

Offerteaanvraag onderzoek 'Beheer Gemeentelijk Vastgoed Sport & Onderwijs'

Aan : Onderzoeksbureaus

Van : Rekenkamer Den Helder

Onderwerp : Offerteaanvraag onderzoek Beheer Gemeentelijk Vastgoed Sport & Onderwijs

Inleiding

De Rekenkamer van de gemeente Den Helder nodigt onderzoeksbureaus uit om een offerte in te dienen voor een onderzoek naar het beheer van het gemeentelijk, maatschappelijk, vastgoed op gebied van Sport & Onderwijs. Uw offerte dient uiterlijk 14 april 2025 om 12.00 uur te zijn ingediend. Het beschikbare budget voor dit onderzoek bedraagt maximaal € 25.000,-- excl. btw. Voorlopige planning is : Start van het onderzoek in juni 2025.

Aanleiding(en) voor het onderzoek :

- In Den Helder waren de nota's Grondbeleid (2019) en Vastgoedbeleid (2022-2024) de afgelopen jaren de leidraad voor het (beheer van gemeentelijk) vastgoed. In 2025 werkt de gemeente aan een update van deze nota's.
- Vastgoedbeheer is een belangrijk onderdeel van gemeentelijk beleid: Het is ondersteunend aan divers beleid bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid, cultuur, recreatie, educatie, zorg. Aangezien voorzieningen op deze gebieden mede bepalend zijn voor de aantrekkelijkheid van Den Helder én de rekenkamer in de eerste helft van 2025 een onderzoek doet naar het op peil houden van het voorzieningenniveau, past dit nieuwe onderzoek in het verlengde hiervan.

De rekenkamer is van mening dat dit een goed moment is om te kijken naar de organisatie en effectiviteit van het beheer van met name Maatschappelijk Vastgoed. Gezien de breedte van het onderwerp beperken wij het onderzoek tot het thema Sport & Onderwijs. Dit is één van de thema's in de Nota Vastgoedbeleid 2022-2024.

Definitie Maatschappelijk Vastgoed

Onder Maatschappelijk vastgoed verstaan we gebouwen of terreinen, in bezit van de gemeente, met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of (medische) zorg. Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed zijn onder meer: buurthuizen, opvangcentra, sportaccommodaties, culturele centra, bibliotheken en andere voorzieningen met een maatschappelijke functie."

De centrale onderzoeksvraag:

Hoe doelmatig en doeltreffend is het beheer van maatschappelijk vastgoed binnen het nog geldende beleid vanaf 2019 (nota grondbeleid) en/of 2022 (Start nota vastgoedbeleid 2022-2024) met betrekking tot het thema Sport en Onderwijs?

Mogelijke onderzoeksvragen :

Registratie & Administratie

- Welk vastgoed m.b.t. Sport & Onderwijs heeft de gemeente in bezit en/of beheer en wat zijn de bijbehorende financiële componenten hiervan?
- Hoe wordt het betreffende gemeentelijk vastgoed beheerd? Dit omvat het onderzoeken van de administratieve processen en de effectiviteit van het beheer.
- Is de administratie van het vastgoed inzichtelijk en compleet? Belangrijk voor het beheer en de beleidsvorming en kan helpen bij het identificeren van eventuele tekortkomingen in de huidige systemen.

Beleid

- Wat zijn de doelstellingen van het huidige beleid voor gemeentelijk vastgoed? En voldoet het vastgoedbeheer aan die doelstellingen?
- In welke mate wordt het vastgoedbeleid gerealiseerd en wordt bijgedragen aan het bereiken van maatschappelijke doelen?
- In welke mate draagt het vastgoedbeleid bij aan het realiseren van de maatschappelijke opgave van de gemeente Den Helder?

Rolverdeling Controle & Sturing

- Welke rol speelt de gemeenteraad in het vastgoedbeleid? Dit kan inzicht geven in de mate van controle en sturing die de raad heeft over het vastgoedbeheer
- Hoe is de rolverdeling m.b.t. vastgoedbeheer geregeld tussen ambtelijke organisatie, college en de raad, wordt hiernaar gehandeld en is de informatievoorziening daarop afgestemd?

Financiële Aspect

- Wat zijn de kosten en opbrengsten van het gemeentelijk vastgoed? Analyse van de financiële aspecten van het vastgoedbeheer, zoals huurinkomsten en onderhoudskosten
- Op welke wijze vindt sturing plaats op het gebied van kostenbeheersing, onderhoud, beheer, aan- en verkoop en organisatorische inbedding binnen de organisatie?
- In welke mate is er sprake van kostendekkende of marktconforme huur/verhuur?
- Welke mogelijkheden zijn er voor kostenbesparingen door ander beheer of anders investeren?
- Welke voorwaarden gelden er voor de verkoop en aankoop van vastgoed door de gemeente?

Graag bepalen we in overleg met het onderzoeksbureau de definitieve set vragen en eventuele aangepaste clustering. U wordt uitgenodigd om in uw offerte desgewenst eigen suggesties te doen voor aanpak en vragen teneinde de centrale onderzoeksvraag te beantwoorden.

Verwachtingen van de offerte

Wij vragen onderzoeksbureaus om een offerte te sturen die in maximaal vijf pagina's de volgende onderdelen bevat:

- **Onderzoeksvoorstel:** Geef een overzicht van uw aanpak. Geef ook aan of en in welke mate u alle onderzoeksvragen kunt beantwoorden.
- **Plan van aanpak:** Stel een duidelijk plan op. Geef aan: fasen van het onderzoek, de te gebruiken methoden, en de te verwachten resultaten. Beschrijf ook waar en wanneer u deelname van (het ambtelijk apparaat van) de gemeente Den Helder verwacht.
- **Planning:** Geef een overzicht van de tijdslijn van het onderzoek, met daarin mijlpalen en oplevermomenten. De (concept-)rapportage van het onderzoek dient uiterlijk 31 oktober 2025 beschikbaar te zijn.
- **Kostenoverzicht:** Geef een gedetailleerd overzicht van de kosten, inclusief urenverdeling, eventuele onkosten en de totaalprijs.
- **De onderzoekers:** Voeg informatie toe over de onderzoekers die betrokken zullen zijn bij het project. Licht de relevante ervaring en kwalificaties toe.

Inzendtermijn en procedure :

Uw offerte dient uiterlijk maandag 14 april om 12.00 uur bij ons binnen te zijn. Deze graag sturen naar harmkrui04@gmail.com én j.hagens@denhelder.nl (waarnemend secretaris Rekenkamer Den Helder)

Na ontvangst van de offertes zal de Rekenkamer Den Helder de ingediende voorstellen beoordelen op basis van kwaliteit, haalbaarheid, en prijs-kwaliteitverhouding. Afhankelijk van een eerste oordeel zal een (digitale) afspraak volgen om tot nadere afstemming van het plan en de te bereiken doelen te komen.

Wij kijken uit naar uw voorstel.

Met vriendelijke groet,

Harmannus Kruizinga Voorzitter Rekenkamer Den Helder