gereed. Deze werd op 8 maart behandeld in de commissievergadering en is als B-stuk geagendeerd voor de raad.

Er is indertijd een beleidsstuk over het onderhoudsbeleid ambtelijk voorbereid. Dit stuk is echter nooit formeel vastgesteld door het college of door de raad.

Bij het afstoten van vastgoed op basis van strategische keuzes, moet er volgens de ambtelijke organisatie op pandniveau instemming zijn van het college. Er ligt bijvoorbeeld een collegebesluit dat vrijgekomen huurwoningen op de markt worden gezet. De mogelijkheid bestaat dat bij een maatschappelijke partij als huurder/gebruiker in een eventueel af te stoten pand politieke afwegingen zwaarder wegen dan een cijfermatige kosten/batenanalyse.

2.2 Wet markt en overheid

Overheden concurreren regelmatig met bedrijven. Zo verhuren gemeenten regelmatig gebouwen onder de commerciële kostprijs aan niet-maatschappelijke instellingen. Om concurrentievervalsing te voorkomen, moeten overheden zich aan gedragsregels houden. Deze staan in de Wet Markt en Overheid die onderdeel is van de Mededingingswet.²⁴

De wet markt en overheid regelt dat overheden niet zomaar een lage huur kunnen vragen voor hun panden. In de huur moeten in principe alle kosten worden meegenomen voor bouw, onderhoud en vervanging van de locatie. Maar ook variabelen als boekwaarde of investeringskosten, rente, inflatie, restwaardes, enzovoorts. De huurprijs moet dus markconform zijn.

Instellingen met maatschappelijk nut of andere door de gemeente aan te wijzen doelgroepen mogen uiteraard een pand huren van de gemeente. Om te voorkomen dat zij de (marktconforme) huur niet kunnen betalen, mogen zij een exploitatiesubsidie ontvangen van de gemeente, zolang de beide geldstromen maar van elkaar gescheiden zijn en er dus sprake is van transparantie. Zo kan worden voorkomen dat de gemeente oneigenlijk concurreert met andere (commerciële) verhuurders van vastgoed. De maatschappelijke instelling is immers niet verplicht om van de gemeente te huren en kan met de subsidie van de gemeente ook een pand tegen een marktconforme huurprijs huren van een andere partij. Als de gemeente een (te) lage huur in rekening zou brengen, dan rest er voor de maatschappelijke instelling maar één optie, namelijk huren van de gemeente en worden andere partijen als het ware “uit de markt geprijsd”.

De gemeente mag echter gemotiveerd afwijken van het principe dat een marktconforme huur in rekening moet worden gebracht. De gemeenteraad kan beslissen dat een bepaalde voorziening een maatschappelijk nut vertegenwoordigt en dat daarom geen marktconforme huur betaald hoeft te worden. Dat is toegestaan volgens de Wet Markt en Overheid. De gemeente Hoorn maakt gebruik van deze mogelijkheid met het atelierbeleid dat in 2011 werd vastgesteld. Op grond van het

²⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/mededinging/inhoud/markt-en-overheid>

atelierbeleid wordt ruimte in het centrum aan kunstenaars verhuurd tegen een maatschappelijke (dus zeer lage) huurprijs.²⁵

Op dit moment kan de discussie en besluitvorming over doelgroepenbeleid in Hoorn eigenlijk niet goed worden gevoerd, omdat niet duidelijk is welke kosten en/of gemiste baten hiermee gemoeid zijn. Expliciete afweging van baten en lasten (zowel maatschappelijk als financieel) blijven nu soms achterwege. Zo worden op grond van het atelierbeleid in Hoorn goedkoop ateliers verhuurd in panden die ook (duur) verhuurd of verkocht zouden kunnen worden, en waar bovendien binnenkort grote onderhoudskosten voor te verwachten zijn (funderingswerkzaamheden ter grootte van circa € 7 ton).²⁶ Zoals al eerder vermeld: van kinderboerderijen is per afzonderlijke locatie niet inzichtelijk wat de kosten ervan zijn, net zomin als de gemiste opbrengsten door eventueel alternatief gebruik (zie uitwerking casus 3 in Bijlage B).

²⁵ raad van 13 december 2011.

²⁶ Bron: interview wethouder.

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe Hoorn kaders stelt voor vastgoedbeheer en hoe daarop wordt gecontroleerd. Daarbij wordt de volgorde aangehouden van 2 tot en met 5.

3.1 Beleid

Zoals hiervoor is beschreven, heeft de gemeenteraad geen beleid of visie inzake vastgoedbeheer vastgelegd. Feitelijk is het dan ook niet mogelijk voor de raad om de uitvoering van het beleid inhoudelijk te controleren. Hoogstens kan de raad bij de presentatie van de kadernota, de programmabegroting, de najaarsnota en de jaarrekening de financiële uitvoering controleren.

Er is wel interesse voor vastgoedbeheer vanuit de raad, maar die interesse is vooral casusgebonden en wordt vooral via het stellen van art. 36 vragen duidelijk.

Niet de raad stuurt of stelt kaders; vooral het college doet dit. Vastgoedbeheer wordt namelijk vooral gezien als een beheertaak. Alleen als er grote investeringen nodig zijn, of een pand wordt afgestoten, wordt akkoord gevraagd van de raad. Dat gebeurt vaker in Nederlandse gemeenten, maar meestal is er dan wel sprake van een raadsbesluit (visiedocument of vastgoednota) waarin de raad de kaders meegeeft aan het college. In bijlage D bij dit rapport is ter informatie een lijst met openbaar beschikbare documenten opgenomen, met voorbeelden van gemeentelijk beleid inzake vastgoed (visie, strategie).

Een open discussie tussen de raad en de verantwoordelijke wethouder over doelen van het vastgoedbeleid wordt nu niet gevoerd. Vragen als : “Waarom heeft de gemeente gebouwen in bezit?”, “Welke huurprijzen worden waarom gehanteerd?”, “Wat zijn de kosten en baten (financieel en maatschappelijk) op de korte en de langere termijn?”, “Wat zijn de beoogde maatschappelijke doelen waaraan een bijdrage wordt geleverd?” enzovoorts worden nu dus niet gesteld. Maar om een goed doordachte strategische visie en bijbehorend beleid vast te stellen, waarbij de raad in staat wordt gesteld om invulling te geven aan zijn kaderstellende rol, zou een dergelijke discussie heel zinvol zijn. Daarna wordt het ook makkelijker om over het realiseren van beleidsdoelen rond of in het verlengde van vastgoedbeheer aan de raad te rapporteren.

Gevraagd naar de visie op vastgoed gaf de wethouder in het interview ten behoeve van dit rekenkameronderzoek aan dat hij persoonlijk wel duidelijke ideeën daarover heeft. Hij gaat uit van een zakelijke benadering: Vastgoed afstoten wanneer dit geen beeldbepalende of historische waarde heeft en geen verband houdt met maatschappelijke doelen die alleen met behulp van gemeentelijk vastgoed kunnen worden bereikt.

Bij de informatievoorziening over vastgoed moet volgens de wethouder een bedrijfseconomische beeld worden geven, waarbij ook naar het onderhoudsplan wordt gekeken. Op die manier wordt duidelijk wat het vastgoedbeheer de gemeente kost en kan worden bepaald of de vastgoedkosten nog wel acceptabel zijn voor het doel wat ermee wordt gediend. Daarbij moet niet alleen gekeken worden of een verkoop budgetneutraal is of zelfs een boekwinst oplevert, maar ook naar mogelijke besparingen van kosten in de toekomst (met name vanuit het MJOP) en het mogelijk realiseren van maatschappelijke doelen. Ook dit hoort bij een bedrijfseconomische benadering.

Zo zou bijvoorbeeld een willekeurig pand in de binnenstad met verlies op de boekwaarde kunnen worden verkocht, als daar besparingen in toekomstige onderhoudskosten tegenover staan en er bijvoorbeeld sociale huurwoningen worden gerealiseerd, iets waar Hoorn grote behoefte aan heeft. De gemeente in de rol van projectontwikkelaar (bij voorbeeld Oostereiland) is niet een rol die in de

toekomst nog door de wethouder wordt geambieerd. De rol van projectontwikkelaar Oostereiland heeft de gemeente opgepakt omdat de marktpartijen het lieten afweten.

Wat commerciële partijen zouden kunnen doen, daar zou de gemeente zich volgens de wethouder moeten terugtrekken, tenzij dit onaanvaardbare tariefsverhogingen voor burgers tot gevolg heeft.

Maar zoals gezegd is dit de visie van de wethouder. Onbekend is of de raad vergelijkbare of juist heel andere ideeën heeft bij vastgoedbeheer. Pas als dat duidelijk is, zal de raad in staat zijn om te controleren (te toetsen of de uitvoering voldoet aan de gestelde kaders).

Over een (strategische) vastgoedvisie bestaat nog geen consensus is binnen het college. Bovendien heeft de gemeenteraad zich niet duidelijk uitgesproken over een vastgoedvisie. De discussie over vastgoedbeheer wordt daarvoor ook niet op het juiste detailniveau gevoerd. Een discussie op tactisch en strategisch niveau, zonder te verzanden in de details van een of meer panden, over doelen van vastgoedbeheer en de beoogde baten en lasten (zowel maatschappelijk als financieel), zou wenselijk zijn.

3.2 Informatievoorziening raad

De raad wordt nu viermaal per jaar geïnformeerd over de vastgoedportefeuille (kadernota, programmabegroting, voorjaarsnota, jaarrekening), maar dat is op hoofdlijnen.

In de jaarstukken wordt alleen info gegeven op hoofdlijnen. Dat heeft in de huidige raadsperiode niet geleid tot vragen vanuit de raad.

Tot 5 jaar geleden werd bij het jaarverslag een overzicht opgenomen ("Bijlage C") met daarin de boekwaarden van alle roerende en onroerende goederen in bezit van de gemeente (waaronder het vastgoed). Deze bijlage werd bij het jaarverslag en de begroting behandeld. De laatste jaren wordt dit niet meer gedaan. Door ambtenaren werd aangegeven dat het overzicht openbaar is, maar niet meer wordt gepubliceerd. De reden daarvoor werd uit het onderzoek niet duidelijk. Maar een volledig inzicht in inkomsten en uitgaven per pand biedt ook dit overzicht niet.

3.3 Sturing

In Hoorn stuurt het college, omdat de raad geen kaders heeft gesteld voor vastgoedbeheer en dit door het college als een beheertaak wordt gezien. Via de meerjaren onderhoudsplanning en stortingen en onttrekkingen aan de reserve onderhoud kapitaalgoederen, wordt getracht de instandhouding van de vastgoedportefeuille te verzekeren. Voor aan- en verkopen van panden wordt door het college vooraf toestemming gevraagd van de gemeenteraad.

De wethouder kreeg deze portefeuille toen hij toetrad tot het college. Omdat het moeilijk was om de benodigde managementinformatie over het vastgoed van de gemeente Hoorn boven tafel te krijgen, ontstonden bij hem twijfels over het contractmanagement en de inbedding ervan in de ambtelijke organisatie. Zo waren bijvoorbeeld de (onderhoud)beheercontracten niet allemaal bij één afdeling bekend en ondergebracht. Ook bleek dat er geen inzicht is in baten en lasten per pand en liepen de financiën over verschillende begrotingsposten (van verschillende afdelingen). Ook was de mate waarin Royal HaskoningDHV de organisatie ontzorgde anders dan gedacht. Dat laatste is mogelijk deels toe te schrijven aan onvoldoende contractmanagement vanuit de gemeente. Door de ombuigingen en een bezuiniging van € 100.000 (structureel) op het budget voor groot onderhoud, was de verwachting dat er bovendien onvoldoende middelen beschikbaar zouden zijn voor het

benodigde groot onderhoud. De wethouder gaf aan dat hij vermoedde dat de gemeente niet helemaal *in control* op dit dossier.²⁷

Vastgoedmanagement omvat meer dan alleen facilitaire zaken. Van Stadsontwikkeling is het vastgoedbeheer daarom overgebracht naar de afdeling Stadsbeheer. Het heeft wel enige tijd geduurd voordat alle ambtenaren hun plaats en taak in het geheel hadden gevonden. De wethouder heeft de indruk dat dit nu wel het geval is.

Omdat de wethouder duidelijk wilde hebben wat de feitelijke situatie rond het vastgoedbeheer was, gaf hij opdracht voor een ambtelijke projectopdracht²⁸, waarin het vastgoedbeheer langs twee sporen wordt geanalyseerd en waarbij aanbevelingen zullen worden gedaan ter verbetering van het beheer.

“Spoor 1” van de interne projectopdracht betrof een doelmatigheidsonderzoek, waarin antwoord wordt gegeven op de vraag: “Hoe komen we in control?”. Daarin wordt ook worden beoordeeld of en hoe de gemeente voortgaat met de software VBS/Metafoor (= verhuur beheerpakket) en O-prognose (webbased pakket voor meerjaren-onderhoudsprogramma dat wordt gevuld door Royal HaskoningDHV en de contractpartijen voor het onderhoud).²⁹ De resultaten van spoor 1 werden eind februari 2016 in het college besproken³⁰.

De rapportage over spoor 1 is open, helder en concreet en de rekenkamercommissie beschouwt de eindrapportage van spoor 1 dan ook als een gedegen stuk, op basis waarvan goede stappen kunnen worden gezet ter verbetering. In de rapportage wordt onder meer geconstateerd dat:

- Er geen visie en strategie over het gebouwenbeheer is die aansluit bij de ambities en ontwikkelingen van de stad;
- Het planmatig onderhoud is nog steeds in ontwikkeling en wordt niet vertaald in bestuurlijke keuzes;
- Benodigde middelen en beschikbare budgetten zijn bepalend voor de uitvoering van het gebouwenbeheer;
- De uitvoering van het raamcontract (met HaskoningDHV) wordt nauwelijks bewaakt en van contractmanagement is geen sprake geweest. Haskoning DHV heeft wel werkzaamheden uitgevoerd en kosten in rekening gebracht, maar of dit altijd de door Hoorn gecontracteerde werkzaamheden waren is daardoor niet duidelijk en bovendien was er sprake van budgetoverschrijdingen.

Hoe de gemeenteraad bij de verbeteringen (met name bij het opstellen van een visie en strategie) moet worden betrokken, wordt in de rapportage niet benoemd.

Volgens de plannen van de wethouder zal er direct aansluitend op “spoor 1” een tweede deel van de interne projectopdracht worden uitgevoerd, (“spoor 2”) waarin strategische keuzes voor de toekomst worden gemaakt op basis van aanbevelingen van het eerste deel van de projectopdracht. Daartoe zullen deze aanbevelingen door de wethouder ook aan de gemeenteraad worden

²⁷ Interviewverslag van het interview met de wethouder.

²⁸ Het project Heroriëntatie Gemeentelijk Vastgoed, Herhuisvesting en Vastgoedstrategie

²⁹ Projectplan doelmatigheidsonderzoek gebouwenbeheer

³⁰ Bevindingen, conclusies en aanbevelingen onderzoek gebouwenbeheer, 23 februari 2016, 2.0 definitief

gepresenteerd.³¹ Dit biedt kansen voor de gemeenteraad om betrokken te zijn bij het opstellen van een visie en strategie.

³¹ Idem.

4.1 Inleiding

Eigendom van vastgoed door de gemeente heeft meestal een historische oorsprong: er moest een gebouw komen voor de basisschool en de gemeente regelde dat het gebouw er kwam, zo nodig (en dat was vaak nodig) bouwde ze die zelf.

Het in bezit hebben en beheren van vastgoed is geen primair doel van gemeenten. Ze zijn immers geen ondernemers die vastgoed ontwikkelen, en verkopen en beheren met een commercieel oogmerk. Vastgoedbeheer is dienend aan het primaire beleidsproces: Met het vastgoed moeten maatschappelijke opgaven van de gemeente worden gerealiseerd, zo ook in de gemeente Hoorn.

In hoofdstuk 1 zagen we dat het bezit en beheer van vastgoed een aanzienlijke last met zich meebrengt. Daar staan echter ook gerealiseerde maatschappelijke opgaven (baten) tegenover, die niet goed in geld zijn uit te drukken.

Vastgoed valt ruwweg uiteen in twee categorieën, te weten maatschappelijk vastgoed en commercieel vastgoed (er is geen vaste definitie, dus de indeling kan enigszins verschillen).

Maatschappelijk vastgoed is een verzamelnaam voor een gebouw of terrein met een publieke functie op het gebied van:

- Onderwijs;
- Sport;
- Cultuur;
- Welzijn;
- maatschappelijke opvang;
- en/of (medische) zorg.³²

Commercieel vastgoed zijn bijvoorbeeld woningen die de gemeente verhuurt aan partijen zonder publieke functie, zoals particulieren. Die konden overigens eerder vaak worden gerekend tot de categorie maatschappelijk vastgoed (zoals een voormalige dienstwoning, een tot woningen verbouwde school e.d.)

4.2 Vastgoedbeheer door de tijd heen

De veranderingen in de samenleving in de afgelopen decennia hebben grote invloed op het gebruik van het maatschappelijk vastgoed. De bevolking verandert van samenstelling, en dat betekent een gewenste verschuiving in de aard en locatie van accommodaties. Een sporthal uit de jaren '60 van de vorige eeuw, voldoet niet meer aan de huidige eisen. Kinderopvang vindt meer en meer plaats in ruim opgezette faciliteiten met meerdere goed geventileerde ruimten met buitenverblijf, waar dat vroeger vaak wat kleine, sombere "bewaarscholen" waren. De brandweerkazerne biedt plaats aan vele, grote brandweerauto's en heeft ook een goed geoutilleerde verblijfsruimte voor de brandweermannen, waar het eerder een veel kleiner gebouw was met een of twee kleine ladderwagens en een slaapzaal zonder al te veel comfort. Het zijn maar enkele voorbeelden van hoe in de loop van de tijd wensen ten aanzien van accommodaties zijn veranderd.

³²<http://www.Bouwstenenvoorsociaal.nl>

Ook is de verhouding tussen overheid en samenleving veranderd. Was het eerder bijvoorbeeld heel gewoon dat gemeenten (vrijwel) gratis ruimte beschikbaar stelde voor kinderopvang, nu wordt kinderopvang steeds vaker verzorgd door commerciële instellingen waarvan mag worden verwacht dat ze op eigen kracht een geschikte accommodatie kunnen vinden in de markt en dat ze daarvoor ook een commercieel goede prijs voor kunnen betalen. Tot enkele decennia geleden was het ondenkbaar dat een groot publiekswembad werd gebouwd en geëxploiteerd door commerciële partijen en deden gemeenten dat, ook omdat ze vonden dat het zwemonderwijs (mede) een overheidstaak was. Nu komen er steeds meer commerciële partijen die luxe zwembaden bouwen en exploiteren en is zwemonderwijs steeds meer iets dat door burgers privé wordt geregeld.

Kortom, er is in de loop van de tijd behoefte aan *minder* maatschappelijk vastgoed en er is behoefte aan *ander* maatschappelijk vastgoed ontstaan.

4.3 Realiseren maatschappelijke opgaven gemeente Hoorn

Maar wat zijn dan de maatschappelijke opgaven die Hoorn mede met het maatschappelijk vastgoed wil realiseren?

Binnen de wettelijke kaders en de beginselen van goed bestuur, hebben gemeenten een grote mate van beleidsvrijheid om zelf invulling te geven aan de positionering van maatschappelijk vastgoed. De manier waarop deze beleidsvrijheid wordt ingevuld, kan van gemeente tot gemeente en tussen verschillende beleidsperiodes verschillen. Feit blijft dat het college dient te handelen binnen de kaders die door de gemeenteraad worden geformuleerd. (Zie daarvoor een lijst met voorbeelden in Bijlage D bij dit rapport).

De doelen uit het coalitieakkoord worden in de programmabegroting uitgewerkt en uiteindelijk door de raad geaccordeerd. Dit is feitelijk de enige manier waarop in Hoorn enigszins gereconstrueerd kan worden wat de maatschappelijke doelen zijn die worden nagestreefd en hoe vastgoedbeheer daarbij dienend kan zijn. De gemeenteraad heeft immers geen beleid of visie over het vastgoedbeheer vastgesteld en de enige kaders die nu zijn vastgesteld door de raad, volgen nu uit de programmabegroting.³³ Daaruit interpreteert de rekenkamercommissie de volgende maatschappelijke opgaven die (mede) met vastgoed kunnen worden gerealiseerd:

Maatschappelijke opgave: een stad in beweging

- Wij willen kijken naar andere vormen van eigendom en beheer van sportcomplexen

Maatschappelijke opgave: een groene stad en leefbare stad:

- Wij willen het beeld- en kwaliteitsgestuurd beheer voortzetten en bewoners nadrukkelijker betrekken bij beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Wij zoeken naar innovatieve manieren om dit op te pakken.
- “Schoon, heel en veilig” blijft het uitgangspunt. Op een aantal beheersonderdelen zal een kwaliteitsdiscussie nodig zijn. Op het groenonderhoud en kinderboerderijen wordt niet bezuinigd.

Maatschappelijke opgave: kansen benutten

- De zwembaden De Wijzend en De Waterhoorn zijn belangrijke voorzieningen en blijven

³³ “De kracht van verbinding”, *coalitieakkoord* 2014-2018

behouden voor de stad

Maatschappelijke opgave: een florerend kunst- en cultuuraanbod

- Wij zien een belangrijke rol voor de gemeente in de ondersteuning van het kunst- en cultuuraanbod en facilitering van de samenwerking tussen organisaties.
- Wij willen een verdergaande samenwerking tussen Hoornse kunst en cultuurinstellingen faciliteren, waarbij een gezamenlijke huisvesting op termijn wellicht een wenkend perspectief kan zijn. Gezien het financiële perspectief van de gemeente kan herhuisvesting
- enkel plaatsvinden binnen de kaders van de huidige beschikbare budgetten.
- Lezen is belangrijk voor de ontwikkeling van kinderen. De bibliotheek is een laagdrempelige voorziening. Ook als ontmoetingsplaats is de bibliotheek van groot belang. Wij willen daarom het huidige aantal bibliotheekfuncties behouden. Innovatie binnen het bibliotheekwezen juichen wij toe.

Maatschappelijke opgave: zorgzame samenleving

- Samen maken we de stad. In de wijken moeten voldoende ontmoetingsplaatsen zijn zoals wijkcentra en buurtkamers

Feitelijk is het aan de raad om te vast te stellen of het vastgoedbeheer van de gemeente bijdraagt aan het realiseren van deze maatschappelijk opgaven.

5.1 Conclusies

Hieronder wordt allereerst een grafische samenvatting gegeven van de bevindingen van de rekenkamer-commissie. Daarbij wordt per norm aangegeven of er **geheel** aan wordt voldaan (), of er **deels** aan wordt voldaan () of **niet** aan wordt voldaan ().

Onder tabel volgen de conclusies uit het rekenkameronderzoek, waarin een toelichting op de scores in de tabel kan worden gevonden.

Samenvattende tabel: score op de normen		Score		
1. Zicht op de vastgoedportefeuille		Ja	Deels	Nee
Norm 1a	Er is inzicht in de waarde (WOZ-waarde, boekwaarde, verzekerde waarde) van het gemeentelijk vastgoed.			
Norm 1b	Er is inzicht in de gebruikstoepassing van het gemeentelijk vastgoed.			
Norm 1c	Er is volledig inzicht in de lasten en opbrengsten van het gemeentelijk vastgoed.			
2. Beleid				
Norm 2a	De raad stelt het gemeentelijke beleid inzake vastgoedbeheer vast en geeft onder meer aan of en zo hoe ja er onderscheid wordt gemaakt tussen maatschappelijk vastgoed en ander gemeentelijk vastgoed.			
Norm 2b	Er is een gemeentelijke vastgoedvisie.			
Norm 2c	De huurprijzen voor maatschappelijk vastgoed zijn in overeenstemming met de Wet Markt en Overheid. ³⁴			
3. Controlerende rol raad				
Norm 3a	Er wordt door het college invulling gegeven aan de actieve en passieve informatieplicht betreffende vastgoedbeheer.			
Norm 3b	De raad ontvangt relevante informatie over vastgoedbeheer tijdig (dus op een moment dat hij nog keuzes kan maken).			
Norm 3c	De informatie die de raad ontvangt is tijdig, volledig en inzichtelijk en adequaat (m.a.w.: de informatie stelt de raad in staat om invulling te geven aan zijn kaderstellende en controlerende rol).			
4. Informatie voor de raad				
Norm 4a	In de jaarstukken wordt inzicht gegeven in de omvang en waarde en de baten en lasten van de vastgoedportefeuille en dit inzicht voldoet aan de informatiebehoefte van de gemeenteraad.			
Norm 4b	Het college doet tussentijds verslag aan de raad over de uitvoering van het vastgoedbeleid.			
Norm 4c	De aan de raad gemelde informatie is te herleiden uit een bijgewerkte gemeentelijke administratie die voldoende inzichtelijk is.			
5. Sturing				
Norm 5a	Er wordt een systematische, meerjarige onderhoudsplanning bijgehouden, die inzicht verschaft in toekomstige onderhoudslasten.			
Norm 5b	Onderhoudskosten kunnen worden gedekt vanuit een reserve.			
Norm 5c	Stortingen en onttrekkingen uit onderhoudsreserve en -voorzieningen worden op een			

³⁴ Binnen de reikwijdte van dit rekenkameronderzoek is dit vastgesteld voor huurprijzen voor ateliers.

	transparante manier (bij voorkeur via een begrotingswijziging) inzichtelijk gemaakt.			
Norm 5d	Bij aan- en verkoop van vastgoed wordt de raad volgens de geldende regels om toestemming gevraagd, dan wel geïnformeerd.			
Norm 5e	De ambtelijke organisatie is toegerust om kostenbeheersing, onderhoud, beheer, aan- en verkoop vorm te geven.			
6. Maatschappelijke opgave				
Norm 6a	Vastgoedbeheer dient om gemeentelijke doelen te verwezenlijken.			
Norm 6b	De te bereiken gemeentelijke doelen zijn duidelijk omschreven.			
Norm 6c	Er is inzicht in de mate waarin vastgoedbeleid bijdraagt aan het realiseren van de maatschappelijke opgave(n) van de gemeente.			

1. Conclusie over inzicht (vraag 1): De gemeente Hoorn heeft inzicht in de omvang en waarde van de vastgoedportefeuille en scoort daarmee ten opzichte van veel andere gemeenten in Nederland goed. Echter, het inzicht in lasten en opbrengsten is onvoldoende.

Samenvatting relevante bevindingen en analyse

Uit dit rekenkameronderzoek blijkt dat de gemeente Hoorn tot op pandniveau inzicht heeft in de waarde en de gebruikstoepassing van de vastgoedportefeuille. Daarmee scoort Hoorn positief in vergelijking met veel andere gemeenten, waar dat inzicht er vrijwel niet of maar ten dele is, goed.

Kostendekkendheid is in Hoorn voor meerdere panden niet het uitgangspunt, omdat geen sprake is van huurbaten (denk aan het stadhuis). Dat laat onverlet dat inzichtelijk zou moeten zijn wat de totale baten en lasten van het vastgoedbeheer is, zodat de raad goed invulling kan geven aan zijn kaderstellende en controlerende rol.

Per saldo werd er in 2014 € 2,7 miljoen uitgegeven voor vastgoedbeheer. In dat saldo zit een incidentele bate uit verkoop van panden van € 1.681.000. De jaarlijkse last voor vastgoedbeheer bedraagt dus ongeveer € 4,4 miljoen. Volledig zicht op de lasten en opbrengsten van alle panden is er echter in Hoorn niet. Er is bijvoorbeeld wel zicht op de kapitaal- en verzekeringslasten, maar geen goed zicht op de kosten voor onderhoud en instandhouding. De uitgaven daarvoor worden beperkt door een budget dat is vastgesteld zonder dat rekening is gehouden met een door de raad vastgestelde, minimaal na te streven conditiescore. Het contractmanagement van het raamcontract dat Hoorn voor gebouwbeheer had, schoot de afgelopen jaren ook tekort. Gebouwenbeheer richt zich in Hoorn daarom vooral op het wettelijk noodzakelijk onderhoud en gevaarlijke situaties, waarbij slechts 1 of 2 gebouwen per jaar geheel kunnen worden opgeknapt. Meer is met het huidige budget niet mogelijk. Binnenonderhoud wordt in verband met het krappe budget vaak achterwege gelaten.

Overigens moet het inzicht in Hoorn worden opgebouwd met verschillende, niet met elkaar communicerende softwaretoepassingen en overzichten die steeds handmatig met elkaar moeten worden afgestemd. Dit verklaart waarom bijvoorbeeld de onderhoudskosten zo moeilijk zijn in te schatten.

Ambtelijk werd aangegeven dat een volledig overzicht van alle panden met alle lasten en opbrengsten te maken is, maar dat hiermee enkele weken tot een maand werk mee gemoeid is. Binnen het kader van dit onderzoek heeft de rekenkamercommissie dan ook afgezien van het opvragen van een dergelijk, volledig overzicht.

2. Conclusie over beleid (vraag 2): Het ontbreekt aan een door de raad vastgestelde vastgoedvisie en bijbehorend strategisch vastgoedbeleid.

Samenvatting relevante bevindingen en analyse

Uit het onderzoek van de rekenkamercommissie blijkt dat het in Hoorn ontbreekt aan een door de raad vastgestelde vastgoedvisie en aan bijbehorend, door de raad vastgesteld strategisch vastgoed beleid. Van kaderstelling door de raad is hierdoor feitelijk geen sprake.

Slechts op een relatief klein deelgebied heeft de gemeenteraad voor vastgoed beleid vastgesteld. De gemeenteraad kan namelijk beslissen dat een bepaalde voorziening een maatschappelijk nut vertegenwoordigt en dat daarom geen marktconforme huur betaald hoeft te worden. Dat is toegestaan volgens de Wet Markt en Overheid. De gemeente Hoorn maakt gebruik van deze mogelijkheid met het atelierbeleid dat in 2011 werd vastgesteld. Op grond van het atelierbeleid wordt ruimte in het centrum aan kunstenaars verhuurd tegen een maatschappelijke (dus lagere) huurprijs.

3. Conclusie 3 over de controlerende rol van de raad (onderzoeksvraag 3): Feitelijk stuurt niet de raad, maar juist het college.

Samenvatting relevante bevindingen en analyse

Nu de raad geen beleid of visie inzake vastgoedbeheer heeft vastgesteld, stuurt feitelijk niet de raad, maar juist het college. De raad kan zijn controlerende rol niet of onvoldoende invullen. Hij krijgt wel informatie over vastgoed in de kadernota, de programmabegroting, de voorjaarsnota en de jaarrekening de financiële uitvoering controleren en (incidenteel) bij bijvoorbeeld verkoop van een pand, maar daarmee ontstaat slechts een versnipperd beeld van het vastgoedbeheer.

Vastgoedbeheer wordt gezien als een beheertaak. Een open discussie tussen de raad en de verantwoordelijke wethouder over doelen van het vastgoedbeleid wordt nu niet gevoerd. Vragen als: “Waarom heeft de gemeente gebouwen in bezit?”, “Welke huurprijzen worden waarom gehanteerd?”, “Wat zijn de kosten en baten (financieel en maatschappelijk) op de korte en de langere termijn?”, “Wat zijn de beoogde maatschappelijke doelen waaraan een bijdrage wordt geleverd?” enzovoorts, worden nu dus niet gesteld.

4. Conclusie 4 over informatie voor de raad (vraag 4): De raad wordt vrijwel alleen op hoofdlijnen geïnformeerd.

Samenvatting relevante bevindingen en analyse

De raad wordt nu viermaal per jaar geïnformeerd over de vastgoedportefeuille (kadernota, programmabegroting, voorjaarsnota, jaarrekening), maar dat is op hoofdlijnen. Daarnaast krijgt de raad zoals gezegd incidenteel informatie over bijvoorbeeld de verkoop van een pand. Tot 5 jaar geleden werd bij het jaarverslag een overzicht opgenomen (“Bijlage C”) met daarin de boekwaarden van alle roerende en onroerende goederen in bezit van de gemeente (waaronder het vastgoed). Een volledig inzicht in inkomsten en uitgaven per pand bood echter ook dit overzicht niet.

5. Conclusie 5 over sturing (vraag 5): Het college stuurt omdat de raad geen kaders heeft gesteld.

Samenvatting relevante bevindingen en analyse

In Hoorn stuurt het college, omdat de raad geen kaders heeft gesteld voor vastgoedbeheer en dit door het college als een beheertaak wordt gezien. Dat gebouwenbeheer binnen door de

gemeenteraad gestelde kaders (zoals het vaststellen van een gewenst onderhoudsniveau) als beheertaak wordt gezien, is op zichzelf niet ongebruikelijk. Alleen valt in Hoorn op dat de gemeenteraad zich hierover niet formeel heeft uitgesproken en feitelijk door het ontbreken van gestelde kaders het *gehele* gebouwenbeheer in de beheertaak van het college is begrepen.

Sturen op onderhoud en instandhouding is erg lastig als er onvoldoende inzicht is. Ambtelijk is berekend dat, uitgaande van de Meerjaren Onderhoudsplanning, rond 2020 een piek in de uitgaven voor onderhoud van circa € 5,5 miljoen wordt verwacht. Het risico bestaat dat deze uitgaven niet kunnen worden gedekt uit de reserve voor onderhoud van kapitaalgoederen. En van het genoemde bedrag kan niet met zekerheid worden gezegd of het klopt. Dat is te zeer afhankelijk van tussentijdse (strategische en korte termijn) beleidsbeslissingen.

De ambtelijke organisatie wordt op dit moment onvoldoende ondersteund met goede, met elkaar communicerende software en administratieve tools om kostenbeheersing, onderhoud, beheer, aan- en verkoop van vastgoed doelmatig en doeltreffend vorm te geven.

Uit het onderzoek blijkt dat de verantwoordelijk wethouder bij zijn aantreden vermoedde dat de gemeente op het vastgoeddossier niet 'in control' was. Hier heeft hij intern onderzoek naar laten doen. De rapportage over dit interne onderzoek, dat in februari 2016 aan het college werd gepresenteerd is open, helder en concreet en de rekenkamercommissie beschouwt deze rapportage ook als een gedegen stuk, op basis waarvan goede stappen kunnen worden gezet ter verbetering.

6. Conclusie 6 over de maatschappelijke opgave (vraag 6): De vraag in hoeverre vastgoed bijdraagt aan het realiseren van maatschappelijke opgaven van Hoorn kan niet worden beantwoord.

Samenvatting relevante bevindingen en analyse

Het bezit van gebouwen door de gemeente is geen doel op zich, de gemeente is immers geen commerciële vastgoedondernemer die beoogt met het vastgoed winst te maken. Met het bezit (en bijbehorende beheer) van gebouwen beoogt de gemeente om bepaalde maatschappelijke opgaven te realiseren. De relatie tussen het gebouwenbeheer en die maatschappelijke opgaven is echter in Hoorn niet duidelijk. De maatschappelijke opgaven kunnen met enige goede wil wel uit de programmabegroting worden afgeleid, maar de relatie tussen het realiseren van die maatschappelijke opgaven en vastgoedbeheer wordt daarin niet gelegd.

5.2 Aanbevelingen

Hieronder volgen de aanbevelingen van de rekenkamercommissie. Deze zijn alle gericht aan de gemeenteraad van Hoorn.

1. Ga in gesprek met de verantwoordelijk wethouder over de wensen, mogelijkheden en onmogelijkheden, taken en verantwoordelijkheden en de (maatschappelijke) doelen die de gemeente met vastgoedbeheer wil realiseren;
2. Stel een strategische visie en strategisch vastgoedbeleid voor de gemeente Hoorn vast en maak daarbij desgewenst gebruik van voorbeelden die hiervoor in andere gemeenten voorhanden zijn (zie een opsomming in bijlage D bij dit rapport);
3. Bepaal in het vast te stellen vastgoedbeleid op zijn minst:
 - a. Wat het onderscheid is tussen maatschappelijk en niet-maatschappelijk vastgoed;

- b. Welke consequenties dit onderscheid heeft voor het beheer;
 - c. Hoe vastgoed moet bijdragen aan het realiseren van maatschappelijke opgaven van de gemeente;
 - d. Onder welke voorwaarden vastgoed wordt verkocht;
 - e. Onder welke voorwaarden vastgoed wordt aangekocht;
 - f. Wat het na te streven onderhoudsniveau (de gewenste conditiescore) is;
 - g. Hoe de raad wordt geïnformeerd over de risico's;
 - h. Dat de omvang van de reserve voor onderhoud van kapitaalgoederen in overeenstemming is met de voorgaande punten.
4. Vraag de verantwoordelijk wethouder om een jaarlijks (bij voorbeeld bij de jaarstukken) aan de raad een geactualiseerd overzicht van de vastgoedportefeuille te doen toekomen. Daaruit moet blijken wat waarde, de lasten en opbrengsten en risico's op pandniveau zijn, zodat de raad optimaal gefaciliteerd wordt bij het nemen van besluiten over vastgoed;
5. Vraag de wethouder om te zorgen dat administratieve en softwaresystemen op elkaar worden afgestemd of geïntegreerd, zodat er desgewenst op ieder moment op pandniveau inzicht is en de benodigde transparantie voor de raad ontstaat om onderbouwd beslissingen te kunnen nemen over vastgoedbeheer.



Afdeling Stadsbeheer

Aan de leden van de
Rekenkamercommissie gemeente Hoorn

Beleids- en Bedrijfsbureau
Contactpersoon : E. Achterberg
Telefoonnr. : 0229 - 252200
E-mail : gemeente@hoorn.nl

Uw kenmerk :
Uw brief d.d. : 20-04-2016
Zaaknummer : 1293721
Bijlage(n) : 1
Onderwerp : Conceptrapport Vastgoedbeheer
gemeente Hoorn

Hoorn,

Geachte leden van de Rekenkamercommissie,

Wij begrijpen de keuze van uw commissie om onderzoek te doen naar het vastgoedbeheer binnen de gemeente. Ook wij vinden dit een belangrijk onderwerp. Dat blijkt onder andere uit het feit dat wij, al voordat bekend was dat uw commissie zich met dit onderwerp ging bezighouden, al opdracht hadden gegeven voor een onderzoek.

U constateert dat daarmee inzicht is ontstaan in de vastgoedportefeuille, het beheer daarvan en de onderhoudscontracten. Dat was daarvoor inderdaad niet het geval. Ook hebben wij vanaf 1 januari 2015 het beleid aangescherpt in de nota investerings- en afschrijvingsbeleid. Het is goed om te lezen dat, in tegenstelling tot veel gemeenten, er in Hoorn inzicht is in omvang en waarde van de vastgoedportefeuille en wordt voldaan aan de voor dit onderzoek gestelde norm dat er inzicht moet zijn in de WOZ-waarde, de boekwaarde en de verzekerde waarde van al het gemeentelijke vastgoed. Ook is het goed om te lezen dat er geen sprake is van grote onjuistheden of onvolledigheden in het overzicht.

Het klopt dat wij opdracht hebben gegeven voor een project waarin het vastgoedbeheer langs twee sporen wordt geanalyseerd en aanbevelingen worden gedaan ter verbetering van het beheer. Spoor 1 betreft een doelmatigheidsonderzoek; de resultaten daarvan hebben wij eind februari 2016 in het college besproken. Wij zijn verheugd over uw conclusie dat de rapportage over spoor 1 open, helder en concreet is en dat uw commissie de eindrapportage van spoor 1 als een gedegen stuk beschouwt, op basis waarvan goede stappen ter verbetering kunnen worden gezet.

U geeft aan *"Hoe de gemeenteraad bij de verbeteringen (met name bij het opstellen van een visie en strategie) moet worden betrokken, wordt in de rapportage niet benoemd."*

Verderop in uw rapport wordt het antwoord op dit vervolg al beschreven: *"Volgens de plannen van de wethouder zal er direct aansluitend op "spoor 1" een tweede deel van de interne projectopdracht worden uitgevoerd, ("spoor 2") waarin strategische keuzes voor de toekomst worden gemaakt op basis van aanbevelingen van het eerste deel van de projectopdracht. Daartoe zullen deze aanbevelingen door de wethouder ook aan de gemeenteraad worden gepresenteerd. Dit biedt kansen voor de gemeenteraad om betrokken te zijn bij het opstellen van een visie en strategie."*

Wij vertrouwen erop dat de gemeenteraad deze kans pakt omdat de gemeenteraad op dit moment inderdaad geen beleid of visie op het vastgoedbeheer heeft vastgesteld. Daarnaast zijn wij van plan om de resultaten van het eerste deel van het onderzoek (spoor 1) te delen met de raad en hebben in overleg met uw commissie besloten om hiermee te wachten op de afronding van uw rapport zodat de gemeenteraad beide stukken in samenhang met elkaar kan bekijken.

Gemeente Hoorn Nieuwe Steen 1 Postbus 603 1620 AR Hoorn Tel 0229 252200 www.hoorn.nl

Geadresseerde	Zaaknummer	1293721	2 van 2
Onderwerp	Conceptrapport Vastgoedbeheer gemeente Hoor	Datum	

Wij onderschrijven uw conclusies. Wij willen wel een aantal conclusies in de tabel (paragraaf 5.1) nuanceren:

Norm 5a - Er wordt een systematische, meerjarige onderhoudsplanning bijgehouden, die inzicht verschaft in toekomstige onderhoudslasten.

Wij zijn van mening dat hier deels aan wordt voldaan. De Meerjaren Onderhoudsplanning wordt bijgehouden en verschaft voor een deel inzicht in de toekomstige onderhoudskosten. De planning is echter nog niet volledig.

Norm 5b - Onderhoudskosten kunnen worden gedekt uit de reserve

Wij vinden dat hier deels aan wordt voldaan. De onderhoudskosten worden namelijk gedekt uit de reserve. Wel is het zo dat deze reserve niet toereikend is om alle onderhoudskosten te dekken.

Norm 5e - De ambtelijke organisatie is toegerust om kostenbeheersing, onderhoud, beheer, aan- en verkoop vorm te geven

Wij menen dat ook hier deels aan wordt voldaan. De ambtelijke organisatie voert de dagelijkse werkzaamheden met betrekking tot deze onderwerpen uit. Er is een verbeterslag gaande om de werkzaamheden planmatig beter te kunnen uitvoeren.

In uw brief van 20 april 2016 refereert u aan een door u gestelde vraag in het ambtelijk wederhoor over mogelijke vertrouwelijkheid van bepaalde passages in het rapport. U vraagt ons omgemotiveerd aan te geven of er vertrouwelijke passages in het rapport voorkomen. Wij zijn van mening dat er geen vertrouwelijke passages in dit rekenkamerrapport voorkomen.

Het vervolg op het onderzoek van februari 2016 (spoor 2) is inmiddels gestart. Daarin is met name aandacht voor de volgende vragen:

- de mate waarin het vastgoed bijdraagt aan het realiseren van de maatschappelijke opgaven
- de mate van rentabiliteit (baten -/- lasten)
- hoe gaan we strategisch met vastgoed om

Ten slotte spreken wij onze waardering uit voor dit conceptrapport. Wij nemen uw aanbevelingen ter harte en nodigen de raad uit om mee te denken over de strategie en visie ten aanzien van het **gebouwenbeheer**.

Een afschrift van deze brief is verzonden aan de gemeenteraad van Hoor.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Hoor

de secretaris

de burgemeester

De rekenkamercommissie ontving op 13 mei 2016 de reactie van het college van B en W op het onderzoeksrapport over vastgoedbeheer door de gemeente Hoorn. De Rekenkamercommissie is verheugd dat het college de conclusies van het onderzoek onderschrijft.

Het college reageert op drie conclusies van de rekenkamercommissie over sturing. Daar waar de rekenkamercommissie bij deze conclusies oordeelt dat *niet* aan een gestelde norm wordt voldaan, is het college van mening dat hier *deels* aan wordt voldaan. Daarbij tekent de rekenkamercommissie het volgende aan: In samenhang bezien, versterken de drie betreffende conclusies inzake sturing elkaar. Het inzicht in de te verwachten onderhoudskosten is onvoldoende, uit de reserve kunnen deze kosten slechts deels worden gedekt en het gebrek aan inzicht wordt mede veroorzaakt door administratieve en softwaretoepassingen die verbetering behoeven. De focus van de gemeente zou dan ook moeten liggen op het verbeteren van de sturing.

De rekenkamercommissie erkent dat er op dit moment binnen de organisatie wordt gewerkt aan verbeteringen die een aantal van de huidige oordelen van de rekenkamercommissie over vastgoedbeheer in de toekomst positief kunnen bijstellen. Dit is mede afhankelijk van de manier waarop de raad zijn kaderstellende rol oppakt en vastgoedbeleid vaststelt en zijn controlerende rol uitvoert door periodiek de resultaten van dat vastgoedbeheer te vergelijken met de gestelde kaders. Belangrijke voorwaarde is dat er strategische vastgoedbeleid wordt vastgesteld door de Raad. De rekenkamercommissie vertrouwt erop dat de uitkomsten van het interne - in opdracht van het college van B en W uitgevoerde - onderzoek naar vastgoedbeheer en dit rekenkameronderzoek daarvoor voldoende aanknopingspunten bevatten.

Ter afsluiting wil de rekenkamercommissie de wethouder en de ambtenaren die hun medewerking aan dit rekenkameronderzoek hebben verleend, van harte danken voor hun inzet.

Met vriendelijke groet,

Aarjen Slot (voorzitter)

Bijlage A Geïnterviewde personen/functies

Ambtelijk zijn ten behoeve van het interview de volgende personen geïnterviewd. Van alle interviews zijn verslagen gemaakt, die voor commentaar zijn voorgelegd aan de geïnterviewden. Tussen haakjes is aangegeven waar het interview over ging:

- Dhr. Nico Koelman, bureauhoofd Stadsbeheer (aanbesteding groot onderhoud en algemeen beeld);
- Mw. Manita van Diepen medew. stadsbeheer (huurcontracten en gebruiksovereenkomsten);
- Dhr. Michael Greuter , medewerker interne controle (verzekerde waarde);
- Dhr. Piet Smithjes (WOZ-waardebepaling);
- Dhr. Douwe van der Vaart, ambtelijk opdrachtgever (interne projectopdrachten projecten inzake doelmatigheid gebouwenbeheer);
- Dhr. Piet Rumping (projectopdracht inzake vastgoedbeheer, Spoor 1);
- Mw. Sharida Drijver (demonstratie VBS Metafoor);
- Dhr. Chris Kuijer (gebouwbeheer gemeentelijke eigendommen);

Naast deze interviews zijn er via mail en per telefoon diverse stukken en informatie opgevraagd bij de ambtelijke organisatie. Tenslotte werd op 10 maart 2016 door de heren Piet Rumping – projectleider- en Guus Sünder –concerncontroller) ten behoeve van het rekenkameronderzoek een mondelinge toelichting gegeven op de eerste resultaten van de interne projectopdracht.

Bestuurlijk:

- Dhr. Ben Tap, wethouder (Portefeuillehouder Vastgoed).

Bijlage B Uitwerking Cases

1. Multifunctionele Accommodatie (MFA) de Huesmolen (object 41 en 42 uit bijlage C)

In MFA de Huesmolen zit onder meer een sporthal en een cultureel centrum. Diverse instellingen en organisaties huren voor korte of langere tijd delen van de MFA van de gemeente. Voor het sportgedeelte geldt voor de losse verhuur van accommodaties de “Prijzlijst Accommodaties Sport en Recreatie”. Deze verhuur gaat via de servicedesk van bureau Facilitaire Zaken. Met de bibliotheek in de Huesmolen is in 1995 door de gemeente en huurovereenkomst gesloten.

Het cultureel centrum de Huesmolen (exclusief sporthal en bibliotheek) is met ingang van 1 september 2012 verhuurd aan de Stichting Netwerk (collegebesluit 1231424). De huurprijs wordt volgens het huurcontract verrekend met de door de gemeente aan de Stichting Netwerk te verlenen subsidie. Uit het onderzoek blijkt niet dat hierover –met het oog op de bepalingen inzake een marktconforme huur in de Wet Markt en Overheid- nieuwe afspraken over zijn gemaakt.

Het onderhoud van de Huesmolen kan beter. Het buitenschilderwerk van gevelbekleding hout van de Huesmolen 60 is op conditiescore 6 (de slechtste staat van onderhoud). De hijsinstallatie is zelfs geheel afgekeurd vanwege achterstallig onderhoud. De benodigde middelen voor onderhoud aan de hijsinstallatie in de Huesmolen 60 (begroot op € 142.305) werd bij de kadernota 2015 voor de helft toegekend door de raad.

Uitgaven en inkomsten van de Huesmolen kunnen als volgt worden samengevat:

(bedragen in €)	2014	2015
Kapitaallasten	73.544	71.607
Energie	56.435	30.957
Water	1.735	1.818
Onderhoud gebouwen/terreinen	4.562	11.168
Onderhoudscontracten	2.144	2.026
Onderhoudscontract BAM	7.994	18.333
Schoonhouden	14.013	12.808
Herstel schades	926	4.347
Onderhoudswensen	50	5.170
Kosten uit interne organisatie	252	0
Onderhoud inventaris/materialen	350	482
Belastingen	2.859	7.238
Verzekeringen	3.651	5.152
Klein onderhoud gemeentepanden	-4.039 ³⁵	25.562
Beheer gemeentepanden	4.997	5.252
Klein sportmateriaal	824	519
Storting voorziening dubieuze debiteuren		-15
Totaal Uitgaven	170.297	202.482

³⁵ Dit betreft het terugboeken van kosten voor legionella-werkzaamheden die eind 2013 door een installatiebedrijf in de MFA Huesmolen zijn uitgevoerd. Deze inschatting is in 2013 transitorisch (als “nog te betalen kosten”) opgenomen, maar bleek goedkoper dan gepland.

Huurbaten	105.252	101.367
Vergoeding energie	15.000	21.036
Reclame en sponsorgelden	0	0
Bijdrage in onderhouds- en investeringswerken	0	5.679
Bijdrage in Exploitatielasten	152.180	153.524
Toerekening aan diverse producten	-102.135	-79.124
Totaal Baten	170.297	202.482

Het beheer van de Huesmolen is uitbesteed aan de welzijnsorganisatie Stichting Netwerk en wordt niet uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Hoorn. Daarom worden er ook geen Hoornse loon- en overheadkosten toegerekend aan de MFA Huesmolen. Voor (onder meer) het beheer van de Huesmolen ontvangt Stichting Netwerk een subsidie van de gemeente Hoorn, die op een *ander* product in de Hoornse begroting is verantwoord.

De post “toerekening aan diverse producten” wordt gebruikt voor de functionele toerekening aan de producten in de begroting. Voor de MFA Huesmolen is een hulpkostenplaats aangemaakt, omdat er in de MFA meerdere functies plaatsvinden (o.a. welzijnswerk, sporthal, bibliotheek). Uitgangspunt is dat kosten en opbrengsten aan functionele producten worden toegerekend, maar voor MFA’s is dat lastig gezien de verschillende functies van de MFA. Daarom worden de kosten en opbrengsten verzameld op een hulpkostenplaats. Het saldo daarvan wordt vervolgens toegerekend aan de functionele producten (lees de verschillende gebruiksfuncties binnen de MFA) op basis van een vastgestelde sleutel, zodat de hulpkostenplaats uiteindelijk op nul sluit. Als sleutel wordt het aantal in gebruik zijnde vierkante meters per gebruiksfunctie gehanteerd. Zo komen bijvoorbeeld alle kosten voor de bibliotheek ook ten laste van de bibliotheek.

2. BSO De Wissel aan de Wilhelminalaan (object 165 uit bijlage C)

Buitenschoolse opvang De Wissel gebruikt ruimte in het gebouw van speciaal basisonderwijs De Wissel. Deze school wordt –net als alle andere basisscholen in Hoorn- bestuurd door Stichting Talent. Bij het ‘bijzonder speciaal onderwijs’ worden sommige budgetten centraal met alle scholen in deze doelgroep begroot. Niet alle budgetten staan daarom specifiek op het overzicht van locatie Wilhelminalaan 1. Voor BSO de Wissel worden alleen de kapitaallasten, de belastingen en kosten voor verzekeringspremies apart geadministreerd. Deze kosten kunnen als volgt worden samengevat:

2015 incl. kladbegrotingen (bedragen in €)	Uitgaven 2014	Uitgaven 2015
Kapitaallasten	84.436	78.003
Belastingen	4.279	4.353
Verzekeringen	3.577	4.335
Totaal	92.292	86.691

De afdeling Gebouwenbeheer van de gemeente Hoorn beschikt niet over een gebruiksovereenkomst voor BSO de Wissel. De school (in casu Stichting Talent) is zelf verantwoordelijk voor het beheer.

3. Kinderboerderij de Woid (object 60 en verder uit bijlage C)

2015 incl. kladbegrotingen (bedragen in €)	Uitgaven 2014	Uitgaven 2015
Kapitaallasten	0	0
Belastingen	811	790
Verzekeringen	253	427
Totaal	1.064	1.217

Bij kinderboerderijen worden sommige budgetten centraal voor alle kinderboerderijen samen begroot. Niet alle budgetten staan daarom specifiek op het overzicht van de Woid. Welke kosten naast kapitaallasten, belastingen en verzekeringen zijn toe te rekenen aan de Woid, was binnen de reikwijdte van het rekenkameronderzoek niet mogelijk. In het collegeprogramma is overigens aangegeven dat er niet bezuinigd wordt op kinderboerderijen. Onbekend is wat deze beleidslijn per afzonderlijke kinderboerderij kost nu dit niet inzichtelijk is.

Bijlage C Lijst vastgoedobjecten gemeente Hoorn

			Verzekerde waarde								
	"Overige" panden	Ligging	Waarde gebouwen 2014	Waarde gebouw geïndexeerd 2015		Boekwaarde (rubriek 8)	Boekwaarde (overige rubriek)	Totaal	Opmerking	woz waarde	woznummer
1	2 monumentale toegangspoorten (st Jorispootje en St Sebastiaanpoortje)	Achter de Vest 0	€ 91.869	€ 92.971		€ -	€ -	€ -		€ 0	0
2	voliere + marmottenhuisjes (inv. bij rayonpost)	Achter de Vest 0	€ 52.073	€ 52.698		€ -	€ -	€ -		€ 0	0
3	leger des heils, ateliers	Achterom 19	€ 1.682.785	€ 1.702.955		€ 16.908	€ -	€ 16.908		€ 509.000	40500000482
4	Sporthal De Opgang incl. horecadeel	Akkerwinde 43	€ 6.970.967	€ 7.054.523		€ 894.047	€ 568.875	€ 1.462.922		83000 + 1337000	40500000679 + 40500000680
5	wijkcentrum De Cogge (Risdam noord)	Akkerwinde 44	€ 529.603	€ 535.951		€ 192.972	€ -	€ 192.972		€ 436.000	40500000681
6	Woonhuis	Baanstraat 25	€ 95.231	€ 96.372		€ -	€ -	€ -	Verhuurd	€ 168.000	40500001469
7	directieket/kantoor./vergader ruimte	Bangert 18	€ 126.040	€ 127.551		€ -	€ -	€ -	Gesloopt	€ 0	0
8	Woonboerderij met schuur Anti-KRAAK per 15-07-2014	Bangert 40	€ 228.613	€ 231.354				€ -		€ 0	0
9	Begraafplaats, gebouw t.b.v. opslag inventaris (losstaand gebouwtje)	Berkhouterweg 26	€ 8.029	€ 8.125		€ -	€ 1.024.222	€ 1.024.222		€ 13.000	40500062851
10	Begraafplaats, Unit onderkomen werknemers (een gele porto cabin)	Berkhouterweg 26	€ 20.913	€ 21.164		€ -					
11	Begraafplaats, bijgebouw (staat naast de gele portocabine)	Berkhouterweg 26	€ 11.402	€ 11.538		€ -					
12	kleedgeb. Zwaluwen sportcomplex	Berkhouterweg 23	€ 194.196	€ 196.523						€ 1.044.000	40500016710
13	tribune bij Zwaluwen	Berkhouterweg 23	€ 48.082	€ 48.658							
14	Sanitair geb. woonwagencentrum.	Bobeldijkerweg 0	€ 597.992	€ 605.159		€ -	€ -	€ -		€ 0	0
15	Woonwagen HWW-11011, 13M met aanbouw slaapkamer en douche	Bobeldijkerweg 10	€ 53.684	€ 54.327		€ -	€ -	€ -			
16	Woonwagen HWW-000337, 13M	Bobeldijk stdpl. 20	€ 45.748	€ 46.296		€ -	€ -	€ -			
17	Woonwagen HWW-18245, 13M	Bobeldijkerweg 38	€ 45.748	€ 46.296		€ -	€ -	€ -			

18	Acht stenen bergingen	Bobeldijkweg50,54,56,58 (2X),60,68,70	€ 74.691	€ 75.586	€ -	€ -	€ -	€ 0	0
19	wijkcentrum Kersenboogerd	Brederodegracht 1	€ 4.645.289	€ 4.700.968	€ 862.615	€ 21.246	€ 883.860	€ 1.917.000	40500003765
20	Spelzaal	Charl. V. Pallandthof 111	€ 473.150	€ 478.821	€ 378.069		€ 378.069	€ 432.000	40500067047
21	Bedrijfspannd huisvesting voor bureau Riolering en Wegen	Corantijn 2	€ 1.440.265	€ 1.457.528	€ 2.299.388	€ -	€ 2.299.388	€ 1.490.000	40500032377
22	Aanbouw Loods met parkeerdek bij Bedrijfspannd R & W	Corantijn 2	€ 731.563	€ 740.332					
23	Gebouw Werk en Inkomen	Dampden 2	€ 3.809.173	€ 3.854.831	€ 4.120.850	€ 730.115	€ 4.850.965	€ 3.003.000	40500005059
24	service gebouw transferium (wordt verhuurd -winkel/detailhandel)	Dedemstraat, van 9	€ 216.463	€ 219.057			€ -	€ 57.000	40500060399
25	Tijdelijk stalling van Stadstoezicht en Politie	Dorpsstraat 84a	€ 121.839	€ 123.299			€ -	€ 46.000	40500030576
26	woonhuis en schuur	Geldelozeweg 4	€ 126.647	€ 128.165	€ -	€ -	€ -	€ 250.000	40500007735
27	Sociaal cultureel centrum Grote Beer	Grote Beer 3	€ 3.594.672	€ 3.637.759	€ 701.704	€ -	€ 701.704	€ 727.000	40500008994
28	sporthal/ bovenverd. winkel	Grote Beer 3a	€ 2.302.234	€ 2.329.829	€ 104.797	€ 77.732	€ 182.529	€ 544.000	40500031728
29	Radio Hoorn (v.m. Chinees restaurant)	Grote Beer 5a	€ 135.844	€ 137.472	€ 122.589	€ -	€ 122.589	€ 202.000	40500061422
30	toren van de Oosterkerk + gevel klok	Grote Oost 60	€ 477.963	€ 483.692	€ 6.064	€ -	€ 6.064	€ 0	0
31	Manifesto	Holenweg 14C	€ 1.152.569	€ 1.166.384	€ 497.068	€ -	€ 497.068	€ 679.000	40500059550
32	Zwembad De Waterhoorn	Holenweg 14E	€ 14.074.427	€ 14.243.127	€ 103.957	€ 5.251.344	€ 5.355.301	€ 5.879.000	40500028699
33	gebouw stadsspeeltuin	Holenweg 14H	€ 272.597	€ 275.865	€ 144.663	€ -	€ 144.663	€ 205.000	40500061341
34	HSV Sport 1889, Sportzaal en overige ruimten	Hondsdrif 47	€ 302.497	€ 306.123	€ 173.791	€ 251.150	€ 173.791	€ 1.518.000	40500010114
35	HSV Sport , Kantine	Hondsdrif 47	€ 750.174	€ 759.166			€ 251.150		
36	HSV Sport , tribune	Hondsdrif 47	€ 60.686	€ 61.414			€ -		
37	kantoor havenmeester	Hoofd 2 A	€ 42.480	€ 42.989			€ -	€ 34.000	40500067017
38	Verkoop. visboer	Hoofd 2 B	€ 29.419	€ 29.771			€ -	€ 50.000	40500010169
39	Vier Loop / aanlegsteigers	Houten Hoofd, het 0	€ 827.105	€ 837.019			€ -	€ 0	0
40	Rioolgemaal Grote Waal (ondergronds)	Houtzaagmolen 0	€ 981.154	€ 992.915			€ -	€ 0	0
41	Sportaccommodatie De Huesmolen	Huesmolen, de 59	€ 922.896	€ 933.958	€ 30.601	€ 65.254	€ 95.854		?
42	Sociaal cultureel centrum Huesmolen	Huesmolen, de 60	€ 4.248.588	€ 4.299.513	€ 235.081	€ 8.142	€ 243.223	€ 737.000	40500066388
43	Brandweerkazerne	IJsselweg 4	€ 150.782	€ 152.589	€ 112.561	€ -	€ 112.561	€ 225.000	40500060276

44	Stadsbeheer Rayonpost III	IJsselweg 2	€ 452.345	€ 457.767	€ 283.122	€ 97.701	€ 380.823	€ 284.000	40500027851
45	Dierenverblijf herten	Nieuwe Wal 4	€ 43.321	€ 43.840	€ -	€ -	€ -	€ 41.000	40500060396
46	Dierenverblijf herten	Nieuwe Wal 4	€ 54.524	€ 55.178	€ -	€ -	€ -		40500060396
47	Kinderboerderij "Frits Farm" stalruimte	Kapberg 0	€ 57.418	€ 58.107	€ 9.933	€ -	€ 9.933	€ 26.000	40500063381
48	Kinderboerderij "Frits Farm" voliere	Kapberg 0.V	€ 18.299	€ 18.519					
49	Begraafplaats, Aula (kapel)	Keern 27	€ 128.701	€ 130.244			€ -	€ 25.000	40500030543
50	Begraafplaats, personeelsonderkomen	Keern 27	€ 39.679	€ 40.155					
51	Begraafplaats, wachtruimte	Keern 27	€ 27.542	€ 27.872					
52	Begraafplaats, Urnenkast	Keern 27	€ -	€ -					
53	toren N.H.Kerk de Zwaag	Kerkelaan 8	€ 766.045	€ 775.228	€ 9.523	€ -	€ 9.523	vrijgesteld	40500030578
54	Honk- en Softbalvereniging Urbanus, Sportcomplex Ridam-noord	Kerketuin 100 A	€ 295.775	€ 299.320			€ -	€ 301.000	40500012548
55	"Het Admiraliteitspoortje"	Kerkplein 22.N	€ 38.279	€ 38.738	€ -	€ -	€ -		0
56	"Het Oude Vrouwenpoortje"	Kerkplein 24	€ 41.547	€ 42.045	€ -	€ -	€ -		0
57	Kerktoren van de Grote Kerk + carillon	Kerkplein 33, O.C.	€ 3.065.582	€ 3.102.327	€ 8.124	€ -	€ 8.124		0
58	Kloosterpoort Anno 1606	Nieuwstraat	€ 49.076	€ 49.665	€ -	€ -	€ -		0
59	toren van de Noorderkerk +gevel klok	Kleine Noord, ongenummerd	€ 215.286	€ 217.866	€ 14.878		€ 14.878		0
60	voormalig botenloods (culturele doeleinden)	Kleine Oost 18	€ 208.947	€ 211.451			€ -	€ 116.000	40500013561
61	kinderboerderij "De Woid"	Koperslager 9 A	€ 321.870	€ 325.728	€ 33.273	€ -	€ 33.273	€ 145.000	40500030327
62	kinderboerderij "De Woid" Bijenonderkomen	Koperslager 9 A	€ 16.540	€ 16.738					
63	kinderboerderij "De Woid" Houten bijgebouw	Koperslager 9 A	€ 4.379	€ 4.431					
64	kinderboerderij "De Woid" Houten stal	Koperslager 9 A	€ 3.436	€ 3.477					
65	Kinderboerderij	Kloosterhout 1-2	€ 194.321	€ 196.651	€ -	€ -	€ -	€ 81.000	40500060476
66	Milieu activiteitencentrum	Kloosterhout 1-2	€ 746.427	€ 755.374	€ -	€ -	€ -	€ 598.000	40500060477
67	Rioolgemaal (ondergronds)	Lambert Meliszweg 0	€ 983.115	€ 994.899			€ -		0
68	Multi Functionele Accommodatie de Kreek(inventaris van school zie onder Onderwijs)	Meetketting 1-3	€ 11.110.613	€ 11.243.788	€ 8.189.100	€ 3.603.256	€ 11.792.356	€ 1.371.000	40500073018

69	Sporthal de Kers (inclusief gymlokaal Kersenboogerd)	Moerbalk 1	€ 5.216.765	€ 5.279.295	€ 885.670	€ 205.081	€ 1.090.751	€ 1.496.000	40500016750
70	Sporthal Zwaag	Munnikenwoud 1	€ 2.283.012	€ 2.310.376	€ 496.252	€ -	€ 496.252	€ 1.078.000	40500016948
71	Kantine Sporthal Zwaag	Munnikenwoud 1	€ -	€ -	€ -		€ -	€ 72.000	40500016947
72	8 ateliers met gem.ruimten	Muntstraat 7	€ 2.638.259	€ 2.669.882	€ 7.209	€ 13.950	€ 21.159	€ 623.000	40500016999
73	Stadhuys	Nieuwe Steen 1	€ 20.858.284	€ 21.108.297	€ 5.737.459	€ 1.838.089	€ 7.575.548	€ 11.418.000	40500030535
74	Hockey Club West Friesland WFHC	Nieuwe Steen 9	€ 328.654	€ 332.594	€ 49.305		€ 49.305	€ 136.000	40500017309
75	Hockey Club West Friesland WFHC	Nieuwe Steen 9	€ 164.304	€ 166.273			€ -	€ 455.000	40500017308
76	Brandweerkazerne en voormalig kantoor Stadstoelicht	Nieuwe Wal 1	€ 4.614.479	€ 4.669.789	€ 2.111.574	€ 88.778	€ 2.200.351	€ 2.534.000	40500060274
77	kantoor Stadhuis (Statenpoort)	Nieuwstraat 23 en Nieuwsteeg 44	€ 9.275.639	€ 9.386.820	€ 244.921		€ 244.921		?
78	Stadsbeheer Rayonpost I	Pelmolenpad 37	€ 370.185	€ 374.622	€ 200.257	€ 41.310	€ 241.567	€ 260.000	40500030546
79	Woonhuis	Pelmolenpad 5	€ 89.162	€ 90.231			€ -	€ 133.000	40500019275
80	Stal bij kinderboerderij "De Waalridders"	Poolster 123A	€ 99.058	€ 100.246	€ -	€ -	€ -	€ 101.000	40500061076
81	Kapberg bij Kinderboerderij "De Waalridders"	Poolster 123A	€ 49.912	€ 50.510	€ -	€ -	€ -		
82	Drie Abris bij Kinderboerderij "De Waalridders"	Poolster 123A	€ 5.803	€ 5.872	€ -	€ -	€ -		
83	Kleine Stal bij Kinderboerderij "De Waalridders"	Poolster 123A	€ 9.803	€ 9.921	€ -	€ -	€ -		
84	Twee kippenrennen bij Kinderboerderij "De Waalridders"	Poolster 123A	€ 7.152	€ 7.237	€ -	€ -	€ -		
85	Rioolgemaal (ondergronds)	Protonweg 0	€ 981.248	€ 993.009			€ -	€ 0	0
86	Poortje Ramen/Tempelsteeg (Poortje Lutherse Kerk)	Ramen 4	€ 13.678	€ 13.842	€ -	€ -	€ -	€ 0	0
87	Rioolgemaal (ondergronds)	Rijnweg 0	€ 981.154	€ 992.915			€ -	€ 0	0
88	Kerkelijk genootschap met bovenwoning	Roode Steen 15	€ 1.765.499	€ 1.786.661	€ -	€ -	€ -		?
89	Museum (het gebouw is een Rijksgebouw, dus niet van de Gemeente Hoorn)	Roode Steen 1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		?
90	Westfries Museum	Roode Steen 1	€ 3.494.586	€ 3.536.474	€ 317.194	€ 244.713	€ 561.907		?
91	kantoor t.b.v. Westfries Museum	Roode Steen 1	€ 352.493	€ 356.718					?
92	beneden depotruimte, boven woonhuis (Westfries Museum)	Achterom 8	€ 208.947	€ 211.451			€ -		?

93	Tuinzaal bij het museum Educatieve Dienst en boven kantoor	Proostensteeg 15-17	€ 99.432	€ 100.624			€ -			?
94	Stadsbeheer Rayonpost II	Roskam 1	€ 735.236	€ 744.048	€ 270.144	€ 50.924	€ 321.068		€ 323.000	40500021275
95	Hockeycomplex, clubgebouw	Roskam 6		€ 1.851.973	0	€ 3.094.011	€ 3.094.011		?	40500074462
96	Stichting Sportcomplex de Roskam, inventaris/opstal van de vereniging	Roskam 6		€ 147.015			€ -		?	?
97	Centrum Varend Erfgoed	Schuitjeskade 22	€ 700.000	€ 700.000			€ -		€ 625.000	40500061301
98	Brandweergarage (gebouw wordt aan reddingsbrigade verhuurd)	Sterrenweg 38	€ 79.639	€ 80.593	€ 13.496	€ -	€ 13.496		€ 54.000	40500030562
99	Sportzaal wordt gebr. door scholen en ver.	Tweeboomlaan 102b	€ 1.310.095	€ 1.325.798			€ -		€ 557.000	40500074128
100	Onderkomen bewaking fietsenstalling	Veemarkt 0	€ 60.686	€ 61.414			€ -			?
101	Vuurtoren 'Havenlicht'	Visserseiland 0	€ 74.691	€ 75.586	€ -	€ -	€ -			?
102	Centrum voor kunstzinnige vorming	Vredehofstraat 7A	€ 2.039.520	€ 2.063.967	€ 536.788	€ -	€ 536.788		€ 629.000	40500025562
103	Kantoor	Vredehofstraat 9	€ 744.665	€ 753.591	€ 8.130	€ -	€ 8.130		€ 150.000	40500025564
104	Rioolgemaal (gebouwtje met glas)	Willemsweg 0	€ 1.199.718	€ 1.214.098			€ -			?
105	Poortje a.d. Wisselstr. (kloosterpoortje)	Wisselstraat 8	€ 21.940	€ 22.203	€ -	€ -	€ -		€ 0	0
106	Beheerdersgebouw Begraafplaats Zuiderveld	Zuiderveld 1	€ 726.000	€ 726.000	€ -	€ 2.972.257	€ 2.972.257			?
107	Westfries Archief	Blauwe Berg 5 C		€ 4.278.572	€ 2.714.559	€ 364.500	€ 3.079.059		€ 2.815.000	40500066477
108	Park Schouwburg	Westerdijk 2,4,6		€ 27.944.090	€ 7.304.121	€ 1.729.149	€ 9.033.270			?
109	Voetbalvereniging VV De Blokkers	Gildenweg 23A		€ 1.334.654		€ 141.259	€ 141.259			?
110	Kunstijsbaan De Westfries	Westfriese Parkweg 5		€ 10.191.686	€ 4.298.998	€ 110.040	€ 4.409.038		€ 7.825.000	40500067747
111	Drie wachterspoortjes Oostereiland			€ -			€ -		€ 0	0
	Totaal "overige panden"		€133.250.905	€ 180.578.988	€ 44.741.755	€ 22.593.097	€ 67.334.852			
	Primair onderwijsgebouwen	Ligging	Verzekerde waarde gebouwen 2014	Verzekerde waarde geïndexeerd 2015	Boekwaarde	Boekwaarde (overige rubriek¹	Totaal	Op-merking	woz waarde	woznummer

113	De Flierefluiter, (Montessorischool) TVH	Akkerwinde 57	€ 1.192.409	€ 1.206.702		€ 306.813	€ 137.252	€ 444.065			
114	Klimop, St. Talent	Akkerwinde 74	€ 1.142.458	€ 1.156.151		€ 297.473	€ 130.013	€ 427.486		€ 953.000	40500000713
115	Windvaan, de (Tweemaster) ob, St. Talent	Ark 1	€ 1.901.984	€ 1.924.781		€ 224.778	€ 78.686	€ 303.464		€ 681.000	40500001007
116	De Pontonnier, St. Penta	Ark 2	€ 1.811.307	€ 1.833.017		€ 196.578	€ 54.166	€ 250.744		€ 776.000	40500001008
117	De Tandem, (Jennaplanschool) TVH (incl. inventaris semi-lokaal)	Boedijnhof 1	€ 1.040.504	€ 1.052.976		€ 336.509	€ 196.022	€ 532.531		€ 676.000	40500002447
118	De Tandem, 2 Semi-permanent lokalen	Boedijnhof 1,1	€ 277.343	€ 280.668						€ 82.000	40500066457
119	Spectrum , het, St. Penta	Breitnerhof 220	€ 1.749.985	€ 1.770.961		€ 1.813.671	€ 325.583	€ 2.139.254			
120	IBS de Ceder voorheen Hoeksteen, de bb, (incl. inventaris semi-lokaal)	Ceder 1	€ 1.537.365	€ 1.555.792		€ 509.665	€ 118.105	€ 627.769		ntb	40500004317
121	IBS de Ceder voorheen Hoeksteen, 2 Semi-permanent Leslokalen	Ceder 1, 2	€ 217.141	€ 219.743		€ 650.834	€ 118.105	€ 768.939			
122	IBS de Ceder voorheen Duiventil, 2 Semi-permanent Leslokalen	Ceder 2									
123	IBS de Ceder voorheen Duiventil, de bb, (incl. inventaris semi-lokaal)	Ceder 2	€ 1.675.151	€ 1.695.230		€ -	€ -	€ -			
124	Spinaker, de /ZMOK	Dovenetel 78	€ 1.374.411	€ 1.390.885		€ 422.507	€ 243.684	€ 666.191		€ 504.000	40500066138
125	Klipper, de ob, St. Talent	Dubloen 98	€ 1.576.832	€ 1.595.732		€ 687.823	€ 171.122	€ 858.946		€ 1.069.000	40500006250
126	Mariaschool, bb	Eikstraat 3	€ 3.145.743	€ 3.183.448		€ 61.498	€ 24.234	€ 85.732		€ 864.000	40500006624
112	Eenhoorn, special onderwijs Z.M.L.K.	Abbingstraat 1A	€ 1.933.763	€ 1.956.941		€ 113.110	€ 6.196	€ 119.307		€ 600.000	40500000206
127	Eenhoorn, 2 Semi-permanent lokalen	Eikstraat 36	€ 182.659	€ 184.848		€ 80.358		€ 80.358		€ 655.000	40500006656
128	Eenhoorn, de oso, (incl. inventaris semi-lokal)	Eikstraat 36	€ 1.241.336	€ 1.256.215		€ -		€ -			
129	gymnastieklokaal Gerritsland	Gerritsland 56	€ 787.052	€ 796.486		€ 103.259	€ 25.250	€ 128.509		€ 217.000	40500033762
130	Montessorischool KB ob, St. Talent	Gording 123	€ 1.104.808	€ 1.118.050		€ 434.168	€ 120.250	€ 554.418		€ 896.000	40500008505
131	Montessorischool BS ob, St. Talent	Gravenstraat 19	€ 1.548.874	€ 1.567.439		€ 439.255	€ -	€ 439.255		€ 836.000	40500008846
132	Ichthus , St. Penta	Grote Beer 1	€ 1.985.578	€ 2.009.378				€ -		€ 1.890.000	40500030555
133	Klipper, De, locatie De Bres, St. Talent	Han Hoekstrahof 200 a/b	€ 4.092.774	€ 4.141.831		€ 2.351.632	€ -	€ 2.351.632		160000/316 4000	40500060520/40 500060521
134	Islamitische School Elif (per aug-2015)	Hanebalk 1	€ 1.165.756	€ 1.179.729		€ 401.150	€ 126.093	€ 527.243		€ 832.000	40500009479
135	Zonnewijzer, De , St. Talent	Het Gangwerk 58	€ 2.493.482	€ 2.523.370		€ 723.336	€ 65.860	€ 789.196		€ 1.490.000	40500007557
136	Windvaan, De, loc. Het Fluitschip, St. Talent	Hogerbeetsstraat 14	€ 1.370.409	€ 1.386.835		€ 328.057	€ 40.532	€ 368.588		€ 910.000	40500009994

137	Kompas, het bb (locatie Onderbouw)	Huesmolen, de 61	€ 1.246.461	€ 1.261.402	€ 259.805	€ 89.881	€ 349.686		€ 592.000	40500010641
138	Kompas, noodlokaal	Huesmolen, de 61	€ 39.141	€ 39.610						
139	Semi-permanent gebouw, ANTI-KRAAK	J. Bloemhof 15	€ 978.530	€ 990.259	€ 134.359	€ -	€ 134.359		€ 936.000	40500060811
140	Montessorischool BS ob, dependance Gravenstraat (3 lokalen) St. Talent	J.Messchaertstraat 1	€ 1.483.724	€ 1.501.508	€ 12.894		€ 12.894		€ 450.000	40500011299
141	Bussel, de ob, St. Talent	James Grievelaan 23A	€ 1.294.922	€ 1.310.443	€ 281.913	€ 176.515	€ 458.427		€ 813.000	40500011175
142	Bussel, de ob, Noodlokaal - LEEG wordt gesloopt per 01-01-2015	James Grievelaan 23A,1	€ 91.889		€ -	€ -	€ -			
143	gymnastieklokaal Julianalaan	Julianalaan 4	€ 675.652	€ 683.751	€ 106.230	€ -	€ 106.230		€ 307.000	40500011456
144	Ooievaarsnest, Het, ob, St. Talent	Kalbstraat 1	€ 1.699.847	€ 1.720.222	€ 616.891	€ 80.840	€ 697.732		€ 1.079.000	40500021784
145	Burgemeester de Wildeschool (openbaar speciaal onderwijs)	Kerkelaan 1 A	€ 324.313	€ 328.200			€ -		€ 453.000	40500067836
146	Socrates, St. Talent	Lage Hoek 71	€ 2.469.025	€ 2.498.619	€ 2.327.511	€ 745.648	€ 3.073.159		€ 2.347.000	40500070838
147	De Spinaker, ZMOK (dependance)	Marketentster 2	€ 1.688.198	€ 1.708.433	€ 209.519	€ 62.818	€ 272.337		€ 932.000	40500016114
148	Het Kompas (locatie Bovenbouw)	Marketentster 4	€ -	€ -	€ 34.378	€ -	€ 34.378		€ 242.000	40500032197
149	Windvaan (Troubadour) St. Talent en Het Kompas	Marketentster 5	€ 1.974.861	€ 1.998.532	€ 230.025	€ 70.610	€ 300.634		€ 536.000	40500032198
150	Wereldwijzer, ob, St. Talent	Nachtegaal 144	€ 1.419.454	€ 1.436.468	€ 414.932	€ 114.684	€ 529.616		€ 891.000	40500017164
151	Parcival, de bb	Nachtegaal 146	€ 2.489.661	€ 2.519.503	€ 476.788	€ 149.174	€ 625.962		€ 882.000	40500017166
152	Dependance Mariaschool	Onder de Boompjes 18	€ 1.169.856	€ 1.183.879	€ 181.083	€ -	€ 181.083		€ 409.000	40500018015
153	Rank, onder-en bovenbouw, St. Penta	Opgang 2 en 3	€ 2.306.163	€ 2.333.806	€ 487.124	€ 230.966	€ 718.091		€ 1.272.000	40500018090
154	Piramide, de oso met gymnastieklokaal	Scheerder 2	€ 2.287.758	€ 2.315.179	€ 64.894	€ 82.894	€ 147.788			
155	Wingerd, de bb met 7 semi-lokalen incl. 2 speellokale	Sint Martinusstraat 1	€ 3.210.232	€ 3.248.711	€ 808.784	€ 53.692	€ 862.476		€ 1.565.000	40500022187
156	Dynamis bb inventaris incl. semi-lokalen	Stan Kentonhof 86	€ 1.292.825	€ 1.308.321	€ 811.159	€ 241.329	€ 1.052.488		€ 1.112.000	40500023382
157	Dynamis, 2 Semi-permanent Leslokale	Stan Kentonhof 86	€ 228.324	€ 231.061						
158	Piramide, de oso	Tweeboomlaan 102A	€ 2.149.878	€ 2.175.647	€ 1.140.100	€ -	€ 1.140.100		€ 769.000	40500024300
159	B. van Bockxmeerschool bb, inventaris incl. semi-lokaal	Tweeboomlaan 104	€ 1.339.422	€ 1.355.477	€ 119.430	€ 22.463	€ 141.893		€ 1.014.000	40500024303
160	B.van Bockxmeerschool 1 semi-permanent lokaal	Tweeboomlaan 104	€ 139.790	€ 141.466						

161	semi-permanent gebouw	Volkerakweg 1	€ 340.156	€ 344.233		€ 1.003.958	€ 64.607	€ 1.068.566	incl. semi-lokaal	€ 1.274.000	40500033096
162	Spectrum , het, inventaris	Volkerakweg 1	€ 1.498.129	€ 1.516.086							
163	St. Jozef	Westerblokker 77	€ 3.879.174	€ 3.925.671		€ 116.174	€ 33.713	€ 149.887		€ 991.000	40500026645
164	gymnastieklokaal (st. Jozef)	Prins Willem Alexanderstr. 11	€ 675.652	€ 683.751						€ 300.000	40500026646
165	Wissel,de bso	Wilhelminalaan 1	€ 4.952.652	€ 5.012.016		€ 954.031	€ 19.190	€ 973.221		€ 1.463.000	40500027445
166	Gymlokaal bij Wissel	Wilhelminalaan 5	€ 675.652	€ 683.751						€ 279.000	40500027459
	Totaal primair onderwijs		€ 80.787.605	€ 81.662.960		€ 21.274.457	€ 4.220.178	€ 25.494.635			
	Voortgezet onderwijsgebouwen (in eigendom gemeente)	Ligging	Verzekerde waarde gebouwen 2014	Verzekerde waarde geïndexeerd 2015		Boekwaarde	Boekwaarde (overige rubriek¹	Totaal	Opmerking	woz waarde	woznummer
167	De Stormvogel, special voortgezet ondw. voor Z.M.L.K. incl. Gymnastieklokaal	Van Oostzanenstraat 11	€ 4.000.661	€ 4.048.614		€ 110.847	€ 1.613.183	€ 1.724.030		€ 2.128.000	40500068183
168	Praktijkschool	Gording 124	€ 4.427.499	€ 4.480.568		€ 2.823.784	€ -	€ 2.823.784		€ 3.305.000	40500008506
	Totaal voortgezet onderwijs		€ 8.428.159	€ 8.529.182		€ 2.934.631	€ 1.613.183	€ 4.547.814			
	Andere gebouwen/panden die via derden (bv VVE's of Intermaris) zijn verzekerd.										
169	Onder de Boompjes 21,		€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	gedeeltelijk incl. glasverzekering	€ 302.000	40500018020
170	Wijkcentrum 't Slot, van Beyerenstraat 89		€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ 114.000	40500001874
171	Jules Verne, Orionstraat 135		€ -	€ -		€ 931.434	€ -	€ 931.434		€ 1.394.000	40500059983
172	Oostereiland		€ -	€ -		€ 13.155.732	€ 2.456.000	€ 15.611.732			?
173	Parkeergarage Jeudje (via VVE)		€ -	€ -		€ 1.309.517	€ -	€ 1.309.517			?

174	Kleedgebouw/toiletten bij de Haven (Via VVE)	Mallegomsteeg	€ -	€ -	€ 76.864	€ -	€ 76.864			?
	Totaal overig, verzekerd via derden		€ -	€ -	€ 15.473.546	€ 2.456.000	€ 17.929.546			
	Onderstaande investeringen hebben betrekking op meerdere gebouwen (niet specifiek te verdelen):									
	Energiebesparende maatregelen gem.gebouwen 2010	Meerdere gebouwen	€ -	€ -	€ 159.234	€ -	€ 159.234			
	Restauratie- en inbouwmaatregelen 1999	Niet bekend welk monument	€ -	€ -	€ 49.515	€ -	€ 49.515			
	Brandveiligheidsmaatregelen	Meerdere gebouwen	€ -	€ -	€ 78.313	€ -	€ 78.313			
	Kwaliteitsimpuls schoolgebouwen	Meerdere gebouwen	€ -	€ -	€ 62.310	€ -	€ 62.310			
	Aanpassingen peuterspeelzalen	Meerdere zalen	€ -	€ -	€ 90.473	€ -	€ 90.473			
	Totaal zonder specifiek adres		€ -	€ -	€ 439.846	€ -	€ 439.846			
	Onderstaande investeringen hebben betrekking op verenigingen / complexen met een eigen pand:									
	Kleedkamers (4) = julianasportpark		€ -	€ -	€ 3.267	€ -	€ 3.267	Geen eigen pand		
	Kleedkamers WSV Hoorn		€ -	€ -	€ 13.727	€ -	€ 13.727	Geen eigen pand		
	Subsidie kleedkamers HRTC	Holenweg 14D	€ -	€ -	€ 32.736	€ -	€ 32.736			
	Bouw toilet/douchegebouw Julianapark	Schellinkhousterdijk	€ -	€ -	€ 24.652	€ -	€ 24.652			
	Verbouw Honky Tonk ivm.kinderopvang		€ -	€ -	€ 10.005	€ -	€ 10.005	Zwaag geen eigen pand		
	Totaal zonder eigendom pand gemeente		€ -	€ -	€ 84.388	€ -	€ 84.388			

	Onderstaande activa zijn verkocht of gesloopt. (Boekwaarde uit C staat)										
	Brandweerkazerne	Geldelozeweg 13a	€ -	€ -	€ 13.940	€ -	€ 13.940				
	MZB, maatschappelijke dienstverlening	Dampten 12	€ -	€ -	€ -	€ 9.253	€ 9.253				
	Noodlokalen Meeuw/Dampten 12 (in 2009 gesloopt)	Dampten 12	€ -	€ -	€ 28.338	€ -	€ 28.338				
	Wijkcentrum De Schoor	Tweeboomlaan 89	€ -	€ -	€ 4.124	€ -	€ 4.124	gesloopt, wel herontwikkeling			
	Kleedaccommodatie ADOS Lingeweg (Sportcomplex en korfbalver.)		€ -	€ -	€ 67.421	€ -	€ 67.421	Overgedragen aan SOH			
	Vervangen dak sporthal Lingeweg (Sportcomplex en korfbalver.)		€ -	€ -	€ 63.823	€ -	€ 63.823	Overgedragen aan SOH			
	Koopmanstaete	Maelsonstraat	€ -	€ -	€ 1.263.636	€ -	€ 1.263.636	gesloopt			
	Verkocht of gesloopt in 2014		€ -	€ -	€ 1.441.281	€ 9.253	€ 1.450.534				
	Totaal gemeente Hoorn		€222.466.670	€ 270.771.130	€ 86.389.904	€ 30.891.711	€117.281.616		€ 145.187.984		

Bijlage D Lijst kader- en beleidsnota's vastgoed³⁶

- [Almere](#): Kadernota Vastgoedbeleid (januari 2013);
- [Amsterdam](#): Nota stedelijke vastgoedstrategie (januari 2014);
- [Barendrecht](#): Kadernota Maatschappelijk Vastgoed (december 2012);
- [Deventer](#): Kadernota vastgoed (september 2015);
- [Ede](#): Nota Vastgoedbeleid 2012 (juni 2012);
- [Enschede](#): Vastgoednota 2.0, doorontwikkeling vastgoedbedrijf (januari 2011);
- [Gouda](#): Kadernota Vastgoed (2012);
- [Hollands Kroon](#): Kadernota Accommodatiebeleid (juni 2013) een handvat voor het gemeentelijk beleid, vastgesteld door de [gemeenteraad](#) op 28 mei 2013, inclusief [infographic](#).
- [Maastricht](#): Beleidsnota gemeente Maastricht, position paper (oktober 2014);
- [Nijmegen](#): Kadernota Vastgoedbeleid (juni 2012), met afwegingskader, instrumenten en randvoorwaarden;
- [Oss](#): Uitvoeringsnota Maatschappelijk Vastgoed (april 2013);
- [Rotterdam](#): Meerjaren Perspectief Rotterdams Vastgoed (april 2009)
- [Stichtse Vecht](#): Nieuwe visie op vastgoed (maart 2013), gemeente Stichtse Vecht, getiteld "Betaalbare leefbaarheid";
- [Tilburg](#): Strategische visie gebouwen (december 2010), gaat uit van meer beleidsmatiger sturen en minder op incidenten. De visie is opgebouwd conform de Corporate Real Estate Management (CREM) systematiek. Daarbij wordt gekeken naar de uitgangspunten (context en beleid), portefeuillemanagement, bouwmanagement en het technisch beheer. Omdat financiën en risico's specifieke aandachtspuntenvormen binnen het vastgoed en de gemeentelijke organisatie (o.a. vanuit de conclusies van de gemeentelijke Rekenkamercommissie) zijn deze apart benoemd.

³⁶ Zie verder www.bouwstenenvoorsociaal.nl