

Twynstra Gudde

Onderzoek gemeentelijk vastgoedbeleid

Rekenkamercommissie Edam-Volendam



Rapport

15 december 2016

Roel Lauwerier
Loes Sluiters
Wicher Schönau

Inhoudsopgave

1. Verantwoording onderzoek	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Vraagstelling	1
1.3 Onderzoeksopzet	2
1.2 Leeswijzer	3
2. Het beleid ten aanzien van gemeentelijk vastgoed	4
2.1 Bevindingen	4
2.2 Beantwoording deelvraag I	7
3. Beheerinformatie	9
3.1 Bevindingen	9
3.2 Beantwoording deelvraag II	11
4. Uitvoering	12
4.1 Beschrijving van de casussen	12
4.2 Beantwoording deelvraag III	15
5. Raad	18
5.1 Bevindingen	18
5.2 Beantwoording deelvraag IV	18
6. Conclusies	19
7. Aanbevelingen	20
Bijlagen	
1. Normenkader	
2. Geïnterviewde personen	
3. Geraadpleegde documenten	
4. Gebruiks- en verhuurvoorwaarden	

1. Verantwoording onderzoek

1.1 Aanleiding

Het vastgoed van de gemeente vormt een belangrijke post op de balans van de gemeentebegroting. Daarnaast worden met het gemeentelijke vastgoed veel maatschappelijke organisaties bediend die voor een deel het beleid van de gemeente Edam-Volendam uitvoeren. In perioden van bezuinigingen worden uitgaven inzake eigen vastgoed en inkomsten uit verkoop en verhuur van vastgoed door de gemeenteraad tegen het licht gehouden. Goed en kritisch kijken naar het beleid over en het beheer van het vastgoed past volgens de rekenkamercommissie bij het zorgvuldig omgaan met gemeenschapsgeld.

Vanwege het beleidsmatige, financiële en maatschappelijke belang heeft de rekenkamercommissie Edam-Volendam een onderzoek laten uitvoeren naar de doelmatigheid, de doeltreffendheid en de rechtmatigheid van het beheer en het beleid ten aanzien van het gemeentelijke vastgoed. Daarbij is ook betrokken op welke wijze sturing plaatsvindt door de gemeenteraad.

Doelstelling

Het doel van het onderzoek naar het gemeentelijke vastgoed is te leren voor de toekomst en inzicht te bieden aan de raad en de inwoners ten aanzien van beleid en beheer van het gemeentelijke vastgoed.

1.2 Vraagstelling

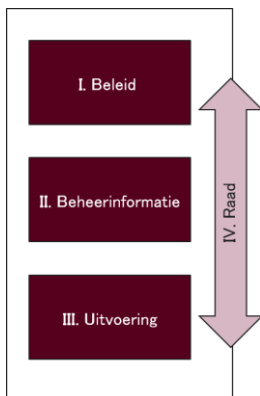
De centrale vraagstelling van het onderzoek is tweeledig en luidt als volgt:

- Heeft de gemeente goed in kaart wat haar bezit is en hoe zij dat onderhoudt en verhuurt (beheersvraag)?
- Heeft de gemeente beleid op gebied van vastgoed en wordt dat doelmatig en doeltreffend, alsmede rechtmatig uitgevoerd (beleidsvraag)?

Om deze centrale vraag te beantwoorden, de achterliggende doelstellingen van het onderzoek te realiseren en de drie vragen te beantwoorden, zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

- I. wat is het beleid met betrekking tot het gemeentelijke vastgoed?
- II. heeft de gemeente de informatie die nodig is om het vastgoed te kunnen beheren (bezit-onderhoud-verhuur-verkoop)?
- III. wordt het beleid met betrekking tot het gemeentelijke vastgoed op een doeltreffende, doelmatige en rechtmatige wijze uitgevoerd?
- IV. in welke mate heeft de raad zijn kaderstellende en controlerende rol vervuld?

De deelvragen zijn in onderlinge samenhang weergegeven in figuur 1 op de volgende pagina.



Figuur 1. Onderwerpen onderzoek en onderlinge samenhang

Afbakening

Buiten de reikwijdte van het onderzoek valt de onderwijshuisvesting binnen de gemeente Edam-Volendam. Ten aanzien van het documentenonderzoek, inclusief de bestudering van casussen, is de periode vanaf 2012 betrokken in het onderzoek. Het beleid ten aanzien van vastgoed dat in de voormalige gemeente Zeevang aan de orde was (tot 1 januari 2016), valt tevens buiten de scope. Wel is een casus uit de voormalige gemeente Zeevang betrokken in het onderzoek. Deze is echter vooral beschouwd vanuit het perspectief op de uitvoering en niet getoetst aan het voormalige beleid van Zeevang.

1.3 Onderzoeksopzet

Stap 1. Startbijeenkomst

In een startbijeenkomst met de rekenkamercommissie en het onderzoeksbureau zijn de onderzoeksopzet en het normenkader vastgesteld. Daarbij is met een vertegenwoordiging van de ambtelijke organisatie gesproken over de wijze van samenstellen van het onderzoeksdossier. Na het aanleveren van een eerste tranche aan documenten heeft een gesprek plaatsgevonden over de aanvullend benodigde informatie en de wijze van selecteren van vijf vastgoedtransacties (casussen).

Stap 2. Feitenverzameling op basis van dossierstudie en interviews

Op basis van de beschikbare documentatie is een beschrijving gemaakt van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en de wijze waarop deze wordt beheerd. Er zijn vijf vastgoedcasussen onderzocht met als doel het in kaart brengen van de wijze waarop de gemeente invulling en uitvoering geeft aan de vastgelegde afspraken en uitspraken met betrekking tot vastgoed. Aangevuld met interviews met direct betrokkenen is een aanzet gedaan voor de beantwoording van de onderzoeksvragen.

Stap 3. Rapportage

Op basis van de dossierstudie en een eerste analyse van de interviews is een nota van bevindingen opgesteld, gericht op de feiten. Na bespreking van dit document met de rekenkamercommissie zijn de onderzoeksresultaten geanalyseerd aan de hand van het normenkader (zie bijlage 1). Dit heeft geleid tot beantwoording van de onderzoeksvragen in de vorm van conclusies. Een versie van dit 'feitenrapport' is aan de ambtelijke organisatie voorgelegd voor een toets op feitelijke onjuistheden.¹

¹) Ambtelijk wederhoor Conceptrapportage Rekenkamercommissie (d.d. 30-11-2016)

Na ontvangst van de ambtelijke reactie op de conceptrapportage is de rapportage definitief gemaakt voor publicatie.

De uitvoering van het onderzoek heeft plaatsgevonden in de periode juli 2016 tot en met oktober 2016.

1.2 Leeswijzer

Het vervolg van dit onderzoeksrapport is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 gaat in op de (beleids)kaders die relevant zijn voor het beleid en het beheer van vastgoed binnen de gemeente Edam-Volendam
- hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de bevindingen ten aanzien van de beheerinformatie aangaande vastgoed
- hoofdstuk 4 geeft inzicht in de wijze waarop het beleid met betrekking tot gemeentelijk vastgoed wordt uitgevoerd. Hierbij zijn vijf casussen betrokken
- hoofdstuk 5 besteedt aandacht aan de vraag in welke mate de raad zijn kaderstellende en controlerende rol heeft vervuld
- in hoofdstuk 6 worden de hoofdconclusies weergegeven
- tot slot zijn in hoofdstuk 7 aanbevelingen geformuleerd.

Bijlagen:

1. Normenkader
2. Geïnterviewde personen
3. Geraadpleegde documenten

2. Het beleid ten aanzien van gemeentelijk vastgoed

In dit hoofdstuk wordt ten eerste een beschrijving gegeven van de bevindingen uit de documentenstudie en de interviews. Aan de hand van het normenkader is het beleid ten aanzien van gemeentelijk vastgoed beoordeeld. Centraal in dit hoofdstuk staat de volgende deelvraag.

Wat is het beleid met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed?

2.1 Bevindingen

De gemeente heeft tot op heden geen integraal beleid voor gemeentelijke vastgoed opgesteld en vastgesteld. Het college heeft onlangs gevraagd om dergelijk beleid op te zetten. Er is een werkgroep geformeerd die momenteel de voorbereiding treft voor de ontwikkeling van vastgoedbeleid. Dat blijkt ook uit het Programmaplan 2017-2022 waar we later in deze paragraaf nader op in gaan. In de interviews wordt aangegeven dat men, ambtelijk en bestuurlijk, de aanbevelingen uit het onderzoek wil meenemen in het nieuw te formuleren vastgoedbeleid. Alhoewel er geen integraal beleid is, worden er in verschillende documenten wel uitspraken gedaan over vastgoed. Hierna geven we een overzicht van deze uitspraken uit relevante (beleids)kaders die van invloed zijn op het bezit en het beheer van het gemeentelijke vastgoed.

Coalitieakkoord 2010-2014 en 2016-2022 Edam-Volendam

In de coalitieakkoorden worden onder verschillende hoofdstukken uitspraken gedaan over gemeentelijk vastgoed. Zo staat er in het coalitieakkoord 2010-2014 onder andere dat de gemeente nieuwe recreatiemogelijkheden wil realiseren en de bestaande wil verbeteren (H7: Sport en recreatie) en dat de gemeente overweegt een gemeentelijke monumentenverordening op te stellen als beleidskader voor beeldbepalende panden (H8: Welzijn en cultuur). In hoofdstuk 10 (Ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en milieu), wordt als uitgangspunt benoemd dat er wordt gestreefd naar de verwerving in gemeentelijke eigendommen van strategische grondposities en onroerend goed, met als doel hier voor de gemeente (financiële) voordelen te behalen. Dit kan worden gezien als een beleidsuitgangspunt.

In het coalitieakkoord 2016-2022 wordt beschreven dat de verkoop van gemeentelijk vastgoed geen doel op zichzelf is, net zomin als behoud van eigendom. De (strategische) meerwaarde voor de gemeente en het algemeen belang bepalen de keuze om vastgoed al dan niet af te stoten. Het behoud en de versterking van eventuele monumentale waarde zijn zwaarwegende aspecten bij de afweging. Daarnaast is in het coalitieakkoord beschreven dat het beleid ten aanzien van gemeentelijke monumenten zal worden geëvalueerd: “De huidige beoordeling loopt soms niet in de pas met de ervaring van de bewoners/eigenaren. Echter, de monumentale elementen binnen de gemeente moeten wel goed worden bewaard voor onze toekomstige generaties.”

Ook is er een passage opgenomen ten behoeve van de ambtelijke huisvesting: “Er is een deugdelijke, betaalbare oplossing voor langere termijn nodig. Er wordt daarom niet op voorhand gekozen voor een bepaalde uitkomst in de zin van locatie(s), aantal gebouwen en bestaand c.q. nieuwbouw.”

Twynstra Gudde

Programmaplan 2017-2022 Edam-Volendam

Uit het programmaplan 2017-2022 blijkt dat de gemeente de intentie heeft een beleidsnotitie/visie op gemeentelijk vastgoed en gebouwenbeheer op te stellen: "Gelet op de beleidswijziging en de gemeentelijke fusie is een heroverweging van het vastgoedbeleid opportuun. Momenteel is het vastgoed versnipperd georganiseerd afhankelijk van het aspect dat aan de orde is of de aard van het gebruik. Mede om (dreigende) calamiteiten, zoals met het Edams museum, te voorkomen, is meer grip op de gemeentelijke vastgoedportefeuille nodig."

Daarnaast wordt er in het programmaplan benoemd dat in 2017 duurzaamheid in de meerjarenonderhoudsplanung wordt opgenomen: "Door duurzaamheid structureel op te nemen in de MeerjarenOnderhoudsplanung (MOP) van gemeentelijk vastgoed kan de gemeente Edam-Volendam kansen benutten om duurzaamheid op een kostendekkende manier mee te nemen bij het reguliere onderhoud."

Een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van de gehele portefeuille maakt geen deel uit van de ontvangen documenten. In het document 'Meerjarenonderhoudsplanung Gemeentelijke Gebouwen' is voor achttien gebouwen het kleinschalig onderhoud opgenomen. Het planmatig (grootschalig) onderhoud ontbreekt.

Jaarrekeningen Edam-Volendam

In de jaarrekeningen 2012 tot en met 2015 worden ontwikkelingen die de gemeentelijke vastgoedportefeuille raken in eerste instantie benoemd in het betreffende beleidsprogramma. Zo bevat in 2015 het programma Onderwijs (6) een beschrijving van ontwikkelingen zoals de uitbreiding van het Don Bosco College en de overheveling van het buitenonderhoud naar het primair onderwijs (landelijke ontwikkeling). Het programma Sport en Recreatie benoemt bijvoorbeeld het resultaat om onderhoudsplannen voor sportaccommodaties op te stellen en uit te voeren. De paragraaf Onderhoud Kapitaalgoederen vermeldt weliswaar de 'uitgevoerde en qua omvang noemenswaardige onderhoudsingrepen' aan gemeentelijke gebouwen, maar hierin wordt niet verwezen naar een onderhoudsbeleid in dezen.

Beleid voor ruimtelijke ontwikkelingen

Het langetermijnbeleid dat de gemeente vormt over de ruimtelijke ontwikkelingen voor haar grondgebied, is te vinden in de Structuurvisie 2010-2020. Deze structuurvisie (vastgesteld in februari 2009) heeft betrekking op de voormalige gemeente Edam-Volendam. In de structuurvisie wordt een beschrijving gegeven van de dynamische woon- en werkfunctie in de regio. De structuurvisie bevat uitspraken die diverse typen vastgoed raken en het beleid daaromtrent beïnvloeden (als randvoorwaarde). Met betrekking tot de verschillende vormen van vastgoed – dit hoeft dus niet enkel te gaan om gemeentelijk vastgoed - kunnen de volgende aspecten worden onderkend.

Op basis van de verwachte demografische ontwikkelingen en de ontwikkelingen op de woningmarkt, zijn indicaties gegeven voor een kwalitatief woningbouwprogramma.

Om de toekomstige economische groei in de gemeente te kunnen opvangen, is het belangrijk voldoende aanbod aan bedrijfsterreinen te bieden. De huidige situatie in Edam-Volendam is dat de bestaande bedrijfsterreinen volledig zijn uitgegeven, met uitzondering van het terrein Oosthuizerweg in de kern Edam. De verwachte bedrijfsterreinbehoefte kan deels in de eigen gemeente en deels in de regio worden opgevangen. Verschillende mogelijke locaties zijn hiervoor aangewezen.

Aangaande onderwijsvoorzieningen zal er een extra school worden gebouwd. Nu wordt reeds in een uitbreiding van de basisschool in het Middengebied voorzien om de piek van het aantal leerlingen in deze wijk op te vangen. Het is de verwachting dat vanwege de vergrijzing het aantal leerlingen zal afnemen op langere termijn. Wel verdient het aanbeveling ook in de uitbreidingswijk Lange Weeren ruimte te reserveren voor voorzieningen.

Twynstra Gudde

Met betrekking tot *sportaccommodaties* heeft de gemeente Edam-Volendam een ruim aanbod aan voorzieningen voor binnen- en buitensportbeoefening. De meeste accommodaties zijn in eigendom van de gemeente die deze aan de verschillende verenigingen verhuurt. Om de accommodaties in goede staat te houden, stelt de gemeente periodiek onderhoudsbudgetten beschikbaar. Over het algemeen hebben de verschillende sportverenigingen nu en in de toekomst voldoende ruimte tot hun beschikking.

Daarnaast wordt er gesproken over *woonzorgcentra*. Van belang voor het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen van onder andere senioren, is de aanwezigheid van een goede zorginfrastructuur. De aanwezigheid en een goede spreiding van woonzorgzones met daarbinnen een centraal gelegen ruimte (wijksteunpunt al of niet gekoppeld aan woonzorgcentrum) van waaruit verschillende zorg-welzijn-woondiensten verleend kunnen worden, is daarbij van groot belang. Onderwerp van ruimtelijk beleid en dus ook van de structuurvisie is de situering van de woonzorgcentra en in samenhang daarmee de inrichting van woonzorgzones.

Vervolgens wordt er gesproken over de *winkelstructuur*. Hoofduitgangspunten zijn daarbij:

- Centrum Volendam: functie als lokaal verzorgend centrum, streekcentrum en centrum met een hoge toeristische attractiewaarde verder uitbouwen
- Centrum Edam: inzetten op behoud van bestaand aanbod en handhaving huidig verzorgingsniveau
- De Stient: handhaving van functie als dagelijks boodschappencentrum. Solitaire supermarkten: behoud supermarkt aan Willem Pontstraat en realisatie supermarkt in Zuidpolder
- PDV-cluster: behoud PDV-cluster (woninginrichting) aan de Julianaweg.

Ten slotte wordt de *cultuurhistorie* uitgelicht. De gemeente Edam-Volendam kent verschillende cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren die jaarlijks honderdduizenden binnen- en vooral buitenlandse toeristen naar de gemeente trekken. Deze cultuurhistorische kwaliteiten hebben daarmee een zeer grote economische betekenis. Behoud van de samenhang, herkenbaarheid en identiteit van de cultuurhistorische kwaliteit, dient kaderstellend en richtinggevend te zijn bij de ruimtelijke planvorming. Naast de wettelijke verplichting (onder andere de Monumentenwet) is behoud van deze kwaliteiten ook een historische plicht tegenover toekomstige generaties. Ten slotte zijn met het behoud van deze kwaliteiten ook grote economische belangen gemeoid.

Grondbeleid Edam-Volendam

Het grondbeleid (2011) gaat niet specifiek in op de verwerking en het beheer van vastgoedobjecten. Strategische aankopen - een aankoop van grond omdat de gemeente die in het kader van toekomstige ontwikkelingen belangrijk vindt in eigendom te hebben - kunnen opstellen bevatten die daarbij ook worden verworven. Ten aanzien van het tijdelijk beheer van vastgoed is wel het uitgangspunt geformuleerd om een huurovereenkomst te sluiten. Ook is gesteld actief in te zetten op de verkoop van vastgoed. Daar waar over verhuur wordt gesproken in de nota Grondbeleid, lijkt dit sec over grond te gaan. Wel wordt daar het streven naar gestandaardiseerde huurcontracten genoemd.

Besluiten inzake sportaccommodaties

Ten aanzien van sportaccommodaties is in december 2011 een apart besluit genomen waarin richtlijnen zijn vastgesteld voor het beoordelen van aanvragen voor (niet sportgerelateerde) evenementen in sportaccommodaties. Het is aan het college, als eigenaar, om toestemming te verlenen voor het gebruik van de sportaccommodaties ten behoeve van een evenement. De inhoud van het document is relevant omdat er ten aanzien van het gebruik van dit specifieke type vastgoed, zijnde sportaccommodaties, algemene voorwaarden zijn opgesteld. Deze algemene gebruiks- en verhuurvoorwaarden kunt u vinden in bijlage IV.

Subsidiebeleid

In de regel wordt aan een groot aantal van de gebruikers van gemeentelijk vastgoed subsidie verleend voor de activiteiten die zij ontplooiën in die gebouwen. Het subsidiebeleid kan dus relevante kaders of richtlijnen bevatten voor het gebruik van de accommodaties en inzicht bieden in de financiering daarvan.

In de Nota subsidiebeleid staat vermeld dat het beschikbaar stellen van accommodaties om niet of tegen gereduceerde tarieven niet onder het subsidiebegrip valt. In dergelijke gevallen wordt vaak gesproken van indirecte subsidies. Hierop wordt teruggekomen in paragraaf 2.1. In deze paragraaf wordt benoemd dat: "Waar het gaat om de ondersteuning van plaatselijke verenigingen op het gebied van sport, kunst en cultuur zijn naast het subsidiebeleid twee andere onderwerpen van belang: het beschikbaar stellen van accommodaties, vaak tegen een gereduceerd tarief, en het bieden van faciliteiten; eerder werd als voorbeeld genoemd het beschikbaar stellen van materiaal om de weg af te kunnen zetten bij evenementen. In het dagelijkse taalgebruik wordt in deze gevallen wel gesproken van indirecte subsidies. Hoewel duidelijk lijkt dat in zowel de accommodaties als de faciliteiten veel geld omgaat, blijven deze beide onderdelen in deze notitie toch buiten beschouwing. Reden is dat er van een feitelijke subsidie geen sprake is: het gaat niet om de aanspraak op financiële middelen noch kunnen hieraan rechten ontleend worden."

In een vervolg op het subsidietraject wordt dit wel nader uitgewerkt: "Waar dan wordt gesproken over accommodaties wordt duidelijk hoe huisvestingssubsidies zich verhouden tot de kosten van accommodaties, immers vaak wordt subsidie verstrekt als compensatie voor (hoge) huurlasten. Het is zeer wel mogelijk dat hier in de loop der jaren een scheefgroei is ontstaan." Deze passage toont de relatie tussen het subsidiebeleid en de verhuur van vastgoed, waar ook wel huurbeleid voor gemaakt kan worden. Een verwijzing naar het bestaan van gemeentelijk 'huurbeleid' is echter niet aangetroffen.

Met betrekking tot vrijwilligersorganisaties valt het oprichten van een accommodatie ook onder subsidieverstrekingen, als deze accommodatie noodzakelijk is om de uitvoering van activiteiten mogelijk te maken. Dit betekent dat initiatieven tot uitbreiding van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, door ontwikkeling van een nieuwe accommodatie voor dit doel, blijkbaar onder subsidievertrekking worden gerekend.

2.2 Beantwoording deelvraag I

De gemeente Edam-Volendam heeft tot op heden geen integraal beleid voor gemeentelijk vastgoed vastgesteld. Slechts op hoofdlijnen wordt in sommige documenten een richting bepaald voor het omgaan met vastgoed, zij het op deelaspecten. Zo doet het coalitieakkoord bijvoorbeeld een uitspraak over de verkoop van vastgoed. Wel is de gemeente voornemens om op korte termijn een beleidsnotitie c.q. visie op gemeentelijk vastgoed en gebouwenbeheer op te stellen. Daarbij zal de gemeente duurzaamheid in de meerjarenonderhoudsplanning opnemen.

Het vastgoed is momenteel versnipperd georganiseerd, gebaseerd op het beleidsdomein en de aard van het gebruik. Door de breedte van het onderwerp – het betreft verschillende uitvoeringstaken (beheer en onderhoud) en verschillende afdelingen (Ruimtelijke Ontwikkeling, Openbare Werken, Samenleving en Financiën) – worden er in diverse andere beleidskaders wel uitspraken gedaan die van invloed zijn op het bezit en het beheer van gemeentelijk vastgoed.

²⁾ Nota subsidiebeleid, Ontwerp collegebesluit subsidie gemeentelijke monumenten Edam-Volendam en Ontwerp collegebesluit subsidie incidenteel.

Twynstra Gudde

Echter, er bestaat niet één document waarin de inzet van vastgoed (als middel) voor verschillende beleidsterreinen samenkomt en waarin invulling wordt gegeven aan een uniforme of gecoördineerde wijze waarop met het bezit, beheer en gebruik van gemeentelijk vastgoed moet worden omgegaan. De aansturing van het vastgoed is daarmee versnipperd.

Anders dan de passage in het coalitieakkoord, worden er geen uitspraken gedaan over de rolopvatting van de gemeente met betrekking tot vastgoed. Ook zijn er geen uniforme uitgangspunten benoemd ten aanzien van het (ver)huren van vastgoed: met wie worden afspraken gemaakt, wat is een logische taak- en kostenverdeling tussen verhuurder (gemeente) en huurders, op welke wijze vindt de huurwaardebepaling plaats? Een protocol voor aan- en verkoop van vastgoed (transacties) is bovendien niet aanwezig.

3. Beheerinformatie

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de bevindingen uit de documentenstudie en de interviews aangaande de beheerinformatie aan de hand van het normenkader (zie bijlage I). Vervolgens geven we antwoord op de volgende deelvraag.

Heeft de gemeente de informatie die nodig is om het vastgoed te kunnen beheren (bezit, onderhoud, verhuur, verkoop)?

3.1 Bevindingen

Objectinformatie: aantallen en functies

Op basis van de voor dit onderzoek beschikbaar gestelde informatie is het exacte aantal objecten in bezit van de gemeente Edam-Volendam niet vast te stellen. De meest recente cijfers over de vastgoedportefeuille zijn afkomstig uit een document dat geen status heeft: de *Vastgoedlijst 2016 nieuwe gemeente*. In dit document komt naar voren dat de gemeente 66 vastgoedobjecten in eigendom heeft. Of deze lijst volledig is, hebben we niet kunnen vaststellen. Of de gemeente daarnaast ook gebouwen huurt en in verhuur of gebruik geeft aan derden, is niet op te maken uit dit overzicht.³

In deze Vastgoedlijst wordt onderscheid gemaakt in drie soorten gebouwen:

- A. gebouwen voor de openbare dienst (daarvoor is Interne dienstverlening leidend)
- B. gebouwen voor sport, cultuur en onderwijs (daarvoor is Samenleving leidend)
- C. overige gebouwen (daarvoor is Ruimtelijke Ontwikkeling leidend).

Tabel 1. Aantal vastgoedobjecten⁴ per categorie

Categorie	Aantal
Categorie A	16
Categorie B	30
Categorie C	18
Geen categorie toegekend	1

Daarnaast is in de lijst per object aangegeven welke afdeling productverantwoordelijk is. De gemeente beschikt hiermee over een overzicht van de onderdelen van de gemeentelijke organisatie die vastgoed in bezit hebben en het beheer aansturen vanuit hun domein. Er zijn geen criteria bepaald voor de verkoop van objecten uit deze 'deelportefeuille'. Tabel 2 geeft daarvan een overzicht.

³ Hoewel objecten die gehuurd worden geen gemeentelijk vastgoed in termen van eigendom betreffen, is informatie hierover wel relevant wanneer deze in verhuur of gebruik worden gegeven aan derden (verenigingen, maatschappelijke organisatie, particulieren of bedrijven). In dat geval wordt vastgoed als middel ingezet met een bepaald (gemeentelijk) doel. Daarmee raakt het de effectiviteit van beleid.

⁴ Het gaat hierbij enkel om vastgoedobjecten. Het is niet duidelijk om hoeveel kadastrale registraties het gaat.

Tabel 2. Aantal vastgoedobjecten per productverantwoordelijke

Productverantwoordelijke	Aantal
Interne dienstverlening	6
Openbare werken	14
Publiek, Veiligheid en Bestuurszaken	2
Samenleving	24
Ruimtelijke Ordening	19
Geen categorie toegekend	1

De ambtelijke organisatie geeft aan het inzicht in de productverantwoordelijkheid zoals geschetst in tabel 2 niet te herkennen. Zij wijst er op dat het document waaruit deze informatie afkomstig is geen status heeft.⁵

Objectinformatie: onderhoud

Het is bekend dat voor achttien gemeentelijke gebouwen een meerjarenonderhoudsplanning is opgesteld. Dit betreft voornamelijk kleinschalig onderhoud als schilderwerk en vervanging van installaties voor een periode van acht jaar (tot 2014 worden de kosten van de onderhoudswerkzaamheden per object gepland).

Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) zijn bedoeld om met name het planmatig onderhoud (groot onderhoud) financieel in te schatten. Juist omdat dit soms omvangrijke uitgaven betreft en deze langjarige verplichtingen met zich meebrengen, wordt vaak een onderhoudsvoorziening getroffen. Wij constateren dat enerzijds niet voor *alle* gebouwen een (meerjaren)onderhoudsplan aanwezig is. Anderzijds blijkt juist dit groot onderhoud niet te zijn voorzien. Er is daarmee geen informatie aanwezig om te bepalen of de toekomstige kosten die voor instandhouding van de portefeuille benodigd zijn, gedekt zijn. Daarbij is het gebruikelijk om een onderhoudsniveau per object te bepalen. Zodoende, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de NEN 2767 (conditiemeting), kan een optimum gezocht worden tussen onderhoudskosten en vereiste c.q. gewenste kwaliteit.

Het jaarverslag 2015 meldt voor het onderhoudsplan gemeentelijke gebouwen: 'de instandhoudingskosten vinden respectievelijk behoren hun weerslag te vinden in meerjarenonderhoudsplannen die door de gemeenteraad worden vastgesteld'. Door de raad vastgestelde onderhoudsplannen zijn niet aangetroffen in het dossier.

Wel treffen wij een bestemmingsreserve voor het 'onderhoud gemeente-eigendommen': deze reserve is aangelegd ter dekking van de jaarlijkse kapitaallasten en onderhoudskosten, voortvloeiend uit renovatie en onderhoud aan gemeentelijke gebouwen. Het saldo van de reserve bedraagt per eind 2015 € 1.077.335. Daarnaast is een specifieke reserve aanwezig voor het onderhoud van de buitensportaccommodaties. En voor bepaalde projecten bestaan ook reserves, zoals de ambtelijke huisvesting of de onderwijshuisvesting. Ook voor de exploitatie van specifieke accommodaties zien wij een reserve: ter dekking van de kapitaallasten van de 2^e sporthal Opperdam (reserve Sportaccommodatiefonds).

Financiële informatie

Voor de vastgoedportefeuille is momenteel geen totaaloverzicht beschikbaar met de waarde van de vastgoedportefeuille. Dit kan de boekwaarde, verzekerde waarde, WOZ-waarde of zelfs marktwaarde van een object betreffen.

⁵) Ambtelijk wederhoor Conceptrapportage Rekenkamercommissie (d.d. 30-11-2016)

Omdat de huurinkomsten van gemeentelijke objecten door de verschillende diensten worden geïnd, is het lastig het totaal aantal huurcontracten te bepalen. Eén overzicht van de totale huurinkomsten voor de gemeente is niet beschikbaar, waardoor dit niet afgezet kan worden tegen de totale kosten die met het bezit en beheer van vastgoed gemoeid zijn. Deze 'eigenaarlasten' – als optelsom van de kapitaal-lasten, kosten van onderhoud, beheer/administratie, verzekeringen en heffingen/belastingen – zijn niet op één plek beschikbaar noch uniform geadmistreerd voor de losse objecten. Een standaarddemarcatie van de kosten voor de eigenaar respectievelijk huurder zou daarbij een welkome aanvulling zijn.

Risicomangement

In het jaarverslag wordt aandacht besteed aan het risico betreffende onderhoud, namelijk dat de jaarlijkse dotaties aan de reserve onvoldoende zouden zijn. Dit wordt gekoppeld aan het ontbreken van onderhoudsplannen. De kans dat dit risico zich voordoet wordt zelfs groot geacht: de ingeschatte omvang van dit risico is € 2,17 mln. Uiteraard kan dit risico zijn weerslag hebben op de exploitatie van de gemeentelijke gebouwen.

Van een gestructureerde manier om risico's betreffende de vastgoedportefeuille, eventueel zelfs het gebruik ervan (leegstand, lage bezetting/benutting), in beeld te brengen, lijkt geen sprake. Het beheersen van risico's aangaande veiligheid, gedeelde huurinkomsten of vastgoedtransacties wordt daarmee erg afhankelijk van de inzet van individuele ambtenaren.

3.2 Beantwoording deelvraag II

Doordat er geen integraal en volledig overzicht bestaat van het gemeentelijk vastgoed, in termen van objectinformatie, financiële informatie of informatie over gebruik, is het niet mogelijk deze als portefeuille te beheren. Dit betekent dat besluiten omtrent aan- en verkoop, de allocatie van middelen voor onderhoud of sturing op leegstand niet in samenhang kunnen worden genomen. Het ontbreken van juiste gegevens over bijvoorbeeld onderhoud maakt dat het niet duidelijk is of op de lange termijn hiervoor voldoende middelen beschikbaar zijn. Over het algemeen kunnen de risico's betrekking hebbende op het vastgoed, meer aandacht krijgen.⁶

⁶) Op hoofdlijnen onderscheiden wij hierbij risico's met betrekking tot (1) projecten & ontwikkeling, (2) beheer & exploitatie en (3) transacties & waardering. Bron: Onderzoek Risicomangement Gemeentelijk Vastgoed 2016 (Twynstra Gudde).

4. Uitvoering

In dit hoofdstuk staat de volgende deelvraag centraal.

Wordt het beleid met betrekking tot het gemeentelijke vastgoed op een doeltreffende, doelmatige en rechtmatige wijze uitgevoerd?

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat er geen beleid is geformuleerd voor het bezit en het beheer van het gemeentelijke vastgoed. Ook is er geen sprake van het integraal en overzichtelijk bijhouden van de beheer informatie.

Met betrekking tot de geselecteerde casussen kan dus niet worden beoordeeld of het beleid en de kaders goed en volledig worden toegepast waarmee de doeltreffendheid, de doelmatigheid en de rechtmatigheid kunnen worden vastgesteld. Wat in dit hoofdstuk wel gebeurt, is het geven van een beknopte schets van de geselecteerde casussen op basis waarvan conclusies kunnen worden getrokken ten aanzien van de impact van het ontbreken van beleid; deze bieden input voor de aanbevelingen.

4.1 Beschrijving van de casussen

Het CJG-gebouw

Vanaf 2011 worden concrete gesprekken gevoerd door de gemeente, vertegenwoordigd door de afdeling Samenleving, en Hoorne Vastgoed over de huur van een ruimte ten behoeve van maatschappelijke doeleinden in het nieuwe complex De Griend in het Broeckgebouw. Het betreft een ruimte aan de voorzijde die gebruik vanaf 2014 gebruikt zal worden door het Centrum Jeugd en Gezin. Al in oktober 2011 zijn de 'huisvestingsvoorwaarden Centrum Jeugd en Gezin' duidelijk.⁷

Tot aan het moment van het sluiten van de huurovereenkomst (medio 2013), vindt intensief ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats met Hoorne Vastgoed over conceptovereenkomsten. Uit een ambtelijke nota van maart 2013 blijkt dat de raad bij de voorjaarsnota geïnformeerd zal worden, mede om dekking te benoemen voor maanden dubbele lasten.

De huurovereenkomst met Hoorne B.V. wordt gesloten in juni 2013 en betreft een cascobedrijfsruimte (470 m² bruto vloeroppervlakte), voor een initiële huurperiode van vijf jaar met ingangsperiode augustus 2013 en een verlengingsperiode van telkens twee jaar.⁸

Uit een allonge, een aanvulling op de huurovereenkomst die in juni 2015 wordt gesloten, blijken de gemeente en Hoorne Vastgoed aanvullende afspraken nodig te hebben om de ruimte geschikt te maken voor het CJG. Het betreft een aanvullende investering in de installaties en het aanbrengen van een inbouwpakket. De verhuurder is bereid een gemaximaliseerde investering te doen en stemt in met een verlenging van de huurtermijn. De gemeente (huurder) gaat een hogere huurprijs betalen omdat het functioneren van de installaties leidt tot een verbetering van het huurgenot. Ook is afgesproken dat de gemeente (huurder) opdracht geeft tot uitvoering van alle benodigde werkzaamheden en de uitvoering begeleidt. Ten slotte is afgesproken dat de gemeente (huurder) voor de gehele duur van de huurovereenkomst het onderhoud uitvoert aan de installaties.

⁷) Deze zijn bijgevoegd bij nota aan het college d.d. 31-10-2011.

⁸) De allonge spreekt over medio 2012, maar de data van ondertekening van de huurovereenkomst zijn in mei respectievelijk juni 2013 (bron: Huurovereenkomst Hoorne B.V. en gemeente Edam-Volendam inzake cascobedrijfsruimte aan de Wieringenlaan te Edam-Volendam).

Op 19 juni 2015 worden bovengenoemde afspraken vastgelegd in de allonge, waarmee de initiële duur van de huurovereenkomst wordt verlengd tot 1 december 2020. De raad heeft daarvoor op 11 juni 2015 besloten het investeringskrediet voor het CJG te verhogen en kennisgenomen van de financiële consequenties hiervan. In het raadsvoorstel is te lezen dat wanneer deze verhoging niet plaatsvindt, de gunning van de aanbesteding voor de afbouw en inrichting van het CJG-gebouw geen doorgang kan vinden.⁹

Uit het dossier is niet op te maken in hoeverre en op welk moment de gemeente een huur- of gebruiks-overeenkomst met het CJG heeft gesloten. Er zit namelijk twee jaar tussen het aangaan van de huurovereenkomst en de concrete acties om het gebouw aan te passen voor het CJG. Omdat de afspraken tussen gemeente en CJG ons niet bekend zijn, is ook niet duidelijk of en op welke wijze de betreffende investering is opgenomen in de huurprijs die het CJG aan de gemeente betaalt.

Omdat er ook geen raadsinformatie omtrent dit dossier verstrekt is, kan niet beoordeeld worden of er sprake is van goedkeuring door de gemeenteraad voor het aangaan van deze allonge niet later dan 2 juli 2015, 'inclusief goedkeuring op de investeringsverplichting van de gemeente (huurder) voor het inbouwpakket'. Normaliter kan het college eigenstandig huurovereenkomsten sluiten, maar voor de allonge is dus specifiek een passage opgenomen die goedkeuring van de raad betreft.

Multifunctionele accommodatie (MFA) Oosthuizen

De multifunctionele accommodatie (MFA) Oosthuizen is een centrum waarin Sport, Cultuur, Welzijn en Onderwijs samenkomen. Voorafgaand aan het besluit om een dergelijk complex te bouwen, is een behoefteonderzoek bij potentiële gebruikers en een locatieonderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan is een Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen opgesteld.

Op 10 september 2013 heeft de raad van Zeevang o.a. besloten:

- in te stemmen met het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen, waarin is opgenomen dat de MFA een diversiteit aan functies gaat huisvesten waaronder onderwijs, opvang, sport, cultuur en welzijn en bijdraagt aan de cohesie en de leefbaarheid en waarbij gestreefd wordt naar optimale ruimtelijke en inhoudelijke synergie
- te besluiten dat de gemeente Zeevang eigenaar wordt van de MFA indien het schoolbestuur daarmee instemt of dat de gemeente Zeevang en het schoolbestuur gezamenlijk eigenaar worden. Dit wordt op een nader te bepalen tijdstip besloten.

In een discussienota van 1 juni 2014 wordt gesproken over het vervolg. De plannen voor de functies cultuur en sport worden tegen het licht gehouden en drie scenario's worden nader uitgewerkt en onderzocht:

1. koersvast blijven: doorgaan met de ontwikkeling van de MFA conform eerder vastgestelde uitgangspunten
2. besluiten tot alleen de bouw van de school en discussie over de bouw van een cultureel centrum en sporthal uitstellen
3. de ontwikkeling van de MFA opschorten en onderzoek doen naar de alternatieven voor de functies sport en cultuur.

In juni 2014 heeft de raad vervolgens besloten dat de MFA gerealiseerd gaat worden volgens scenario

1: koersvast blijven. Argumentatie hiervoor bestaat onder andere uit:

- het nodigt uit tot interactie en synergie
- de financiële middelen zijn beschikbaar
- de exploitatiekosten van de huidige gebouwen van de school, het cultureel centrum en de sporthal worden lager door de nieuwbouw van een MFA.

⁹⁾ Raadsbesluit d.d. 11-06-2015 en Raadsvoorstel no. 49-2015 (d.d. 09-06-2015).

Twynstra Gudde

De MFA Oosthuizen kent verschillende huurders/gebruikers. De gemeente (Zeevang) heeft overeenkomsten gesloten met:

- Stichting SPOOR
- Kindercentra Berend Botje Zeevang B.V: een huurovereenkomst.

In beide overeenkomsten is een demarcatie vastgelegd van de verantwoordelijkheid over de onderhoudswerkzaamheden.

Speeltheater Edam

Uit de nota van 12 juli 2012 blijkt dat Stichting Speeltheater Holland de huurovereenkomst wil beëindigen per oktober 2012. De reden hiervoor is dat zij geen subsidie meer krijgt door de bezuinigingen van de Rijksoverheid. De huurovereenkomst loopt echter door tot juni 2013.

Er wordt aangegeven dat er coulant kan worden omgegaan met de beëindiging. Het advies is om bij Stichting Speeltheater Holland aan te geven dat de raad zich beraadt over de bestemming van het pand en dat de twee gegadigden voor verhuur moeten worden geïnformeerd dat zij voor 1 september 2012 uitsluitel moeten geven of zij nog willen huren.

In de nota van november 2012 wordt de raad geadviseerd aangaande de verkoopprijs en de huurprijs. Een makelaar is gevraagd het pand te taxeren, rekening houdend met de huidige bestemming "openbare en bijzondere doeleinden" en géén rekening houdend met de huidige bestemming. De verkoopprijs en de huurprijs per jaar, rekening houdend met de huidige bestemming, bedragen respectievelijk € 297.000 en € 27.250 per jaar. De taxatie waarbij geen rekening wordt gehouden met de huidige bestemming is € 367.000 k.k. bij verkoop en € 31.725 bij jaarlijkse verhuur. Deze laatste waarden zijn enkel opgevraagd voor intern gebruik, omdat de gemeente de bevoegdheid heeft de bestemming te wijzigen naar commerciële doeleinden.

Het advies is om zowel de optie verkoop als verhuur open te houden. Daarnaast wordt het advies gegeven om de huurovereenkomst met de Stichting Speeltheater Holland te beëindigen per januari 2013. Bedrijven is gevraagd hun plannen in te dienen met betrekking tot exploitatie van het speeltheater.

Begin 2015 besluit het college akkoord te gaan met het gestelde in de verkoopovereenkomst, onder voorbehoud van de behandeling in de gemeenteraad en de goedkeuring van de provincie. De specifieke datum van dit akkoord verschilt per document. Op 12 maart 2015 neemt de gemeenteraad het besluit het speeltheater te verkopen en akkoord te gaan met de financiële uitwerking, betrekking hebbende op de verkoop van het speeltheater. Het besluit tot verkoop is goedgekeurd door de provincie Noord-Holland. Het verkopen van gemeentelijke eigendommen is een lijn van het huidige college (coalitieakkoord 2014-2016) "om gemeentelijke panden te verkopen".

Brandweerkazerne Julianaweg Volendam

In de *Vastgoedlijst 2016 nieuwe gemeente* staat dat PVB productverantwoordelijk is voor de brandweerkazerne en dat het gebouw behoort tot de gebouwen van de Openbare Dienst (categorie A). Uit de reactie van het ambtelijk wederhoor blijkt dat deze gegevens niet (meer) correct zijn. De afdeling Openbare Werken is verantwoordelijk voor het onderhoud van de kazernes. De afdeling RO is verantwoordelijk voor zaken ontremd onder andere aankoop en verhuur. De ambtelijke organisatie geeft aan dat de afdeling PVB hiervoor geen verantwoordelijkheden (meer) draagt.¹⁰

Voor de (her)huisvesting van de brandweer is enige jaren voor 2011 een krediet van € 2,9 mln gevoerd. Nu in 2011 een bedrijfspand aan de Julianaweg 137b te Volendam onverwacht op de markt

¹⁰ Ambtelijk wederhoor Conceptrapportage rekenkamercommissie (d.d. 30-11-2016)

komt, wil de gemeente handelen. Het object wordt door de eigenaresse eerst voor vijf jaar te huur aangeboden (€ 110.000 per jaar), met verkoop na afloop van die termijn tegen een vooraf overeengekomen prijs (€ 1.750.000). Door het college wordt dit aanbod beschouwd als “een unieke kans om een aantal problemen op te lossen en in de brede zin de strategische positie van de gemeente te verbeteren.” Zo is het gebouw qua ligging geschikt als het gaat om aankomsttijden, zoals opgenomen in het Besluit Veiligheidsregio's. Bovendien kan de bestaande kazerne Volendam ter beschikking gesteld worden voor de vestiging grondgebied/gemeentewerken.

In de nota (raadsvergadering van 14 juli 2011) wordt de raad gevraagd zich uit te spreken over het voornemen van het college om tot aankoop van het bedrijfspand over te gaan. In een themabijeenkomst op 7 juli 2011 is de raad middels een presentatie al geïnformeerd over het voornemen tot de aankoop. De raad besluit op 14 juli, na de gelegenheid genomen te hebben om wensen en bedenkingen te uiten, het college te steunen in het verder ten uitvoer brengen van het voornemen tot huur en aankoop en hiervoor het reeds bestaande financiële kader te benutten. Omdat het aankoopbedrag beduidend lager is dan het eerder gevoteerde krediet, wordt ingeschat dat er voldoende financiële ruimte bestaat voor de nodige aanpassingen en optimalisering van de ondersteunende post in Edam. Tijdens de behandeling in de raad worden geen specifieke bedragen genoemd voor wat betreft de mogelijke verbouwingskosten. Uit het dossier blijkt dat in oktober een onderbouwing van de kosten voor fase 1 (locatie Julianaweg, Volendam) en fase 2 (locatie Edam) beschikbaar is en deze zich vooralsnog binnen het gestelde budget bevindt. Om die reden wordt het college gemeld dat hier verder geen toestemming voor nodig is van de raad (advies 13 december 2011). Uit het dossier is niet op te maken of de uiteindelijke verbouwing binnen het gestelde krediet gerealiseerd is. Volgens de ambtelijke organisatie is dit wel het geval; er zou zelfs geld over zijn gehouden.¹¹

Opvallend in de raadsinformatie over de aankoopbeslissing is dat niet vermeld wordt, dat op 5 juli zowel de koopakte als huurovereenkomst door beide partijen reeds is ondertekend. De documenten bevatten wel het voorbehoud van een positieve consultatie van de gemeenteraad: indien uiterlijk op 15 juli 2011 geen goedkeuring wordt verleend voor het aangaan van de overeenkomsten, wordt deze ontbonden. Doordat de raad op 14 juli positief besluit, wordt dit voorbehoud niet geactiveerd.

De Singel

De Singel is een bedrijfsruimte waarin sociaal-cultureel centrum De Singel is ondergebracht. De singel is onderverdeeld in categorie B-gebouwen voor sport, cultuur en onderwijs en de afdeling Samenleving is voor dit object de productverantwoordelijke. De verkregen documentatie van dit object bestaat enkel uit documenten ouder dan 2011 en valt daarom buiten de scope van dit onderzoek.

4.2 Beantwoording deelvraag III

In deze paragraaf behandelen we de uitvoering van de vastgoed gerelateerde taken. Hierbij wordt verwezen naar casussen wanneer dit een relevante illustratie is voor de werkwijze in de praktijk. Voor het overige zijn deze conclusies grotendeels gebaseerd op de gevoerde gesprekken.

Het ontbreken van integraal beleid om vastgoedvraagstukken te benaderen, is terug te zien in de casussen. In de casussen hebben wij vooral gekeken naar de momenten van het aangaan van overeenkomsten: de aankoop of aanhuur van een pand of het verkopen van een object of het in verhuur geven. In deze ‘transactiemomenten’ zouden beleid (vanuit welke beleidsmotieven wordt een transactie aangegaan?) en uitvoering bij elkaar komen, daarmee een beeld gevend van de werking van het vastgoedbeleid in de praktijk.

¹¹) Ambtelijk wederhoor Conceptrapportage Rekenkamercommissie (d.d. 30-11-2016)

De besluitvorming over de onderzochte vastgoedobjecten gebeurt vooral op ad-hocbasis. Wanneer zich een kans voordoet of er een probleem is geconstateerd, wordt er gehandeld door de gemeente. Hierbij ontbreekt het inzicht in het effect van de beslissing op de totale vastgoedportefeuille van Edam-Volendam.

Dit leidt tot het risico van suboptimale beslissingen, bijvoorbeeld dat er elders leegstand kan optreden of dat de onderhoudsvoorziening ontoereikend wordt. In de casussen zijn dergelijke negatieve effecten niet gedocumenteerd, maar in de raadsinformatie zijn dergelijke risico's ook niet onderkend.

Uiteindelijk heeft elke vastgoedtransactie een doel: aanpassingen in de vastgoedportefeuille dienen om de gemeentelijke beleidsdoelstellingen beter te accommoderen. Wat daarin de rol van de gemeente is, is niet duidelijk omkaderd. Uit de documentatie van de casussen blijkt echter dat er bij transacties onvoldoende een expliciete koppeling wordt gemaakt met beleidsprogramma's of specifieke doelen daarbinnen. Hierdoor kan niet onderbouwd worden bepaald of en in welke mate het gemeentelijke vastgoed bijdraagt aan de realisatie van beleidsdoelen.

Voor zover blijkt uit de ter beschikking gestelde documentatie als uit de afgenomen interviews, wordt er voor de vastgoedportefeuille in zijn geheel niet gewerkt met een gestructureerde meerjarenplanning voor het uitvoeren van investeringen ter vervanging of renovatie. Dit brengt het risico met zich dat de gemeente zich op een gegeven moment geconfronteerd ziet met de noodzaak tot het aangaan van grote investeringen, zonder dat daarop in voldoende mate (financieel) is geanticipeerd. Dit voedt tevens het ad hoc opereren.

Wat betreft de organisatie van het bezit en het beheer van gemeentelijke vastgoed, zijn bij besluiten diverse afdelingen betrokken. Er is in onvoldoende mate sprake van een heldere taakverdeling en een vastgelegde verdeling van verantwoordelijkheden en bevoegdheden, ook wat betreft mandaten. Het college is vaak zeer actief betrokken bij vastgoedtransacties en voert in sommige gevallen zelf de onderhandelingen. Bij een dergelijke actieve rolinvulling door het college hoort een duidelijk functionerend systeem van *checks & balances*, eventueel geborgd door een 'onderhandelingsprotocol' waarin bijvoorbeeld gebruikgemaakt wordt van het 'vier ogen principe' en onderhandelingsresultaten tussentijds schriftelijk worden vastgelegd.

Uit de gesprekken komt een beeld naar voren dat de ambtelijke organisatie en het college de noodzaak zien om professioneler met het eigen vastgoed om te gaan. Zij zien in het concentreren van de vastgoedinformatie en verbetering van de kwaliteit van deze informatie een grote kans voor verbetering. Doordat thans nog niet beschikt kan worden over actuele en volledige informatie over vastgoed, in termen van eigendomssituatie, onderhoudsniveau en gebruiksprestatie (zoals bezettingsgraad of gebruikerstevredenheid), wordt deze niet betrokken in de besluitvorming. Gegeven de kwetsbaarheid indien de informatie over vastgoed versnipperd is binnen de organisatie, onderschrijven wij de noodzaak tot concentratie. Daarbij moet wel geïnvesteerd worden in het gebruik van vastgoedinformatie voor beslissingen die ook beleid raken. Dit is niet zozeer kennisgedreven maar vraagt om competenties om financiële afspraken binnen de gemeentelijke organisatie en met huurders/gebruikers te kunnen naleven.

Kijkend naar de documentatie die over de casussen is verstrekt, zorgt het ontbreken van een gemeenschappelijk kader er ook voor dat de dossiers wisselend zijn samengesteld. Zowel wat betreft de mate van documentatie – wat zit in het dossier – als wat betreft volledigheid en inzichtelijkheid. Het hanteren van heldere richtlijnen voor de dossieropbouw kan eraan bijdragen dat op latere momenten goed te achterhalen is welke keuze (en waarom) is gemaakt. Dit vermindert ook de informatieafhankelijkheid bij wisselingen in personeel.

Twynstra Gudde

5. Raad

Centraal in dit hoofdstuk staat de volgende deelvraag.

In welke mate heeft de raad zijn kaderstellende en controlerende rol vervuld?

5.1 Bevindingen

Er is geen beleidskader geformuleerd dus ook niet vastgesteld door de raad. De raad kan daardoor ook niet controleren of de uitvoering door het college in lijn is met vastgesteld beleid. Uit het Programmaplan 2017-2022 blijkt de intentie om te komen tot een beleidskader voor het gemeentelijke vastgoed. Ook blijkt dat er een meerjarenonderhoudsplanning moet komen waar duurzaamheidsmaatregelen structureel een onderdeel van zijn.

Zoals is terug te zien in de casussen, is de raad wel betrokken bij besluiten over vastgoed, zoals aankoop of verkoop. Dit geldt uiteraard ook wanneer er krediet beschikbaar moeten worden gesteld voor de bouw of verbouw van een gemeentelijk object. Deze besluiten staan echter op zichzelf en zijn inhoudelijk niet te relateren aan een breder kader (vastgoedbeleid). Daardoor kan de raad in zijn controlerende rol alleen terugvallen op de per casus gestelde kaders.

5.2 Beantwoording deelvraag IV

Doordat de raad geen kader voor vastgoed heeft opgesteld, heeft hij zijn controlerende rol ten opzichte van dit kader niet kunnen uitvoeren. Op deelaspecten en bij individuele casussen heeft de raad wel een rol gehad.

6. Conclusies

In het licht van de tweeledige hoofdvraag komen wij tot de volgende conclusies voor dit onderzoek.

Vastgoedbeleid

De gemeente Edam-Volendam is voornemens om op korte termijn een beleidskader voor gemeentelijk vastgoed en gebouwenbeheer op te stellen. Het college heeft aangegeven dit rekenkameronderzoek daarbij als input te willen gebruiken.

Met het op te stellen beleidskader wordt tegemoetgekomen aan het feit dat er op dit moment geen integraal beleid voor gemeentelijk vastgoed is vastgesteld. Op hoofdlijnen wordt in sommige documenten een richting bepaald voor het omgaan met vastgoed, zij het op deelaspecten. Zo doet het coalitieakkoord bijvoorbeeld een uitspraak over de verkoop van vastgoed.

De gemeente heeft vastgoed om het bij te laten dragen aan de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Uit de casussen blijkt er onvoldoende een expliciete koppeling wordt gemaakt met beleidsprogramma's of specifieke doelen binnen beleidsprogramma's. Hierdoor kan niet onderbouwd worden bepaald of en in welke mate het gemeentelijke vastgoed bijdraagt aan de realisatie van beleidsdoelen.

Het vastgoed is op dit moment versnipperd georganiseerd. Er zijn verschillende afdelingen bij betrokken, zonder dat er een gezamenlijk kader is waarin de inzet van vastgoed als middel voor verschillende beleidsterreinen samenkomt en er invulling wordt gegeven aan een uniforme of gecoördineerde wijze waarop met het bezit, beheer en gebruik van gemeentelijk vastgoed moet worden omgegaan.

Vastgoedbeheer

Doordat er geen integraal en volledig overzicht bestaat van het gemeentelijke vastgoed, is niet mogelijk dit als portefeuille te beheren. Dit betekent dat besluiten omtrent aan- en verkoop, de allocatie van middelen voor onderhoud of sturing op leegstand, niet in samenhang kunnen worden gemaakt. Het ontbreken van juiste gegevens over bijvoorbeeld onderhoud maakt dat niet duidelijk is of op de lange termijn hiervoor voldoende middelen beschikbaar zijn.

Wat de impact is van het ontbreken van integraal beleid om vastgoedvraagstukken te benaderen, blijkt uit de onderzochte casussen. Uit de casussen blijkt onder andere dat de besluitvorming vooral plaatsvindt op ad-hocbasis. Wanneer zich een kans voordoet of er een probleem is geconstateerd, wordt er gehandeld door de gemeente. Hierdoor kan niet integraal op het totaal aan vastgoed worden gestuurd. Dit leidt bijvoorbeeld tot het risico dat het gemeentelijke vastgoed niet op een efficiënte manier worden benut doordat nieuwe ruimtes worden gehuurd terwijl in een ander gebouw nog ruimte beschikbaar is.

Uit de gesprekken komt een beeld naar voren dat de ambtelijke organisatie en het college de noodzaak zien om professioneler met het eigen vastgoed om te gaan. Dat komt tot uiting in de bestuurlijke opdracht om een beleidskader voor gemeentelijk vastgoed en gebouwenbeheer op te stellen. Dit onderzoek laat de noodzaak zien van een dergelijk beleidskader. Bovenal bevat het onderzoek handvatten die gebruikt kunnen worden bij het formuleren van het beleidskader. In het volgende hoofdstuk komen deze handvatten terug in de vorm van aanbevelingen.

7. Aanbevelingen

Onderstaande aanbevelingen zijn opgesteld met het perspectief dat de gemeente, in bestuurlijke en ambtelijke geledingen, op korte termijn verbeteringen wil doorvoeren. Dit sluit aan op het toekomstgerichte karakter van dit rekenkameronderzoek. De rekenkamercommissie beoogt met name lessen te trekken uit het gevoerde bestuur zodat verbeteringen kunnen worden doorgevoerd.

De aanbevelingen moeten bijdragen aan het verbeteren van de besluitvorming over vastgoed, doordat de *effecten* beter inzichtelijk worden:

- waarom nemen we dit besluit? (wat is het maatschappelijke effect?)
- is dit besluit het ons waard? (wat is het effect, financieel maar ook wat betreft maatschappelijke opbrengsten?)
- wat betekent dit besluit voor de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille?¹²

Voordat tot de meer inhoudelijke aanbevelingen wordt overgegaan, is de volgende aanbeveling van bestuurlijke aard van belang.

*Spreek bestuurlijk commitment (raad en college) uit om te komen tot een voldragen vastgoedbeleid met de bijbehorende organisatie daarvan.
Koppel hier termijnen aan waarbinnen van tevoren afgesproken mijlpalen worden gerealiseerd.*

Aanbevelingen ten aanzien van het vastgoedbeleid

1. *Stel een kadernota vastgoed op, waarin de raad gevraagd wordt zich uit te spreken over een aantal cruciale spelregels ten aanzien van vastgoed.*

Toelichting

Een kadernota helpt de raad een aantal richtinggevende uitspraken te doen met betrekking tot het vastgoed van de gemeente. Minimaal staat daarin beschreven: de bijdrage die vastgoed levert aan beleidsdoelen, de rol(len) die de gemeente voor zich ziet in het beschikbaar stellen van vastgoed en het gebruik van publiek- en privaatrechtelijke instrumenten (zoals huurovereenkomsten of subsidies). Hierbij geldt als aandachtspunt dat financiële transparantie moet worden geboden zodat impliciete indirecte subsidiëring wordt voorkomen.

2. *Bereid de verantwoordingsinformatie over vastgoed(prestaties) in de P&C-cyclus uit.*

Toelichting

Na het vaststellen van een kadernota dient de raad te kunnen beoordelen in welke mate het college uitvoering geeft aan dit kader. Om zijn controlerende taak te versterken, zou meer informatie beschikbaar moeten komen over vastgoed in de jaarstukken en de programmabegroting. In eerste instantie gaat het over de financiële informatie met betrekking tot de waarde van de vastgoedportefeuille en de stand van de onderhoudsvoorziening. Belangrijke toevoeging zou zijn een verantwoording over vastgoedmutaties (transacties/contracten), gekoppeld aan beleidsdoelen.

¹²⁾ Wij noemen dit ook wel de 'portefeuille fit': wat betekent een besluit voor gewenste spreiding, samenstelling, waardeontwikkeling, gebruik (leegstand/bezetting) van de vastgoedportefeuille.

3. Stel criteria vast voor de gemeentelijke 'kernportefeuille'.

Toelichting

Er zijn diverse redenen denkbaar waarom de gemeente eigenaar zou willen zijn van bepaald vastgoed. Deze motieven, vanuit beleidsoptiek of beheersmatige doeleinden, kunnen leiden tot een 'kernportefeuille' waarvan de gemeente voornemens is meerjarig eigenaar te blijven. Het vraagt om samenspel tussen raad en college om hier een aantal criteria voor te benoemen, waarna voor deze portefeuille vervolgens specifiek beleid kan worden ontwikkeld (zie aanbevelingen bij beheer).

4. Stel vastgoedbeleid op dat de uitgangspunten bepaalt voor het doelmatig beheer van de vastgoedportefeuille.

Toelichting

Dit vastgoedbeleid beschrijft de rol van de gemeente als vastgoedeigenaar (smalle rolopvatting). Het geeft uitgangspunten voor de waardering(sgrondslag) van vastgoed, financiële en kwalitatieve eisen aan onderhoud, een afwegingskader met betrekking tot aan- en verkoop en uitgangspunten voor het aangaan van huurovereenkomsten.

Aanbevelingen ten aanzien van het vastgoedbeheer

1. Richt alle inspanningen op het actueel en volledig maken van de Vastgoedlijst en beleg het beheer hiervan op één plaats in de organisatie.

Toelichting

De betrouwbaarheid en beschikbaarheid van vastgoedinformatie is cruciaal om te betrekken in de besluitvorming. Hier dient op korte termijn een verbetering in te worden aangebracht, waarbij de object- en financiële gegevens in één overzicht, bij voorkeur een vastgoedmanagementinformatiesysteem, staan. Informatiebeheer dient daarbij vanuit één plaats te worden uitgevoerd (autorisatie etc.)

2. Vervolgaanbeveling: draag zorg voor een koppeling tussen de Vastgoedlijst en het financiële systeem van de gemeente.

Toelichting

Wanneer de vastgoedinformatie op één plaats beheerd wordt in een vastgoedmanagementinformatiesysteem, kan deze gekoppeld worden aan de financiële administratie. Het voordeel ligt vooral in de centrale uitvoering van huurinkomsten (facturering) en het administreren van vastgoedkosten (uitvoering onderhoud etc.). Tevens is het gemakkelijker om managementrapportages over vastgoed te genereren.

3. Vervolgaanbeveling: voeg 'prestaties' in de vorm van gebruik toe aan de vastgoedinformatie.

Toelichting

Vastgoedbeheer is meer dan het uitvoeren van onderhoud en het sluiten van huurovereenkomsten. Sturingsinformatie over de bezetting en benutting van accommodaties, het percentage leegstand, energieprestaties en gebruikerstevredenheid is zeer nuttig voor de gemeentelijke besluitvorming. Als de Vastgoedlijst goed functioneert, kan deze informatie in samenspraak met de beleidsafdelingen (Samenleving) worden toegevoegd.

4. Beleg, naast het beheer, ook het vastgoedbezit op één plek in de organisatie om te sturen op de vastgoedportefeuille als geheel.

Toelichting

Om de effecten van besluiten op de gehele vastgoedportefeuille in beeld te brengen, verdient het aanbeveling om ook het eigendom op één plek in de organisatie te concentreren. Zo kunnen inkomsten en uitgaven vanuit één positie in beeld worden gebracht en managementrapportages geleverd worden. Tevens kan meer gestuurd worden op doelmatigheid, door schaalvergroting bij inkoop van bijvoorbeeld onderhoudsdiensten. Het concentreren van het vastgoedbezit maakt een betere rolscheiding mogelijk tussen het eigenaarsperspectief en het gebruikersperspectief. Deze rolscheiding bevordert de *checks & balances* binnen de organisatie. Het concentreren van het vastgoedbezit en het vastgoedbeheer op één plek binnen de organisatie en het vormgeven van de rolscheiding, zijn belangrijker dan de vraag of er sprake moet zijn van een afzonderlijke afdeling vastgoed of de vraag waar precies in de organisatie het beheer en het bezit moeten worden geconcentreerd.

5. Streef uniformering na in het sluiten van (huur)overeenkomsten met gebruikers van gemeentelijk vastgoed (inclusief standaarddemarcatie).

Toelichting

Momenteel bestaat er een keur aan afspraken tussen de gemeente en de huurders/gebruikers van haar vastgoed. Gebaseerd op enkele principes van huurbeleid, bijvoorbeeld betalen naar gebruik, kunnen standaardhuurovereenkomsten worden opgesteld met een gedeelde methodiek van huurprijsberekening¹³). Inzet van andere instrumenten zoals gebruikersovereenkomsten, erfpacht, recht van opstal etc. kan daarin ook worden afgewogen.

Een 'standaarddemarcatie' voor de verantwoordelijkheden van eigenaar (gemeente) en huurder is een belangrijk vertrekpunt voor de uniformering van de diverse afspraken.

6. Verbeter het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor de 'kernportefeuille' en stel een toereikende onderhoudsvoorziening vast.

Toelichting

Voor de kernportefeuille waarvoor de gemeente langjarige verplichtingen is aangegaan, dient voldoende dekking te zijn, in ieder geval qua onderhoud. Het huidige MJOP zou uitgebreid moeten worden naar alle objecten die zich in deze kernportefeuille bevinden. Daarbij dient een kwaliteitsniveau te worden bepaald (per object of deelportefeuille), bijvoorbeeld op basis van de NEN 2767 (conditiemeting). Tot slot dient voor de onderhoudskosten een voorziening te worden getroffen.

7. Professionaliseer het proces van aan- en verkoop van vastgoedobjecten.

Toelichting

De gemeente is kwetsbaar in het huidige proces van vastgoedtransacties. Enerzijds doordat voor de raad onvoldoende inzichtelijk is voor welk (beleids)doel aan- of verkoop plaatsvindt; anderzijds doordat er nauwelijks procedures zijn vastgelegd om de doelmatigheid en de rechtmatigheid van transacties te waarborgen. Verbetering kan gerealiseerd door het opstellen van een *Afwegingskader aan- en verkoop*, gebaseerd op de eerdergenoemde – door de raad vastgestelde – criteria voor de kernportefeuille. Daarnaast bevelen wij sterk aan een *Onderhandelingsprotocol* op te stellen dat toeziet op een navolgbaar proces van vastgoedtransacties, waarbij *checks & balances* zijn ingebouwd. Dit protocol kan ook dienen voor transacties van aanhuur.

¹³) Het aanpassen van alle huurovereenkomsten is een kwestie van de lange adem, omdat niet zomaar ingegrepen kan worden in bestaande contracten.

8. *Voer periodiek een risicoanalyse uit voor het gemeentelijk vastgoed.*

Toelichting

Bezit, beheer en exploitatie van vastgoed kunnen diverse risico's opleveren, die bovendien om beheersmaatregelen breed in de gemeentelijke organisatie vragen. Het periodiek in kaart brengen van risico's levert relevante sturingsinformatie op voor de ambtelijke organisatie alsmede verantwoordingsinformatie voor college en raad.

Bijlagen

Normenkader

Deelvraag	Normen
I. Beleid	Er is een (vastgoed)kader/-nota door de raad vastgesteld die voorziet in een navolgbaar proces van vastgoedtransacties.
	Het proces van vastgoed is beschreven in uniforme stappen en werkzaamheden, welke regelmatig worden geëvalueerd.
	Er is een mandaatregeling voor de aan- en verkoop van vastgoed.
	De gemeente beschikt over een integriteitsbeleid, waarin aandacht besteed wordt aan vastgoedtransacties.
II. Informatie	De gemeente beschikt over een overzicht van haar bezit, evenals van de geraamde en daadwerkelijke inkomsten en uitgaven.
	De gemeente beschikt over een overzicht van de onderdelen van de gemeente die vastgoed beheren en is daarmee op de hoogte van hoe het beheer door verschillende onderdelen op elkaar afgestemd is.
	De gemeente beschikt over een overzicht met daarin de functie van het vastgoed
	De gemeente beschikt over een meerjarenplanning ten aanzien van aan- en verkoop, verhuur, beheer en onderhoud.
	Risico's omtrent verhuur, aankoop/verkoop en beheer van vastgoed zijn in beeld en er is een risico-inschatting beschikbaar.
III. Uitvoering	Kaders en instrumenten zoals benoemd in het beleid, worden consistent en structureel toegepast.
	De in het beleid vastgestelde doelen worden gerealiseerd.
	Het proces van vastgoedtransacties is leidend in de praktijk en er wordt toegezien op de doelmatige uitvoering hiervan.
	De waardebepaling van vastgoed dient vooraf plaats te vinden, aan de hand van objectieve criteria.
	Vooraf dient een risicoanalyse plaats te vinden van de betreffende vastgoedtransactie, o.a. met betrekking tot tijd en geld.
	De belangrijkste risico's uit de risicoanalyse zijn leidend bij het vaststellen en uitvoeren van beheersmaatregelen.
	Risico's met aanzienlijke gevolgen, voortvloeiend uit vastgoedtransacties, worden tijdig gemeld zodat bestuurlijke sturing kan plaatsvinden.
	(De schijn van) belangenverstrengeling moet voorkomen worden.
De organisatie handelt professioneel en deskundig, en schakelt de juiste disciplines in op de juiste momenten.	
IV. Raad	De raad maakt (proactief) gebruik van zijn bevoegdheden in het kader van haar kaderstellende en controlerende rol.
	De raad vraagt en krijgt informatie, benodigd voor het uitvoeren van zijn kaderstellende en controlerende rol.
	De raad wordt voorzien van informatie waaruit blijkt dat vastgoedtransacties plaatsvinden binnen de gestelde kaders (bijdragen aan doelen).
	Risico's met aanzienlijke gevolgen, voortvloeiend uit vastgoedtransacties, worden tijdig gemeld aan de raad.
	Achteraf dient op transparante wijze verantwoording te worden afgelegd aan het college en/of de gemeenteraad.

Geïnterviewde personen

Naam	Functie / betrokkenheid
De heer M. Hermans	Gemeentesecretaris
De heer D. Hendriks	Strategisch adviseur, coördinator werkgroep Vastgoed
De heer W. Runderkamp	Wethouder Openbaren Werken en Verkeer en Vervoer en primair verantwoordelijk voor Vastgoed
De heer J. Gons	Juridisch beleidsmedewerker Grondzaken
De heer J. Bont	Beleidsmedewerker Grondzaken
De heer J. Buurs	Projectleider MFA
De heer S. Steur	Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling
De heer J. Leek	Afdelingshoofd Openbare Werken
Mevrouw M. Bekkenkamp	Afdelingshoofd Samenleving
De heer D. van der Zwaag	Afdelingshoofd Financiën
De heer J. Bonenkamp	Projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling

Geraadpleegde documenten

Documentennaam	Datum
Overzicht n.a.v. vraag Lijst Kras inzake in eigendom panden gemeenten	2014
Algemene mandaatregeling Edam-Volendam	2016
Allonge Wieringenlaan te Edam-Volendam	2015
BenW besluit accommodatiebeleid	2011
BenW inzake update Nota Grondbeleid 2012	2012
BenW inzake Nota Grondbeleid 2012	2012
BenW besluit evenementen sportaccommodaties	2011
Besluit inzake Subsidieverordening	2016
Besluit Programmaplan 2017-2011	2016
Coalitieakkoord 2010-2014	2010
Coalitieakkoord 2016-2022 - EV	
Edam-Volendam structuurvisie 2010-2020	2009
Huurcontract Julianaweg 137B te Volendam	2011
Ingebruikgevingsovereenkomst MFA Oosthuizen	
Jaarrekening 2012	
Jaarrekening 2013	
Jaarrekening 2014	
Jaarrekening 2015	
Koopakte Julianaweg 137B te Volendam	2011
Niet vastgestelde regeling renteloze geldlening sportaccommodaties	2003
Nota grondbeleid EV	2011
Nota grondbeleid Zeevang 2014-2017	2014
Nota subsidiebeleid	2016
Nota's aan B&W inzake huur de Griend	2011
Nota aan B&W inzake taxatie speeltheater en beëindigen huur	2012
Nota aan B&W inzake kostenraming Julianaweg 137b	2011
Nota aan B&W inzake berekening nieuwe huisvesting brandweer	2011
Ontwerp collegebesluit subsidies dorpsraden	2016
Ontwerp collegebesluit subsidie economie en toerisme	2016
Ontwerp collegebesluit subsidie gemeentelijke monumenten	2016
Ontwerp collegebesluit subsidie incidenteel	2016
Ontwerp collegebesluit subsidie kunst en cultuur	2016
Ontwerp collegebesluit subsidie peuterspeelzaal	2016
Ontwerp collegebesluit subsidie sport	2016
Oplegnotitie t.b.v. raad 14 juli	2016
Opzet Kees Steur 2017	
Programmabegroting 2015	
Programmaplan 2017-2022	
Programmaplan 2017-2022 Bijlage	
Raadsbesluit nota grondbeleid EV	2011
Raadsbesluit nota grondbeleid Zeevang	2014
Raadsvoorstel nota grondbeleid EV	2011
Raadsvoorstel nota grondbeleid Zeevang	2014
Raadsvoorstel inzake Julianaweg 137B no. 52-2011	2011
Raadsbesluit inzake Julianaweg 137B (inzake Voorstel no. 52-2011)	2011
Raadsvoorstel inzake CJG-gebouw no.49-2015	2015

Documentennaam	Datum
Raadsbesluit gemeente Zeevang inzake MFA Oosthuizen	2013
Raadsvoorstel afronden definitiefase MFA Oosthuizen	2014
Raadsbesluit inzake CJG-gebouw (inzake Voorstel no.49-2015)	2015
Raadsbesluit inzake verkoop Speeltheater Edam	2015
Richtlijnen voor het verlenen van toestemming gebruik sportaccommodaties	2011
Ruimtelijk Functioneel PvE MFA Oosthuizen	2013
Sportaccommodaties algemene verhuur en gebruiksvoorwaarden	2011
Staat van de gemeente	2015
Toekomstvisie EVZ 141014	2014
Vastgoedlijst 2016 nieuwe gemeente	
Voorstel inzake subsidieverordening	2016
Zeevang jaarrekening 2014	
Zeevang jaarrekening 2015	

Gebruiks- en verhuurvoorwaarden

Gebruiks- en verhuurvoorwaarden

1. Voor het gebruik van een overdekte sportaccommodatie met kleed- en wasruimten, of een gedeelte daarvan, is een schriftelijke reservering van of namens het gemeentebestuur vereist. Voor het gebruik is een vergoeding verschuldigd, zoals bepaald in de betreffende reservering.
2. Het gemeentebestuur behoudt zich het recht voor te allen tijde over het gehuurde of een gedeelte daarvan te beschikken, voor zover dit noodzakelijk is, zonder dat de huurder recht op schadevergoeding kan doen gelden. Dit voornemen van het gemeentebestuur wordt mogelijk tenminste een week van tevoren schriftelijk medegedeeld. De verschuldigde huurprijs wordt naar rato verminderd.
3. Indien een gereserveerde accommodatie meer dan vier weken voor de vastgelegde huurdatum wordt geannuleerd, wordt 50% van de huurprijs gerestitueerd. Bij annulering binnen vier weken voor een gereserveerde datum vindt geen verrekening meer plaats.
4. De huurder is verantwoordelijk voor het handhaven van een goede orde. Hij dient een met de leiding belast persoon aan te wijzen, die zich vóór de aanvang en na afloop van het gebruik bij de beheerder dient te voegen.
5. De huurder zorgt voor een goede organisatie en dito toezicht, zowel vóór, tijdens en na afloop van de ingebruikgeving. Voorts is de huurder verplicht bij evenementen waarbij publiek aanwezig is twee zaalwachten aan te stellen, die met het toezicht op de goede gang van zaken in de sporthal c.a. zijn belast.
6. Van de tribunes mag slechts gebruik worden gemaakt na verkregen toestemming van de beheerder.
7. De voor sportdoeleinden bestemde gedeelten van het gehuurde mogen uitsluitend worden betreden op sportschoenen met lichte en niet afgevendende zolen, voor zover die niet buiten zijn gedragen, of ongeschoeid.
8. Zonder voorafgaande toestemming mogen geen aanduidingen, in wat voor vorm of onder wat voor benaming ook, worden gemaakt op vloeren, deuren, wanden e.d.
9. Het is niet toegestaan zich met etenswaren en/of dranken buiten de kantine te begeven.
10. In het gehuurde mag niet worden gerookt.
11. Het is niet toegestaan om niet aan de gemeente toebehorende toestellen, werktuigen, meubilair o.i.d. in het gehuurde te gebruiken of op te slaan, zonder voorafgaande toestemming van het gemeentebestuur.
12. Het maken van reclame d.m.v. borden, spandoeken e.d. is zonder voorafgaande toestemming van het gemeentebestuur niet toegestaan.
13. Bij het plaatsen en verplaatsen van toestellen e.d. dient de huurder er op toe te zien dat de vloer en de overige inventaris niet worden beschadigd.
14. De bij het in gebruik nemen van het gehuurde geconstateerde of tijdens het gebruik ontstane beschadigingen aan het gehuurde, met alles wat zich daarin bevindt, moeten onverwijld ter kennis van de beheerder worden gebracht.
15. Na gebruik moet de accommodatie in de oorspronkelijk staat worden gebracht. Materialen en toestellen moeten op de daarvoor bestemde plaatsen in de bergingen worden teruggeplaatst. Verontreiniging van sportzaal en kleedkamers dient te worden opgeruimd.
16. Het is niet toegestaan om zonder voorafgaande toestemming van het gemeentebestuur het gehuurde, of een gedeelte daarvan aan derden in gebruik te geven c.q. onder te verhuren.
17. De huurder is aansprakelijk voor alle kosten, die een gevolg zijn van schade, toegebracht aan het gehuurde, de inventaris e.d., door de huurder, diens leden of door andere door hem toegelaten personen.
18. Het gemeentebestuur is niet aansprakelijk voor diefstal, vermissing of beschadiging van eigendommen van gebruikers of bezoekers.
19. Ongeacht de aansprakelijkheid van de huurder voor de schade, kan het gemeentebestuur bij misbruik van het gehuurde of bij het niet nakomen van deze voorwaarden het gebruik onmiddellijk doen eindigen. Het niet tijdig voldoen van de verschuldigde gebruiksvergoeding kan leiden tot het weigeren van verder gebruik van een gemeentelijke accommodatie.
20. Alle door de beheerder of een daartoe door het gemeentebestuur aangewezen persoon te geven aanwijzingen m.b.t. het gebruik van het gehuurde, dienen onverwijld te worden opgevolgd.
21. Voor spelmateriaal, zoals ballen, shuttles, etc. dient door de huurder zelf te worden gezorgd.
22. In de gymzalen dient de huurder zelf voor EHBO-materialen te zorgen. In de sporthallen is een EHBO-kist aanwezig voor calamiteiten.

23. De door het gemeentebestuur daartoe aangewezen ambtenaren hebben te allen tijde gratis toegang tot de accommodatie.
24. Indien door een huurder van een sportaccommodatie een verzoek wordt ingediend voor het houden van een niet sportgerelateerd evenement, dan wordt dit verzoek getoetst aan richtlijnen voor het verlenen van toestemming voor het gebruik van sportaccommodaties bij evenementen.
25. Het verlenen van toestemming voor een evenement, laat onverlet dat daarvan slechts gebruik kan worden gemaakt indien daarvoor een evenementenvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is verstrekt en indien wordt voldaan aan de brandveiligheidseisen van of krachtens het Gebruiksbesluit of de WABO.
26. In gevallen waarin deze verhuur- en gebruiksvoorwaarden niet voorzien, beslist het gemeentebestuur en kunnen aanvullende regels worden gesteld.