

ONDERZOEK REKENKAMERCOMMISSIE GEMEENTE BUREN

naar de

Gerealiseerde doelstellingen in de Vastgoednota Gemeente Buren 2016



Onderzoek uitgevoerd door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling,
in opdracht van de Rekenkamercommissie Buren

Onderzoekers:

De heer drs. ing. R. van der Maarel
De heer drs. E. Berkelmans

Metafoor Ruimtelijke ontwikkeling
Bolderweg 1
1332 AX Almere
tel: 036-5300211
www.metafoor.nl

Versie: 2.0 na ambtelijk wederhoor.
13 april 2021

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Verbeterpunten als toetsingskader, reikwijdte en onderzoeksmethode(n)	3
2	Samenvatting, conclusies en toets normenkader	4
2.1	Samenvatting.....	4
2.2	Toets normenkader	4
2.3	Conclusies	5
2.4	Aanbevelingen	5
3.	Het beleid en de uitvoering van de verbeterpunten	7
3.1	Het vigerend vastgoedbeleid 2016.....	7
3.2	De beleidsuitgangspunten	7
3.3	De uitvoering van het beleid.....	7
3.3.1.	Technisch in control komen.....	7
3.3.2.	Financieel in Control komen.....	9
3.3.3	De klant centraal	11
Bijlage 1:	Geraadpleegde documenten	13
Bijlage 2:	Geïnterviewde Functionarissen	14

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De raad van de gemeente Buren heeft in 2014 het College opgeroepen te komen tot integraal vastgoedmanagement. Met enkele tussenstappen heeft de raad in september 2016 de nota Vastgoed vastgesteld. De gemeente heeft als visie vastgelegd dat vastgoed een middel is om beleidsmatige doelen te realiseren en dat vastgoed in eigendom hebben geen doel op zich is. In de nota worden verschillende verbetertrajecten aangekondigd. De verbeterplannen lopen vanaf het 4e kwartaal 2016 tot en met het 2e kwartaal van 2018.

Het doel van het onderzoek is om door middel van een “quick scan” vast te stellen of de doelstellingen van de Vastgoednota gemeente Buren 2016 zijn gerealiseerd. Dat betekent dat wordt onderzocht of de gemeente ten aanzien van het vastgoed “in control” is en of het vastgoed conform voorstel doelmatig en doeltreffend wordt ingezet bij het ondersteunen van beleidsmatige doelen.

De centrale vraagstelling:

Zijn de doelstellingen van de nota Vastgoedbeleid zoals in 2016 vastgesteld gerealiseerd?

Het resultaat van het rekenkameronderzoek is een set van conclusies en aanbevelingen met het accent op de geformuleerde verbeterpunten welke toezien op: “Technisch in control komen”, “Financieel in control komen” en “De klant centraal” zoals genoemd in de Vastgoednota.

1.2 Verbeterpunten als toetsingskader, reikwijdte en onderzoeksmethode(n)

Toetsingskader

Ten behoeve van de beantwoording van de centrale vraagstelling zijn de verbeterpunten benoemd en voorzien van een toetsingskader waarop de verbeterpunten zijn beoordeeld. Het toetsingskader treft u aan in de tabel van paragraaf 2.3.

Reikwijdte

De onderzoeksperiode beperkt zich tot de periode 2016- 2020, zijnde de periode vanaf het moment dat de raad heeft ingestemd¹ met de Vastgoednota gemeente Buren op 20 september 2016 tot en met juni 2020, het moment van de start van het onderzoek.

Onderzoeksmethode(n)

Dit onderzoek is gestart met een kennismakingsgesprek waarbij het toetsingskader en wijze van onderzoek is besproken. Naar aanleiding van dit gesprek zijn documenten opgevraagd welke zijn gebruikt voor de dossier studie. (digitaal aangeleverd) Uit het totaaloverzicht van vastgoedobjecten (*Totaaloverzicht vastgoedobjecten (RKC -juni 2020)*) is een steekproef genomen van een zestal objecten. Deze objecten zijn getoetst aan het toetsingskader. Het betrof de volgende objecten:

- Verenigingsgebouw het Klokhuis, Maurik
- Verenigingsgebouw De Hoekenburg, Rijswijk
- De Avezathen, Kerk-Avezaath
- Gymzaal, Eck en Wiel
- Clubgebouw Stichting Jong Nederland, Buren
- Berging/Entreegebouw, begraafplaats Eck en Wiel

De lijst met geraadpleegde documenten treft u aan in bijlage 1. Naar aanleiding van deze studie zijn nadere vragen gesteld en is aanvullende informatie verstrekt. Op basis van deze stukken heeft een groepsinterview plaatsgevonden. Tijdens dat interview heeft men tevens inzicht gegeven in de gebruikte systemen en de informatie die daarin wordt opgeslagen. De aanwezige functionarissen bij het bezoek op 3 december 2020 zijn opgenomen in bijlage2.

¹ Raadsbesluit RAB/16/00588

2 Samenvatting, conclusies en toets normenkader

2.1 Samenvatting

De gemeente Buren heeft in 2016 een nieuwe Vastgoednota vastgesteld. In deze vastgoednota zijn een aantal verbeterpunten genoemd toezien op: “Technisch in control komen”, “Financieel in control komen” en “De klant centraal”. De rekenkamer van de gemeente Buren heeft in het 2^{de} half jaar van 2020 onderzoek gedaan naar de implementatie van deze verbeterpunten. De centrale vraagstelling is als volgt geformuleerd:

Zijn de doelstellingen van de nota Vastgoedbeleid zoals in 2016 vastgesteld gerealiseerd?

Om deze vraag te beantwoorden is een toetsingskader geformuleerd bij de verschillende verbeterpunten. De beantwoording op de in het kader formuleerde uitgangspunten heeft geleid tot een aantal bevindingen die zich toespitsen op het gebied van beleid, uitvoering en verantwoording.

2.2 Toets normenkader

Hieronder volgt de uitkomst van de toetsing aan de normen uit het normenkader. De drie onderdelen “Technisch in Control komen”, “Financieel in Control komen” en “De klant centraal” worden daarbij getoetst. De doelstellingen van de drie onderdelen worden in de volgende tabellen beoordeeld op basis van de toetsingscriteria. Er wordt daarna vermeld of aan de uitwerking daarvan is voldaan, gedeeltelijk is voldaan of niet is voldaan. De daarbij gehanteerde nummering is gekoppeld aan de nummering zoals ook gebruikt in de Vastgoednota uit 2016. In hoofdstuk 3 wordt per onderdeel een nadere onderbouwing gegeven.

	Technisch in control komen	Toets	Oordeel	
7.1.1	Opzetten eigendom-, huur- en technisch dossier	Dossiers zijn eenduidig opgeslagen, makkelijk vindbaar en volledig en actueel	Voldaan	
7.1.2	Aanvullen ontbrekende gegevens uit dossiers	Essentiële stukken zijn gedefinieerd en aangevuld, niet essentiële stukken zijn geïdentificeerd.	Gedeeltelijk voldaan	
7.1.3	Uitwerken procedures reguliere werkzaamheden	Procedures zijn uitgewerkt.	Gedeeltelijk voldaan	
7.1.4	Invoeren projectenlijst en projectmatig werken	Projecten en reguliere werkzaamheden zijn gescheiden, projectplannen zijn aanwezig.	Voldaan	
7.1.5	Projectmatig oppakken van af te stoten objecten	Projectplan is opgesteld, werkzaamheden zijn uitbesteed	Gedeeltelijk voldaan	
7.1.6	Organiseren aanbesteding flexibele schil rondom vastgoed	Aanbesteding mantelcontracten heeft plaatsgevonden. Functies zijn op voorhand gedefinieerd.	Voldaan	
7.1.7	Organiseren aanbesteding ten behoeve van uitbesteding technisch en contractueel beheer	Aanbesteding heeft plaatsgevonden, eisen zijn conform behoefte geformuleerd.	Voldaan	
7.1.8	Werving personeel	Werving van: 1. Portefeuille Manager 2. Technisch Manager (als rechterhand van de PM) 3. Junior medewerker Heeft plaatsgevonden	Voldaan	
7.1.9	Begeleiding bij uitrol “technisch in control komen”	Begeleiding heeft plaatsgevonden en is uitgevoerd door een externe specialist	Voldaan	

	Financieel in control komen	Toets	Oordeel	
7.2.1	Overdragen budgetten en verantwoordelijkheden	Resterende gebouwbudgetten zijn aan afdeling vastgoed overgedragen	Voldaan	
7.2.2	Perceel per object vastleggen	Objecten zijn gescand en excessieve percelen zijn administratief en kadastraal afgesplitst	Gedeeltelijk Voldaan	
7.2.3	Waarden bepalen en vastleggen	Waarden van objecten zijn bepaald, en zijn actueel in dossiers vindbaar.	Voldaan	
7.2.4	Doorlichten onderhoudscontracten	Onderhoudscontracten zijn geformaliseerd, worden conform aanbestedingsregels in de markt gezet.	Voldaan	
7.2.5	Opzetten vijf jaren plan per object	Elk object is beoordeeld en geplaatst in het vijfjaren plan. Disposities die plaats moeten vinden worden gerealiseerd.	Gedeeltelijk Voldaan	
7.2.6	Opzetten object gebonden begroting	Kosten zijn eenduidig en inzichtelijk. De volledige verantwoordelijkheid van alle kosten zijn per object uitgewerkt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen: - Onderhoud - Exploitatie - Kapitaallasten - Opbrengsten	Voldaan	
7.2.7	Opzetten methodiek kostprijsdekking	Er is een keuze gemaakt in de systematiek van kostprijsdekkende berekeningen. Voor alle objecten is een kostprijs beschikbaar.	Niet voldaan	
7.2.8	Algemene training integraal vastgoedmanagement en teambuilding	Heeft plaats gevonden	Voldaan	
7.2.9	Begeleiding bij uitrol "financieel in control komen"	Begeleiding heeft plaatsgevonden en is uitgevoerd door een externe specialist	Voldaan	

	De klant centraal	Toets	Oordeel	
7.3.1	Verzamelen en vastleggen informatie over het gebruik	Er is inzicht in de wensen en behoeften van "klanten" en klanttevredenheid wordt gemeten.	Gedeeltelijk voldaan	
7.3.2	Portefeuillemanager laten opereren als accountmanager	De hiervoor benodigde acties hebben plaatsgevonden. De portefeuille manager handelt zoals beschreven.	Gedeeltelijk voldaan	
7.3.3	Periodiek overleg	Het overleg vindt 2 x per jaar plaats. Er is voldoende afstemming en afspraken worden vastgelegd in een gespreksverslag. Deze verslagen zijn terug te vinden in het dossier.	Gedeeltelijk voldaan	
7.3.4	Begeleiding bij uitrol "de klant centraal"	Begeleiding heeft plaatsgevonden en is uitgevoerd door een externe specialist	Gedeeltelijk voldaan	

2.3 Conclusies

- (1) Het is duidelijk dat er met grote inzet en betrokkenheid ondersteuning en uitvoering wordt geven aan de het vastgoedbeleid binnen de gemeente Buren. Daarbij is er fors ingezet op het realiseren van de beoogde verbeteringen zoals geformuleerd in de Vastgoednota. De inspanningen hebben geleid tot een professionele setting van het vastgoedbeleid en de daarbij behorende uitvoeringsorganisatie. Er zijn op onderdelen nog diverse mogelijkheden om tot verdere verbetering te komen.

- (2) Voor het grootste deel zijn de actiepunten zoals beschreven in de beleidsnota 2016 ingevuld. Van de 22 actiepunten zijn er 12 voldaan en 9 gedeeltelijk voldaan en 1 niet voldaan.
- (3) Van deze gedeeltelijk voldane punten zijn er een aantal als “werk in uitvoering” te typeren. Daarvan is de basis gelegd en aanwezig, aanscherping is verankerd in organisatieaanpassingen welke door het recent aangetreden managementteam worden gerealiseerd. Daarbij zijn er aangescherpte beleidsdocumenten die nog aan de raad moeten worden voorgelegd.
- (4) Bij het onderdeel “de klant centraal” worden alle punten als gedeeltelijk voldaan beoordeeld. Voor dat onderdeel is specifieke aandacht nodig.
- (5) Er is één onderdeel waaraan niet is voldaan. Het betreft daarbij het “Opzetten methodiek kostprijsdekking”. Opvallend is dat voor de gemeentelijke gebouwen die in gebruik worden gegeven aan instellingen er geen kostprijsdekkende huur is bepaald en ook niet in rekening wordt gebracht. Op deze manier vindt een impliciete subsidiëring van het vastgoed plaats. Voor het berekenen van de kostprijsdekkende huur is welswaar een (DCF) methodiek vastgesteld, deze is echter nog niet uitgewerkt in een standaardsjabloon/methode. Op dit moment wordt middels een Algemeen Belang besluit de Wet Markt en Overheid buiten werking gesteld voor delen van het vastgoedbezit. Deze afweging dient echter per object te worden gemaakt.

2.4 Aanbevelingen

- (1) Wat betreft het “Technisch in control komen” is de aanbeveling om eenduidig vast te leggen wat essentiële stukken zijn, zodat kan worden vastgesteld of vastgoeddossiers compleet zijn. Daarbij ook de punten waaraan reeds wordt gewerkt gaan afronden, bijvoorbeeld de reguliere werkprocedures.
- (2) Wat betreft het “Financieel in control komen” is de aanbeveling om de methode voor de kostprijsdekkende huur (DCF-methode) verder uit te werken, conform de vaststelling in de Programma begroting. Daarbij dan ook de kostprijsdekkende huren gaan berekenen en in rekening brengen bij de huurders. Een Algemeen Belang besluit om het rekening brengen van de kostprijsdekkende huur te omzeilen kan niet zonder meer. Nader inzicht in de kostprijs is gezien de Wet Markt en Overheid en het toezicht daarop door de Autoriteit Consument en Markt (ACM) aan te bevelen.
- (3) Aanvullend op voorgaande punt is de aanbeveling een huurprijsbeleid vast te stellen en daarbij aansluiting te zoeken bij het subsidiebeleid en vice versa. Omdat geen kostprijsdekkende- of markconforme huur in rekening wordt gebracht kan er sprake zijn van versluierde subsidies.
- (4) Wat betreft “De klant centraal” is de aanbeveling om hier in het algemeen meer aandacht aan te besteden. Zo kunnen de overleggen met gebruikers meer gestructureerd in het werkproces worden ingebed. Het vastleggen van gegevens en overleggen met ‘klanten’ dient meer gestructureerd te worden vormgegeven.

3. Het beleid en de uitvoering van de verbeterpunten

In dit hoofdstuk komt het geformuleerde vastgoed beleid aan bod.

3.1 Het vigerend vastgoedbeleid 2016

De vastgoednota 2016 *“Een dak boven ons hoofd en grond onder onze voeten. De verantwoordelijkheden van een eigenaar van vastgoed”* heeft als doel om het integraal beheren van de vastgoedportefeuille op een transparante en efficiënte manier binnen de geldende wet- en regelgeving, vanuit de rol van eigenaar vast te leggen.

3.2 De beleidsuitgangspunten

In de nota staan niet expliciet beleidsdoelstellingen opgenomen. De nota geeft richting aan de toekomstige vastgoedportefeuille, waarbij een professioneel vastgoedmanagement wordt nagestreefd. Het vastgoed wordt gecentraliseerd binnen één team. Team Vastgoed richt zich daarbij volledig op de eigenaarsrol. Daarnaast bestaan er nog drie andere rollen. De beleidsrol, gebruikersrol en exploitantenrol. De volgende doelstellingen zijn o.a. in de nota opgenomen:

- Team Vastgoed is verantwoordelijk voor al het vastgoed binnen de gemeente, met uitzondering van gebouwen en gronden binnen grondexploitaties, wegen, water en openbaar groen.
- Team Vastgoed draag het belang van het vastgoed uit binnen de organisatie.
- De vastgoedbegroting is een afgeleide van het vastgoedbeleid.
- Ontkoppeling van verhuur van vastgoed en het verstrekken van subsidie.
- Ieder vastgoedobject heeft zijn eigen “object gebonden begroting” voor de volledige levensduur. Kostendekkende huur is daarbij het (minimale) uitgangspunt.

Op basis van deze nota is uiteindelijk door de raad voor scenario 4 gekozen en zijn ook middelen beschikbaar gesteld om dit mogelijk te maken. Scenario 4 hield in: portefeuille met 30% verminderen, geen uitbesteding van technisch- en contractueel beheer, 50% projectmatig werk in vaste formatie.

3.3 De uitvoering van het beleid

In de nota worden verder drie optimaliseringsdoelen in verbeterplannen uitgewerkt. Deze verbeterplannen gaan over “technisch in control komen”, “financieel in control komen” en “de klant centraal”. Deze onderdelen worden hieronder verder uitgewerkt aan de hand van het toetsingskader.

3.3.1. Technisch in control komen

7.1.1 Opzetten eigendoms-, huur- en technisch dossier;

Criteria: Dossiers zijn eenduidig opgeslagen, makkelijk vindbaar en volledig en actueel

Uit het onderzoek is gebleken dat de dossiers van de verschillende objecten uit de steekproef in de verschillende beschikbare software (Totallink, LIAS, O-Prognose) zijn opgeslagen. Dit is een proces dat voortdurend in beweging is, waarbij de keuze is gemaakt om data alleen in de bronbestanden op te slaan (en op te zoeken). De informatie van een dossier is derhalve niet op één vaste locatie of één softwaresysteem opgeslagen. Echter, door een directe link naar bronbestanden is de eenduidigheid, vindbaarheid en actualiteit gewaarborgd. Deze link is niet altijd digitaal voorhanden, opdat moment wordt de beheerder van deze basisadministratie persoonlijk benaderd. De dossiers lijken naar oordeel van onderzoekers volledig, echter is er geen omschrijving van wat er nu precies in een dossier aanwezig behoort te zijn.

Oordeel: Voldaan

7.1.2 Aanvullen ontbrekende gegevens uit dossiers ;

Criteria: Essentiële stukken zijn gedefinieerd en aangevuld, niet essentiële stukken zijn geïdentificeerd.

Het vaststellen van een definitie van essentiële stukken heeft niet plaatsgevonden, wat essentieel is, is daarmee niet geformaliseerd. Daarmee is ook niet te toetsen of essentiële stukken aanwezig zijn. Uit de door onderzoekers gedane steekproef blijkt dat gevraagde en meest voor de hand liggende documenten beschikbaar zijn. Wat in een dossier zit wordt bepaald door de dossierhouder, de keuze is gemaakt op basis van bestaande kennis en ervaring.

Oordeel: Gedeeltelijk voldaan

7.1.3 Uitwerken procedures reguliere werkzaamheden;

Criteria: Procedures zijn uitgewerkt.

Er zijn werkprocessen beschikbaar van het maken van kadastrale- en verkooptekeningen. Andere werkprocedures zijn op dit moment in ontwikkeling en dus niet beschikbaar. Voor het maken en vastleggen van procedures wordt gebruikgemaakt van het programma "Engage".

Oordeel: Gedeeltelijk voldaan

7.1.4 Invoeren projectenlijst en projectmatig werken;

Criteria: Projecten en reguliere werkzaamheden zijn gescheiden, projectplannen zijn aanwezig.

Er is een projectenlijst beschikbaar, welke bestaat uit een opsomming van projecten zonder nadere specificaties. Het beoordelen van de wijze van projectmatig werken valt buiten de scope van dit rekenkamer onderzoek. Doordat de verantwoordelijkheid van de uitvoering van projecten in de afgelopen jaren is geborgd bij de afdeling projecten vallen projecten niet meer onder de verantwoordelijkheid van Vastgoed. De afdeling projecten is geen onderdeel van de scope van dit onderzoek. Er kan dus geen inhoudelijk oordeel worden gegeven over de wijze van projectmanagement. Met de overdracht van de verantwoordelijkheid van projecten is invulling gegeven aan de splitsing van de projectmatige en reguliere werkzaamheden. Voor alle projecten wordt een projectplan opgesteld conform de projectmatig werken format.

Oordeel: Voldaan

7.1.5 Projectmatig oppakken van af te stoten objecten;

Criteria: Projectplan is opgesteld, werkzaamheden zijn uitbesteed

Het is geen doelstelling meer om vastgoed af te stoten. Dit besluit, en de aanpassing op de vastgoednota heeft plaatsgevonden via de programmabegroting. Het afstoten van 30% van de totale m2 heeft als zodanig geen uitwerking gekregen in de praktijk. Overigens is de doelstelling behaald door het afstoten van de brandweerkazernes in 2017 naar de veiligheidsregio.

Oordeel: Gedeeltelijk voldaan

7.1.6 Organiseren aanbesteding flexibele schil rondom vastgoed;

Criteria: Aanbesteding mantel contracten heeft plaatsgevonden. Functies zijn op voorhand gedefinieerd.

Doordat de projecten sinds de organisatieverandering niet meer onder de verantwoordelijkheid van Vastgoed vallen is een flexibele schil voor de afdeling Vastgoed niet meer van toepassing. De flexibele schil is nodig voor de uitvoering van verschillende projecten, de projectorganisatie is daarvoor verantwoordelijk. In de interviews is aangegeven dat voor de inzet van inhuur wordt voldaan aan het inkoop en aanbestedingsbeleid.

Oordeel: Voldaan

7.1.7 Organiseren aanbesteding ten behoeve van uitbesteding technisch en contractueel beheer;

Criteria: Aanbesteding heeft plaatsgevonden, eisen zijn conform behoefte geformuleerd.

Op dit moment vindt de aanbesteding plaats van het contractuele beheer. Uit de interviews is gebleken dat voor dit proces wordt de hulp ingeschakeld van de inkoopafdeling die gebruik maakt van de software van CTM.

Oordeel: Voldaan

7.1.8 Werving personeel;

Criteria: Werving van: 1. Portefeuille Manager 2. Technisch Manager (als rechterhand van de PM) 3. Junior medewerker. heeft plaatsgevonden

Dit proces is afgerond. Vier jaar na de vastgoednota is het beheer van Vastgoed op een andere manier georganiseerd dan destijds was voorzien. In 2018 is de formatie uitgebreid/op orde gebracht en zijn de nieuwe functies beschreven. Sinds 2019 is het cluster vastgoed van het team beheer volledig bezet met vast personeel.

Oordeel: Voldaan

7.1.9 Begeleiding bij uitrol "technisch in control komen";

Criteria: Begeleiding heeft plaatsgevonden en is uitgevoerd door een externe specialist

Op verschillende deelgebieden zoals onder meer de implementatie van eigendom-, huur en technische dossiers, het project restgroen en het begeleiden en actualiseren (D)MJOP zijn externe specialisten ingezet.

Oordeel: Voldaan

3.3.2. Financieel in Control komen

7.2.1 Overdragen budgetten en verantwoordelijkheden;

Criteria: Resterende gebouw budgetten zijn aan afdeling vastgoed overgedragen

In 2017 zijn alle budgetten met daarbij behorende verantwoordelijkheden overgedragen aan de afdeling vastgoed.

Oordeel: Voldaan

7.2.2 Perceel per object vastleggen;

Criteria: Objecten zijn gescand en excessieve percelen zijn administratief en kadastraal afgesplitst

Doormiddel van GIS-systemen is duidelijk waar de grens ligt tussen openbare en privé grond. Een kadastrale afsplitsing heeft in een aantal gevallen, maar niet in alle gevallen, plaatsgevonden. De reden om niet over te gaan tot het is dat niet in alle gevallen in de praktijk zinvol was.

Oordeel: Gedeeltelijk voldaan

7.2.3 Waarden bepalen en vastleggen;

Criteria: waarde van objecten zijn bepaald, en zijn actueel in dossiers vindbaar.

Er is voor gekozen om deze waarden steeds in de brondossiers (beschikbare systemen) op te zoeken Zie ook 7.1.1. Van alle objecten van de gemeente zijn drie waarden vastgelegd en actueel vindbaar, te weten:

- WOZ-waarde
- Boekwaarde
- Herbouwwaarde

Oordeel: Voldaan

7.2.4 Doorlichten onderhoudscontracten;

Criteria: Onderhoudscontracten zijn geformaliseerd, worden conform aanbestedingsregels in de markt gezet.

In de interviews is naar voren gekomen dat onderhoudscontracten zijn geformaliseerd en worden conform de wettelijke en gemeentelijke vastgestelde aanbesteding- en beleidsregels voor inkoop in de markt gezet.

Oordeel: Voldaan

7.2.5 Opzetten vijf jaren plan per object;

Criteria: Elk object is beoordeeld en geplaatst in het vijfjaren plan. Disposities die plaats moeten vinden worden gerealiseerd.

Dit is nu gekoppeld aan accommodatiebeleid. Dit accommodatiebeleid moet nog worden vastgesteld, doelstelling is om dat in 2021 te laten plaatsvinden. Er zijn een aantal objecten die geen onderdeel zijn van dit accommodatiebeleid. Zo zal voor onderwijsgebouwen een Integraal huisvestingsplan (IHP) worden opgesteld dat in 2021 aan de raad zal worden voorgelegd, met de scholen is hierover reeds een intentieovereenkomst gesloten. Voor andere objecten zoals de nog in bezit zijnde woningen is een meer situationeel beleid van toepassing. Een aantal disposities heeft nog niet plaatsgevonden.

Oordeel: Gedeeltelijk voldaan

7.2.6 Opzetten object gebonden begroting;

Criteria: Kosten zijn eenduidig en inzichtelijk. De volledige verantwoordelijkheid van alle kosten zijn per object uitgewerkt.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Onderhoud
- Exploitatie
- Kapitaallasten
- Opbrengsten

Sinds 2017 wordt er gewerkt met een object gebonden begroting. Uit de gedane steekproef is gebleken dat per object een eenduidige administratie (LIAS) wordt gevoerd waarbinnen onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende kosten soorten, ook is daarbij de verantwoordelijkheid voldoende gedefinieerd.

Oordeel: Voldaan.

7.2.7 Opzetten methodiek kostprijsdekking:

Criteria: Er is een keuze gemaakt in de systematiek van kostprijsdekkende berekeningen. Voor alle objecten is een kostprijs beschikbaar.

Er heeft nog geen vaststelling van de berekening van de kostprijsdekkende huur plaatsgevonden. In de Programmabegroting is weliswaar een methode (DCF) vastgesteld, maar daar is nog geen verdere invulling aan gegeven wegens andere prioriteiten. Op dit moment maakt de gemeente gebruik van een Algemeen Belang Besluit waarmee een vrijstelling van de Wet Markt en Overheid kan worden verkregen voor het in rekening brengen van een kostprijsdekkende huur. Doordat er geen kostprijsdekkende huur in rekening wordt gebracht kan er sprake zijn van versluierde subsidie aan maatschappelijke organisaties. Een alternatief voor kostprijsdekkende huur zou kunnen zijn een marktconforme huur. Een nota huurprijsbeleid zou de lijn van de gemeente daarin kunnen verduidelijken, dit beleidsstuk is niet aanwezig.

Oordeel: Niet voldaan

7.2.8 Algemene training integraal vastgoedmanagement en teambuilding

Criteria: Training heeft plaats gevonden

Er zijn door externe partijen trainingen gegeven en er heeft teambuilding met het huidige team plaatsgevonden.

Oordeel: Voldaan

7.2.9 Begeleiding bij uitrol "financieel in control komen";

Criteria: Begeleiding heeft plaatsgevonden en is uitgevoerd door een externe specialist

Voor het MJOP alsook voor het vastgoedsysteem zijn specialisten ingeschakeld ter ondersteuning van de implementatie.

Oordeel: Voldaan

3.3.3 De klant centraal

7.3.1 Verzamelen en vastleggen informatie over het gebruik;

Criteria: Er is inzicht in de wensen en behoeften van "klanten" en klanttevredenheid wordt gemeten.

Op dit moment worden klantgegevens verzameld, echter is dat niet gestructureerd en ad-hoc. Er is regelmatig overleg met (grotere) gebruikers en worden echter wensen en behoeften niet systematisch en structureel opgeslagen. Daar waar een medewerker dit van belang acht worden de wensen en behoeften opgeslagen in het vastgoedbeheersysteem. Klanttevredenheidsonderzoeken vinden niet plaats.

Oordeel: Gedeeltelijk voldaan

7.3.2 Portefeuillemanager laten opereren als accountmanager;

Criteria: De hiervoor benodigde acties hebben plaatsgevonden. De Portefeuille manager handelt zoals beschreven.

Er is een medewerker die als accountmanager is aangesteld. Echter, komt deze onvoldoende toe aan deze werkzaamheden in verband met andere meer noodzakelijke werkzaamheden.

Oordeel: Gedeeltelijk voldaan

7.3.3 Periodiek overleg

Criteria: Het overleg vindt 2 x per jaar plaats. Er is voldoende afstemming en afspraken worden vastgelegd in een gespreksverslag. Deze verslagen zijn terug te vinden in het dossier.

Alleen belangrijke afspraken worden vastgelegd. De overleggen vinden ad-hoc plaats. Er is dus geen vaste structuur waarbij minimaal 2 maal per jaar gesprekken plaatsvinden. De huidige werkwijze wordt als door afdeling en gebruikers als voldoende ervaren.

Oordeel: Gedeeltelijk voldaan

7.3.4 Begeleiding bij uitrol “de klant centraal”:

*Criteria: Begeleiding heeft plaatsgevonden en is uitgevoerd door een externe specialist
Deze heeft plaatsgevonden.*

Op dit punt heeft geen specifieke begeleiding plaatsgevonden. Het heeft nog (te) weinig aandacht gekregen. De visie op dienstverlening is één van de strategische opgaven geworden bij de gemeente Buren. Team Frontoffice is verantwoordelijk voor deze strategische opgave.

Oordeel: Gedeeltelijk voldaan

Bijlage 1: Geraadpleegde documenten

- Vastgoednota 'Een dak boven ons hoofd en grond onder onze voeten' Gemeente Buren 2016
- Totaaloverzicht vastgoedobjecten (RKC -juni 2020)
- Programmabegroting 2020.pdf
- 7.1.4 Concernplan gemeente Buren 2020-2021.pdf
- 7.1.6 Inkoop-en-aanbestedingsbeleid gemeente Buren 2013.pdf
- 7.1.6 Offerteaanvraag inhuur medewerkers project Restgroen 11-7-2019.pdf
- 7.1.6 Vacature medewerker project Restgroen.pdf
- 7.1.8 Bezettingsoverzicht team beheer peildatum 1 juni 2020.pdf
- 7.2.1 Projectplan 'Beter met Budgetten'.pdf
- 7.2.5 Interne presentatie Accommodatiebeleid (juni 2020).pptx
- 7.2.8 Offerte kleurprofilering team Beheer Buren.pdf
- 7.2.8 Teamsessies.pdf
- 7.2.9 Projectplan Doorontwikkeling PC-cyclus.pdf
- 7.3.4 Inrichting strategische opgaven gemeente Buren.pdf
- 7.3.4 Integrale planning strategische opgaven.xlsx
- Algemeen -Organisatieplan gemeente Buren.pdf
- Beantwoording vragen RKC Nota Vastgoed (aug 2020).pdf
- B11 Beheervergoeding 2020 gymzaal Eck en Wiel (DOS).pdf
- B11 Beheervergoeding gymzaal Eck en Wiel (DOS) 2019.pdf
- B11 Objectkaart Gymzaal Eck en Wiel.pdf
- BU5 2116 - akte opstalrecht - Jong Nederland 1989.pdf
- BU5 2116 erfpachtovereenkomst Stichting Jong Nederland 2019.pdf
- BU5 Factuur Jong Nederland 2019.pdf
- BU5 Factuur Jong Nederland 2020.pdf
- G12 2128 - Akte Dorpshuis De Avezathen.pdf
- G12 Beheervergoeding 2020 Stichting Dorpshuis De Avezathen.pdf
- G12 Objectkaart Dorpshuis de Avezathen.pdf
- G3 Amendement Klokhuis D.062902.pdf
- G3 Bijlage 1 -Belang gemeentegarantie.pdf
- G3 Bijlage 2 -bezettingsoverzicht Klokhuis 2020.pdf
- G3 Bijlage 3 -Scenario's erfpachtconstructie.pdf
- G3 Bijlage 4 -Kostenoverzicht en toelichting renovatie dak.pdf
- G3 Bijlage 5 -Achtergrondinformatie.pdf
- G3 Bijlage 6 -Concept raadsbesluit Klokhuis (23 juni 2020).pdf
- G3 def raadsvoorstel Klokhuis en leegstaande jeugdthunk in Maurik.pdf
- G3 Objectkaart Het Klokhuis 16-07-2020.pdf
- G7 2106 Beheer- en exploitatieovereenkomst dorps huis De Hoekenburg 1998 (geëindigd).pdf
- G7 Beheervergoeding 2020 De Hoekenburg Rijswijk.pdf
- G7 Erfpachtovereenkomst Hoekenburg Korte Bosstraat 3 Rijswijk 2018.pdf
- G7 Koopovereenkomst De Hoekenburg Rijswijk.pdf
- G7 Objectkaart De Hoekenburg Rijswijk.pdf
- OB4 20200429 Beleidsplan begraafplaatsen.pdf
- OB4 Objectkaart berging begraafplaats Eck en Wiel.pdf
- 7.1.3 procesbeschrijving kadastrale inmeting.pdf
- 7.1.3 procesbeschrijving maken verkooptekening.pdf
- 7.1.4 -overzicht ruimtelijke projecten.pdf
- 7.2.1 -schermprents financiële systeem.pdf
- 7.2.4 - RUW CONCEPT Vastgoedbeheerplan 2021 - 2024.pdf
- Bijlage -Erfpachtovereenkomst Stichting Jong Nederland.pdf
- notariële akte vestiging zakelijk recht van erfpacht Stichting Jong Nederland.pdf
- overzicht afgestoten vastgoed 2015-2020.pdf

Bijlage 2: Geïnterviewde Functionarissen

Functie	
Adviseur vastgoed	Team Vastgoed
Adviseur onderhoud	Team Vastgoed
Administratief-juridisch medewerker/ applicatiebeheerder Totallink	Team Vastgoed
Teammanager Beheer (gedeeltelijk aanwezig)	