



VASTGOED OP ORDE?

Beheer van maatschappelijk vastgoed in de
gemeente Lingewaard

6 december 2018

Inhoud

Voorwoord	3
Hoofdstuk 1 Het onderzoek	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Centrale vraag en deelvragen	4
1.3 Afbakening en begripsbepaling	5
1.4 Onderzoekopzet.....	5
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beleid ten aanzien van maatschappelijk vastgoed	7
2.1 Het kader	7
2.2 De uitwerking	9
2.3 Actuele stand van zaken.....	11
2.4 Résumé	11
Hoofdstuk 3 De maatschappelijk vastgoedportefeuille	13
3.1 Maatschappelijk vastgoed in portefeuille	13
3.2 Een nadere analyse van de vastgoedadministratie.....	15
3.2.1 WOZ-waarde & huur	16
3.2.2 Huurders & gebruikers	17
3.2.3 Onderhoud	17
3.2.4 Duurzaamheid	18
3.3 Résumé	18
Hoofdstuk 4 Het beheer van het maatschappelijk vastgoed: organisatie en uitvoering.....	19
4.1 De organisatie van het maatschappelijk vastgoedbeheer	19
4.1.1 De interne organisatie	19
4.1.2 De relatie met de externe omgeving.....	21
4.2 Beheer van maatschappelijk vastgoed: aandachtspunten vanuit de praktijk	22
4.4 Résumé	25
Hoofdstuk 5 Informatievoorziening aan de raad	26
5.1 Zicht op vastgoed	26
5.2 Van inzicht in de maatschappelijke behoefte naar strategische keuzes.....	26
5.3 Résumé	27
Hoofdstuk 6 Het beheer van maatschappelijk vastgoed: de normen versus de praktijk	28
6.1 Ambities en samenhang in beleid	28
6.2 Administratie van de vastgoedportefeuille.....	28
6.3 Het beheer van maatschappelijk vastgoed: organisatie & praktijk.....	29
6.4 Informatievoorziening aan de raad	30

Hoofdstuk 7 Conclusies en aanbevelingen.....	31
Geraadpleegde bronnen	33
Bijlage I Normenkader.....	34
Bijlage II Respondenten.....	36
Bijlage III Vastgoedportefeuille gemeente Lingewaard (april 2018)	37
Bijlage IV Gebruikers SCC De Kinkel en SCC De Leemhof (juni 2018).....	42

Voorwoord

Nederlandse gemeenten hebben voor in totaal ca. 25 miljard euro aan vastgoed op de balans staan. Ook de gemeente Lingewaard heeft een groot aantal eigendommen. De vastgoedportefeuille (peildatum 1 april 2018) vermeldt 168 eigendommen met uiteenlopende bestemmingen. Deze vertegenwoordigen een boekwaarde van ca. 50 miljoen Euro.

Van belang is natuurlijk dat de registratie en het beheer van de gemeentelijke eigendommen op orde is. Daarnaast is gemeentelijk eigendom steeds minder een doel op zichzelf maar wordt beschouwd als instrument om maatschappelijke doelen te helpen realiseren. De maatschappelijke waarde van het vastgoed wordt daarmee belangrijker.

In dit onderzoek wordt een typering gegeven van het vastgoedbeleid van de gemeente Lingewaard in de periode 2011-2018. Naast ambitie, feitelijkheden en beheer en organisatie wordt ingegaan op de vraag hoe de raad geïnformeerd wordt over de uitvoering van het vastgoedbeleid: hoe kan de raad sturen en remmen waar het gaat om de omgang met de vastgoedportefeuille?

Gedurende ons onderzoek werd duidelijk dat de gemeente doende is met een actualisatie van het vastgoedbeleid. De daartoe door ons aanvankelijk gebruikte (concept)contourennota is de ambtelijke status echter nog niet ontstegen. Dat betekent dat de inhoud van deze contourennota, en de daarin aangekondigde wijzigingen, nog niet is verdisconteerd in onze bevindingen en oordelen. De planning is dat deze contourennota voorjaar 2019 de raad bereikt. Met deze contourennota wordt weer een stap gezet in de richting van het professionaliseren van het vastgoedmanagement. De bestuurlijke reactie van het college (d.d. 13-11-2018) is waar het gaat om onze conclusies bijzonder welwillend en geeft daarmee genoeg ruimte tot verdere verbetering.

Vanuit dit gegeven kunnen de aanbevelingen in dit rapport en de besluitvormende conclusies van de raad daarover de komende periode een nuttige rol spelen bij de herijking van het vastgoedbeleid.

Tot slot willen wij alle respondenten bedanken die hebben meegewerkt aan dit onderzoek. Zonder hun medewerking hadden wij ons werk niet kunnen doen.

Een groot woord van dank aan Marsha de Vries die als extern onderzoeker een groot deel van de uitvoering van het onderzoek en de rapportage voor haar rekening heeft genomen.

Namens de rekenkamercommissie,

Gerrit Hagelstein

voorzitter

Hoofdstuk 1 Het onderzoek

1.1 Aanleiding

De rekenkamercommissie heeft besloten onderzoek te doen naar het vastgoedbeleid van de gemeente Lingewaard. Er zijn verschillende redenen voor een dergelijk onderzoek. Zo onderzoeken veel gemeenten momenteel hoe zij het beheer en de organisatie van hun vastgoedportefeuille kunnen verbeteren. Het beheer van vastgoed blijkt tamelijk complex en kent diverse facetten; administratief, commercieel, technisch en juridisch. Ook bestaat er een relatie met andere onderdelen van het gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld met het accommodatie-, het sociaal en het subsidiebeleid. Daarnaast zijn er met gemeentelijk vastgoed risico's gemoeid. Zo kan ondoelmatig vastgoedbeheer een aanmerkelijke kosten- en risicopost vormen. Verder kunnen gemeenten verschillende keuzes maken ten aanzien van het beheer van de vastgoedportefeuille. Zij kunnen het beheer uitbesteden of binnen de eigen organisatie houden, waarbij aan elk alternatief voor- en nadelen voor de doelmatigheid zijn verbonden. Tot slot vraagt modern vastgoedbeheer om meer dynamische kaders waarmee meerdere (beleids)doelen gediend kunnen worden.

Het gemeentelijk vastgoed omvat verschillende soorten gebouwen. Van onderwijshuisvesting tot de kantoren voor ambtenaren, van sportaccommodaties tot vastgoed in tijdelijk beheer. Bovendien zijn meerdere beleidsafdelingen betrokken bij vastgoed, omdat zij (via subsidies) instellingen en verenigingen huisvesten. De omvang en breedte van de vastgoedportefeuille maakt een verdere afbakening van het onderzoek noodzakelijk. Een keuze voor specifieke deelportefeuilles, zoals sport, cultuur of onderwijs bevordert de diepgang van onderzoek, want de verschillen tussen een schouwburg en een leegstaand kantoor zullen qua beleidsdoelen, subsidieafspraken, en aspecten als vastgoedwaarde onvergelijkbaar zijn (Schönau, 2014).

De omvang en het maatschappelijk belang van het maatschappelijk vastgoed vormen primair de aanleiding voor de rekenkamercommissie om het onderzoek te richten op het beheer van het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Lingewaard. De gemeente vervult bij het maatschappelijk vastgoed verschillende rollen; als eigenaar van het vastgoed vervult zij de eigenaarsrol en bij verhuur aan derden neemt ze tevens de rol van de verhuurder op zich. Daarnaast heeft de gemeente vanuit het realiseren van haar beleidsdoelstellingen contacten met de huurders van de gebouwen en kan ze hierbij een subsidieverstrekkende rol vervullen.

1.2 Centrale vraag en deelvragen

Met het onderzoek naar het maatschappelijk vastgoed beoogt de rekenkamercommissie de kennis over en het inzicht in het maatschappelijk vastgoed en het betreffende gemeentelijk beleid te vergroten. Het onderzoek is niet alleen bedoeld om terug te kijken, maar moet ook handvatten voor verbetering opleveren voor raad en college. De centrale vraag luidt:

Hoe is het maatschappelijk vastgoedbeleid van de gemeente Lingewaard in de periode 2011-2017 te kwantificeren en kwalificeren in termen van doeltreffendheid en doelmatigheid?

De deelvragen die uit deze centrale onderzoeksvraag voortvloeien luiden vervolgens:

1. Wat was de afgelopen zeven jaar de ambitie van het maatschappelijk vastgoedbeleid?
2. Hoe verhoudt dit beleid zich ten opzichte van andere onderdelen van het gemeentelijk beleid, in het bijzonder het accommodatiebeleid?

3. In hoeverre zijn de belangrijkste feitelijkheden van de maatschappelijke vastgoedportefeuille goed geadministreerd?
4. Hoe is het beheer van het maatschappelijk vastgoed georganiseerd? En op welke wijze verloopt het beheer van maatschappelijk vastgoed in de praktijk?
5. Op welke wijze wordt aan de raad inzicht gegeven aan de uitvoering van het maatschappelijk vastgoedbeleid? En in hoeverre komt deze informatievoorziening tegemoet aan de behoefte van de raad?

1.3 Afbakening en begripsbepaling

Dit onderzoek richt zich op het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Lingewaard. *“Maatschappelijk vastgoed is vastgoed dat in belangrijke mate met publieksgeld gefinancierd wordt (in de vorm van eigendom, huur of exploitatiesubsidies), één of meerdere publieke functies heeft (onderwijs, cultuur, sport, welzijn), ten dienste staat van de samenleving en maatschappelijk en financieel rendement kent”*, aldus Schönau, Rodenburg en Van den Bergh (2015, p.3). Voor de gemeente is het eigendom van dit vastgoed een middel om gemeentelijke beleidsdoelen te faciliteren. In dit onderzoek wordt onder maatschappelijk vastgoed gebouwen met de volgende functies verstaan:

- / Sport
- / Zorg & welzijn
- / Kunst & cultuur
- / Buurt- en dorpshuizen en multifunctionele centra
- / Onderwijs

Ten aanzien van het beheer van (maatschappelijk) vastgoed wordt een belangrijk onderscheid gemaakt in de beheerstaken van de gebouweigenaar (de gemeente dus) en de beheertaken van de huurder (diverse partijen). Het ‘eigenaarsdeel’ betreft het commercieel, technisch en administratief beheer van het vastgoed. Het ‘huurdersdeel’ betreft vormen van beheer namens de gebruiker, zoals gebouw- of facilitair beheer. Omdat de gemeente op dit vlak via diverse (subsidie)overeenkomsten een aanzienlijk financieel belang en invloed heeft, wordt ook deze vorm van beheer betrokken in dit onderzoek. Het faciliteren van activiteiten in gemeentelijke vastgoedobjecten wordt ook wel aangeduid als de exploitatie of het programmatisch beheer van vastgoed (Schönau, Rodenburg & Van den Bergh, 2015). Bij de gemeente Lingewaard staan kunstwerken (in de zin van artistieke uitingen in de openbare ruimte) niet in de registratie van het vastgoed.

1.4 Onderzoeksopzet

Het onderzoek vond plaats in de periode februari t/m juli 2018. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van verschillende onderzoeksmethoden. Bij aanvang van het onderzoek heeft een startgesprek plaatsgevonden waarbij naast een vertegenwoordiging van de rekenkamercommissie, de projectleider vastgoed, de portefeuillehouder en de verantwoordelijk manager aanwezig waren. Vervolgens hebben de voorzitter van de rekenkamercommissie en de betrokken onderzoeker een gesprek gehad met de projectleider vastgoed van de gemeente Lingewaard. Het doel van dit gesprek was het verkrijgen van nadere informatie over de ontvangen documentatie om zo de documentstudie efficiënt te kunnen verrichten. Vervolgens werden alle relevante beleidsdocumenten bestudeerd, in het bijzonder het Beleidsplan onderhoud en instandhouding gebouwen uit 2012 en het Beleidsplan gebouwd vastgoed van 2016. Verder werd documentatie rond

het project Vastgoed op orde bestudeerd evenals documenten die aanpalende beleidsterreinen betreffen, zoals het sociaal-cultureel en maatschappelijk accommodatiebeleid. Daarnaast werd de correspondentie tussen raad en college over het vastgoedbeleid betrokken in de documentstudie. Tot slot werden de huurovereenkomsten van twee maatschappelijk vastgoedobjecten, namelijk SCC De Brink en binnensportaccommodaties Huissen en SCC De Kinkel, en de bijbehorende bijlagen geanalyseerd. Er is voor deze vastgoedobjecten gekozen, omdat zij op dit moment nog in gebruik zijn en verschillende maatschappelijke functies hebben. Daarnaast is er bij beide objecten sprake van een huurder en meerdere gebruikers. Met deze analyse kregen wij een beeld van de afspraken die de gemeente als vastgoedeigenaar maakt met huurders en eventueel gebruikers. Hiermee werd een antwoord geformuleerd op onderzoeksvraag 1, 2 en (deels) 4 en 5.

Aansluitend werd de ambtelijke organisatie gevraagd inzicht te geven in het maatschappelijk vastgoedeigendom van de gemeente Lingewaard. Hierbij dienden de normen uit het normenkader zoals beschreven in bijlage I als uitgangspunt. Vervolgens werden veertien maatschappelijk vastgoedobjecten geselecteerd en voor deze objecten vond aanvullend onderzoek plaats om na te gaan of de basisinformatie over deze gebouwen binnen de gemeentelijke administratie op orde was. Hierbij is per maatschappelijke functie voor een 'groter' en een 'kleiner' object gekozen op basis van de beschikbare WOZ-waarde van 2017 en is gekozen voor objecten die op dit moment daadwerkelijk in gebruik zijn. Op basis van de informatie die op deze wijze werd verkregen werd een antwoord geformuleerd op onderzoeksvraag 3.

Aansluitend vonden er interviews plaats met de portefeuillehouder vastgoed en met verschillende andere interne stakeholders, waaronder beleidsmedewerkers op het gebied van onderwijshuisvesting en maatschappelijk accommodatiebeleid (zie bijlage II voor een overzicht van de respondenten). Hiermee werd zicht verkregen op de wijze waarop het beheer van maatschappelijk vastgoed in de praktijk verloopt en dat leidde tot een antwoord op het tweede deel van onderzoeksvraag 4

Om een beeld te krijgen van de wijze waarop de raad wordt geïnformeerd over het maatschappelijk vastgoedbeheer en van de mate waarin deze informatievoorziening voldoet aan de behoeften van de raad is er tijdens een informele bijeenkomst met een aantal raadsleden (zie bijlage II) gesproken. Dit leidde tot de beantwoording van onderzoeksvraag 5.

Vervolgens zijn de bevindingen geanalyseerd en verwerkt tot deze nota van bevindingen.

1.5 Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het beleid ten aanzien van maatschappelijk vastgoed beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een beeld geschetst van de maatschappelijk vastgoedportefeuille van de gemeente Lingewaard waarna in hoofdstuk 4 het beheer van maatschappelijk vastgoed aan de orde komt. Hierbij worden zowel de organisatie van het beheer als de uitvoering beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de informatievoorziening aan de raad in relatie tot zijn informatiebehoefte waar het maatschappelijk vastgoed betreft. In hoofdstuk 6 worden de resultaten geconfronteerd met het normenkader (zie bijlage II).

Hoofdstuk 2 Beleid ten aanzien van maatschappelijk vastgoed

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van het beleid ten aanzien van maatschappelijk vastgoed in de gemeente Lingewaard beschreven. Hiermee wordt een antwoord geformuleerd op de eerste deelvraag: *“Wat was de afgelopen zeven jaar de ambitie van het maatschappelijk vastgoedbeleid?”*.

Zoals in het voorgaande hoofdstuk reeds werd aangegeven bestaat er een relatie tussen het beleid ten aanzien van maatschappelijk vastgoed en andere onderdelen van het gemeentelijk beleid. De tweede vraag waarop in dit hoofdstuk een antwoord wordt geformuleerd luidt dan ook: *“Hoe verhoudt dit beleid zich ten opzichte van andere onderdelen van het gemeentelijk beleid, in het bijzonder het accommodatiebeleid?”*

2.1 Het kader

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BVV) verplicht provincies en gemeenten tot het vaststellen van beleid ten aanzien van kapitaalgoederen. In de gemeente Lingewaard is in oktober 2012 het **Beleidsplan onderhoud en instandhouding gebouwen 2012** verschenen waarmee invulling werd gegeven aan deze verplichting. Het beleidsplan betrof de periode 2012 t/m 2015.

In het beleidsplan werd het voorgenomen beleid weergegeven voor de instandhouding en het beheer van gebouwen en de bouwkundige objecten. Doel van het plan was om voor alle partijen (eigenaar, beheerder en gebruiker) een duidelijk kader te stellen ten aanzien van de kwaliteitscriteria die gelden bij het in stand houden van de bestaande gebouwen, de wijze waarop het onderhoud wordt uitgevoerd en het tijdig reserveren van de noodzakelijke middelen voor de uitvoering van het onderhoud. De gemeente Lingewaard gaf aan het technisch beheer en onderhoud op de meest doelmatige en efficiënte wijze op een vooraf vastgesteld kwaliteitsniveau te willen uitvoeren, waarover later in deze paragraaf meer. Als gebouweigenaar werden flexibiliteit, reële investeringskosten en lage exploitatielasten van groot belang geacht. Ook het behoud van kwaliteit van het gebouw en waarde van het kapitaal werden als belangrijk gezien. Gebruikers willen een gebouw waarin de beoogde functie van het gebruik ongestoord mogelijk wordt gemaakt en een gebouw waarin men zich prettig voelt, aldus het beleidsplan. Met het opstellen van dit beleidsplan is tevens duidelijk inzicht verkregen in het gemeentelijk onroerend vastgoedbezit voor gebouwen en bouwkundige objecten en de daaraan verbonden gemeentelijke onderhoudsverplichtingen, zo werd in het bijgevoegde voorstel aan de raad opgemerkt.

Met het beleidsplan werd verder beoogd de structurele tekorten op de onderhoudskosten van gebouwen te verlagen. Het plan had tot doel om, door het vaststellen van een kwaliteitsniveau voor onderhoud van gebouwen, de economische waarde van gemeentelijke gebouwde eigendommen op het genormeerde conditieniveau te behouden. Met het kwaliteitsniveau werd vastgelegd welke (minimale) kwaliteit in onderhoud de gemeente als gebouweigenaar en huurders als gebruiker van een gebouw of object mogen verwachten. Er werd door de gemeente gekozen voor niveau 3, wat neerkomt op een *redelijk* onderhoudsniveau.¹

¹ NEN 2767 is een norm voor de conditiemeting van de fysieke kwaliteit van bouw- en installatiedelen van gebouwen en/of infrastructuur. De conditiescore van bouw- en installatiedelen wordt weergegeven op een zespuntsschaal. Conditiescore 1 staat voor een uitstekende conditie (incidenteel geringe gebreken) en representeert de nieuwbouwstaat. Conditiescore 2 staat voor een goede conditie (incidenteel beginnende veroudering) en conditiescore 3 voor een redelijke conditie (plaatselijk zichtbare veroudering, functieervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar). Conditiescore 4 staat voor een matige conditie waarbij de

Ook werd in het beleidsplan een relatie gelegd met het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Om de gemeentelijke visie, ambities en doelen op het gebied van duurzaamheid te kunnen realiseren ten aanzien van onderhoudsactiviteiten wordt jaarlijks een bedrag uit de voorziening gebruikt om de meerkosten van duurzame oplossingen ten opzichte van regulier gebouwonderhoud te dekken.

In het beleidsplan werd verder gereflecteerd op de verschillende verwachtingen die er zijn met betrekking tot de rol van de gemeente bij het vastgoedbeheer. Zo zou de gemeenschap van de gemeentelijke overheid verwachten dat zij als eigenaar van onroerend goed de gebouwen beheert en onderhoudt 'zoals een goed huisvader betaamt' en zouden de gebruikers verwachten dat de gebouwen een representatieve uitstraling hebben welke in relatie staat tot het gebruik van dat gebouw. Tegelijkertijd wordt er van de gemeentelijke overheid verwacht dat de beschikbare financiële middelen op een efficiënte en doelmatige wijze worden besteed.

Om de financiële dekking van het beleidsplan rond te krijgen moest een belangrijk deel van alle gebouwen worden afgestoten, bij voorkeur die gebouwen waarbij sprake is van uitgesteld en achterstallig onderhoud. Hiertoe werd in het beleidsplan nadrukkelijk de relatie gelegd met de **Kadernotitie Sociaal-Cultureel en Maatschappelijk Accommodatiebeleid 2011**. Deze kadernotitie bood een beleids- en toetsingskader voor het faciliteren van sociaal-culturele en maatschappelijke activiteiten in de gemeente Lingewaard. In de kadernotitie werden de uitgangspunten voor het beheer en exploitatie van de gemeentelijke sociaal-culturele en maatschappelijke accommodaties vastgelegd met als doel een efficiënter en effectiever gebruik van deze accommodaties. De in de kadernotitie genoemde uitgangspunten multifunctionaliteit, zelfredzaamheid en maatwerk werden door de gemeente Lingewaard als kansen gezien bij het verbeteren van de kwaliteit van accommodaties door de omvang van de onderhoudsverplichtingen structureel terug te dringen of gebouwen in eigendom af te stoten.

Om het beleidsplan actueel te houden en te kunnen inspelen op beleidswijzigingen op bestuurlijk niveau werd voorgesteld om het beleidsplan en de vastgestelde kwaliteitsniveaus voor onderhoud in 2016 te actualiseren en dat gebeurde ook; op 13 september 2016 verscheen het **Beleidsplan gebouwd vastgoed 2016**. Dit beleidsplan was er, evenals het voorgaande beleidsplan, op gericht om gebouwen en bouwkundige werken in stand te houden voor de functie c.q. het gebruik waarvoor ze zijn ingericht en de bedrijfseconomische (vastgoed)waarde van het onroerend goed binnen de vastgestelde instandhoudingstermijn te waarborgen. Op strategisch beleidsniveau worden de kaders gesteld voor het technisch beheer en onderhoud van het gebouwd vastgoed en voor de wijze waarop dit op de meest doelmatige en efficiënte wijze kan worden uitgevoerd op een vooraf vastgesteld kwaliteitsniveau, aldus het beleidsplan. Het beoogde kwaliteitsniveau werd gehandhaafd op 3 (redelijk). Om de onderhoudskosten verder te beperken moest de vastgoedportefeuille van het gebouwd vastgoed verder worden ingekrompen en het in 2012 vastgestelde beleid werd ook de komende jaren voortgezet. De doelstelling voor de verduurzaming van gemeentelijke eigendommen werd geconcretiseerd naar een streven van minimaal een energielabel B voor 70 procent van de gebouwen in 2020.

functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar is, terwijl conditiescore 5 voor een slechte conditie staat waarbij de veroudering onomkeerbaar is. Conditie score 6, tenslotte, betekent een zeer slechte conditie; het object is technisch rijp voor de sloop.

2.2 De uitwerking

Op 25 april 2013 besprak de gemeenteraad het **Stappenplan vastgoed**. Bij de behandeling van het Beleidsplan onderhoud en instandhouding gebouwen in december 2012 bleek er een structureel en incidenteel financieel probleem met het gebouwenonderhoud te zijn. Met het stappenplan droeg de raad het college op om de tekorten op de onderhoudsbudgetten terug te dringen door de verkoop van gebouwen, andere vormen van beheer en exploitatie, en sloop. Het college onderscheidde de volgende vier stappen:

1. Waarom heeft de gemeente Lingewaard vastgoed en voor wie? In deze stap moest de hele vastgoedportefeuille worden gescreend en ingedeeld naar uniforme deelportefeuilles.
2. Hoe pakken we de verschillende deelportefeuilles aan? Per deelportefeuille moest in afstemming met de belanghebbenden de strategie worden bepaald (afstoten, slopen of optimaliseren in gebruik).
3. Uitvoering. Voor verschillende objecten zou de strategie verschillend zijn. Daarom moest er worden gewerkt op parallelle trajecten en moest waar nodig specifieke deskundigheid worden ingezet.
4. Hoe gaat de vastgoedorganisatie eruit zien? Tijdens de eerste drie stappen moest er worden gebouwd aan de inrichting van een professionele vastgoedorganisatie en moest het vastgoedmanagement worden geborgd in de gemeentelijke organisatie.

Het stappenplan werd uitgewerkt in het project **Vastgoed op orde**. Uit de drie voortgangsrapportages die tussen december 2013 en februari 2014 verschenen en verschillende brieven en memo's die door het college in 2013 aan de raad werden gezonden bleken de volgende uitgangspunten:

- / Vastgoedbeleid en accommodatiebeleid werden als één geheel beschouwd.
- / Speerpunt daarbij was het tot stand brengen/uitbreiden van multifunctionele centra in Bemmelen, Gendt en Huissen.
- / Opbrengsten uit verkopen konden onder voorwaarden worden benut om de realisatie van multifunctionele centra mogelijk te maken. De realisatie van deze drie centra werd één project.
- / Er werd ingezet op burgerparticipatie met als doel het beheer van de gebouwen in handen te leggen van op te richten beheersstichtingen. Deze beheersstichtingen moesten een financiële bijdrage ontvangen waarbij maatwerk wordt gecombineerd met het beginsel van gelijke monniken, gelijke kappen.
- / Al het vastgoed werd verkocht, tenzij er argumenten waren om niet te verkopen. Achter het uitgangspunt 'alles verkopen, tenzij' school de gedachte dat de gemeente alleen gebouwen in bezit dient te hebben waarmee een duidelijk maatschappelijk doel wordt gediend.
- / Voor de uitvoering van het vastgoedbeleid werd deskundige ondersteuning ingehuurd. De kosten daarvan werden gedekt uit de opbrengsten van verkocht vastgoed.

Het project Vastgoed op Orde startte met de 199 vastgoedobjecten die in het Beleidsplan onderhoud en instandhouding gebouwen van 2012 werden beschreven. Naast de verkoop van vastgoedobjecten werd het opstellen van een kader om de verhuur van maatschappelijk vastgoed te harmoniseren en onder een uniform, meer kostendekkend tarief te brengen als een belangrijke pijler gezien om de financiële basis van de vastgoedportefeuille gezond te krijgen. In een brief van het college aan de raad van 19 november 2013 werden deze kaders voor de verhuur van maatschappelijk vastgoed geschetst. Het gaat hier om sociaal, cultureel en maatschappelijk vastgoed, maar het doel was om in

het verlengde hiervan dezelfde lijn door te trekken naar de sportaccommodaties. De kaders zoals deze door het college werden opgesteld luiden als volgt:

- / De gemeente heeft zo weinig mogelijk vastgoed in bezit ('alles verkopen, tenzij').
- / Verhuur van vastgoed gebeurt op basis van een overeenkomst.
- / Richtbedrag bij verhuur aan een instelling zonder winstoogmerk is € 40/m².
- / Aanpassing naar een nieuw, hoger huurtarief wordt in vijf jaar opgebouwd.
- / Maatschappelijke organisaties zijn zelf verantwoordelijk voor huisvesting (zelfredzaamheid), de gemeente streeft naar multifunctionaliteit van accommodaties, maatwerk blijft mogelijk.
- / Verhuur aan commerciële partijen zal zich nauwelijks voordoen, en in dat geval tegen een gedifferentieerd, marktconform tarief.

In het **College programma 2014-2018** werd het verder professionaliseren van het vastgoedbeheer als speerpunt benoemd. Het college gaf aan daartoe de volgende acties te willen ondernemen (2014, p.10):

- / Opzetten van een permanente vastgoedstructuur met integrale portefeuilles voor alle kernen binnen de gemeente (afstemming van vraag en aanbod).
- / Opstellen van meerdere processen om de huisvestingsvraagstukken gestructureerd, volledig, eenduidig en binnen een bepaald tijdspad te laten verlopen.
- / Ontwikkelen, aanschaffen en implementeren van een vastgoedinformatiesysteem.
- / Zorgdragen voor de benodigde opleidingen van bestaande medewerkers.
- / Het verkennen van de mogelijkheden om reststroken te verkopen.

Op 19 juni 2014 besloot de raad de verhuur en exploitatie van sportaccommodaties, de verhuur van maatschappelijk vastgoed en de verhuur van vastgoed om kraken te voorkomen aan te wijzen als activiteiten van maatschappelijk belang (art. 25h lid 5 Mededingingswet). Hiermee werden deze drie activiteiten uitgezonderd van de regel dat de integrale kostprijs in rekening gebracht zou moeten worden.

Op 20 oktober 2015 ontving de raad een informatienota van het college waarin nogmaals de uitgangspunten van Vastgoed op Orde werden geschetst en waarin ook de voortgang van het project werd beschreven. De gemeente was op dat moment bezig met het opstellen van portefeuilles per kern en het beschrijven van processen in stroomschema's. Het deelproject reststroken was medio 2015 gestart met als doel het juridisch eigendom vast te leggen van 1.356 stroken groen die mogelijk oneigenlijk werden gebruikt door derden. Er was één aanspreekpunt benoemd en er werden standaardcontracten ingevoerd voor huur, erfpacht en rechten van opstal. Ook werden er verkooptrajecten gestart. In de nota werd verder nog aangegeven dat de gemeente bezig was met de aanschaf van een vastgoedinformatiesysteem, waarvan de aanbesteding eind 2015 zou plaatsvinden. In december 2015 gaf de gemeente in de memo Duurzaamheid gemeentelijk vastgoed aan gelijktijdig met het planmatig onderhoud van gebouwen actief bezig te zijn met de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

Met een informatienota van 24 oktober 2017 werd de gemeenteraad geïnformeerd over de op dat moment actuele stand van zaken rondom het project Vastgoed op Orde. In de nota werd geconstateerd dat er één loket voor interne en externe vragen over vastgoed is gerealiseerd en dat het onderhoud van het vastgoedbezit goed in beeld was en werd gemonitord via een Meer Jaren Onderhoud Programma (MJOP) en bijbehorende investeringsplannen (MIP). Verder waren de budgetten na enkele jaren van bezuinigingen weer op niveau en sloeg het project restgroen aan. Ook was er gestart met het verduurzamen van vastgoed, allereerst voor de (buiten)sportaccommodaties.

De basis was op orde gebracht door alle relevante informatie over het vastgoedbezit vast te leggen in één vastgoedregistratiesysteem (P8). Volgens de informatienota werden er standaard huurovereenkomsten ingezet bij nieuwe gebruikers en waren bestaande contracten via die standaard geactualiseerd. De beleidskaders waren geactualiseerd en de afstemming en samenwerking binnen de gemeente verliepen professioneler nu werkprocessen waren uitgewerkt en ingebracht in het Zaaksysteem. Er werd in de informatienota niet ingegaan op de wijze waarop er door de gemeente invulling is gegeven aan het uitgangspunt 'alles verkopen, tenzij'. Uit het Beleidsplan gebouwd vastgoed 2016 bleek echter (2016, p.3): *"Binnen de afgelopen beleidsperiode zijn 16 gebouwen door verkoop en sloop van de vastgoedportefeuille afgevoerd. In dezelfde periode zijn ook zeven gebouwen aan de vastgoedportefeuille toegevoegd"*. De toegevoegde gebouwen waren vier voormalig schoolgebouwen en drie gymzalen.

In oktober 2017 was het project Vastgoed op Orde nog niet afgerond, zo bleek uit de informatienota. De projectorganisatie met externe specialisten bleef nodig en ook waren er middelen nodig om de functionaliteit van het vastgoedinformatiesysteem te vergroten. Ook moest er een geïntegreerd accommodatie- en vastgoedbeleid worden opgesteld. De aanzet daartoe werd gegeven door de **Evaluatie van het Sociaal-Cultureel en Maatschappelijk accommodatiebeleid (2012) en richtinggevende notitie voor nieuw beleid**, die in mei 2016 verscheen. Accommodaties zouden moeten bijdragen aan de ontmoetings- en verbindingsfunctie in de wijk en de focus moest wat de gemeente Lingewaard betreft de komende jaren meer op de inhoud komen te liggen in plaats van op de stenen. *"In plaats dat de gemeente zelf invulling geeft aan dit beleid, gaan we liever te rade bij betrokkenen die dagelijks in aanraking komen met de gebruikers. Zij hebben weet van de behoeften die er zijn. Het aanhalen van de banden met de besturen van de dorpshuizen is dan ook zeer gewenst, want samen kunnen wij meer dan alleen"*, zo werd in het rapport opgemerkt (2016, p.3). Er werd in dit verband gesproken van 'nieuwe zakelijkheid met aandacht voor mensen'. De gemeente wilde naar vraaggestuurd accommodatiebeleid. Er werd wederom de verbinding gelegd tussen accommodatie- en vastgoedbeleid: *"De gemeente zet zich in voor de leefbaarheid in de kernen. In de eerste instantie heeft de focus gelegen bij het gebouw als centrale locatie in de kern. Met subsidies voor onderhoud, exploitatie en beheer worden deze accommodaties ondersteund. Echter bestaat daarmee geen garantie dat de activiteiten daadwerkelijk aansluiten op de behoeften van de inwoners en dat ontmoeting en participatie daadwerkelijk daarmee worden bevorderd"*.

2.3 Actuele stand van zaken

In de Begroting 2018 werd aangegeven dat er in dat jaar een nota zal verschijnen waarmee een voorstel zou worden gedaan om de huurprijzen van sociale, maatschappelijke en culturele gebouwen en de sportaccommodaties te harmoniseren waarbij een kostendekkende huurprijs het uitgangspunt zou blijven. Voor de middellange termijn zou er voor iedere kern één huisvestingsplan moeten komen om het gebruik van accommodaties per kern te optimaliseren. Uit de Begroting 2018 bleek verder dat de betreffende nota inzicht zou moeten geven in de beleidsruimte die de gemeente biedt aan (maatschappelijke) gebruikers van haar vastgoedbezit.

2.4 Résumé

In dit hoofdstuk werd de ambitie van het maatschappelijk vastgoedbeleid van de gemeente Lingewaard gedurende de afgelopen zeven jaar beschreven en werd een antwoord geformuleerd op de vraag hoe dit beleid zich verhoudt ten opzichte van andere onderdelen van het gemeentelijk beleid, in het bijzonder het accommodatiebeleid.

De gemeente Lingewaard was in 2011, aan het begin van de onderzoeksperiode, met name gericht op het verkrijgen van inzicht in de vastgoedportefeuille en het krijgen van grip op de financiën, in het bijzonder de hoge onderhoudskosten, de kwaliteit van het vastgoed en de organisatie van het vastgoedbeheer. Nu het vastgoed volgens de gemeente grotendeels op orde is verschuift de aandacht, zoals zij dat zelf noemt, van de stenen naar de inhoud.

Hoofdstuk 3 De maatschappelijk vastgoedportefeuille

In dit hoofdstuk wordt een antwoord geformuleerd op de vraag: *“In hoeverre zijn de belangrijkste feitelikheden van de maatschappelijke vastgoedportefeuille goed geadministreerd?”*.

3.1 Maatschappelijk vastgoed in portefeuille

Het vastgoed dat in eigendom is van de gemeente Lingewaard wordt sinds september 2017 geregistreerd in vastgoedinformatiesysteem P8. Voorheen gebeurde dat in een Excelbestand. De gemeente Lingewaard heeft onder meer gekozen voor P8 als vastgoedinformatiesysteem, omdat er vanuit dit systeem een koppeling kan worden gemaakt met kaarten wat ten goede komt aan de inzichtelijkheid en bruikbaarheid van de informatie, aldus de beheerder van het vastgoedinformatiesysteem. Van belang is te vermelden dat de rekenkamercommissie niet onderzocht of de registratie van het vastgoed compleet is. De ambtelijke organisatie kon de compleetheid van de registratie niet bevestigen. Op basis van eigen observaties van de rekenkamercommissie is er in ieder geval 1 pand dat in de registratie van de vastgoedportefeuille (bijlage III) ontbreekt.²

Op basis van vastgoedinformatiesysteem P8 is een overzicht gemaakt van de aard en omvang van de vastgoedportefeuille van de gemeente Lingewaard per 25 april 2018³ (zie bijlage III voor een totaaloverzicht). Uit dit overzicht zijn de vastgoedcategorieën geselecteerd die voor dit onderzoek naar maatschappelijk vastgoed het meest relevant zijn, te weten sport (binnen- en buitensport), erfgoed, kinderopvang, maatschappelijke voorzieningen en onderwijs (primair en voortgezet onderwijs).⁴ De vastgoedportefeuille bestaat in totaal uit 167 objecten waarvan 99 objecten, bijna zestig procent, tot de categorie maatschappelijk vastgoed gerekend kunnen worden. In de volgende tabel worden de maatschappelijk vastgoedobjecten onderverdeeld naar hun functies. Onderwijsobjecten vertegenwoordigen met meer dan zestig procent het grootste aandeel in de waarde van de maatschappelijk vastgoedportefeuille (uitgaande van de WOZ-waarde van 2017), op afstand gevolgd door sportobjecten (bijna een kwart) en maatschappelijke voorzieningen (tien procent).

Tabel 3.1 Maatschappelijk vastgoed in de gemeente Lingewaard

Maatschappelijk vastgoed	Aantal objecten	WOZ-waarde in euro's
Binnensport	14 (14%)	3.529.000 (5%)
Buitensport	21 (21%)	11.678.000 (18%)
Erfgoed	10 (10%)	860.000 (1%)
Kinderopvang	12 (12%)	2.550.000 (4%)
Maatschappelijke voorzieningen	18 (18%)	6.535.000 (10%)
Primair onderwijs	20 (20%)	21.410.000 (33%)
Voortgezet onderwijs	4 (4%)	19.226.000 (29%)

² Het gaat hierbij om het gebouw van Scouting Danneburcht, Kloosterlaan 1a in Huissen.

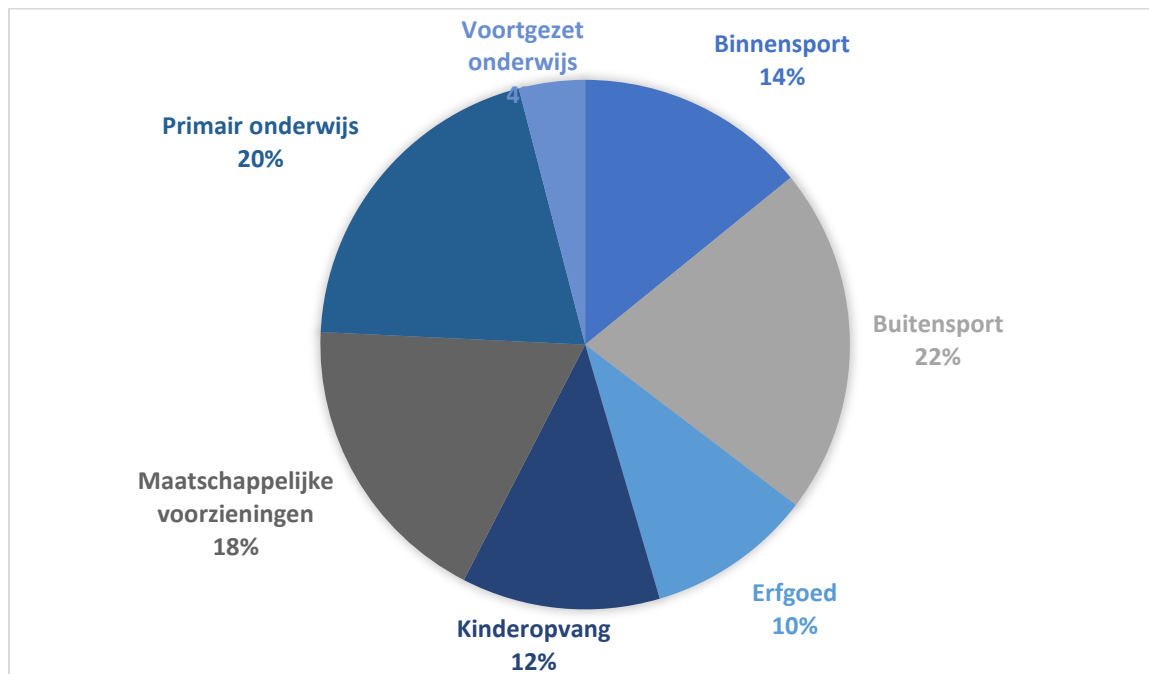
³ In dit overzicht zijn per vastgoedobject opgenomen: adresgegevens, bouwjaar, verhuurbare oppervlakte, belastingen 2017, boekwaarde 2015, dotatie voor onderhoud in 2017 (uitgaande van een oneindige levensduur en onderhoudsniveau 3), kapitaallast 2015, verzekeringspremie 2015, verzekerde waarde van inventaris en object, WOZ-waarde 2017, huur per jaar 2017 en contractsoort.

⁴ In dit onderzoek zijn de volgende vastgoedcategorieën buiten beschouwing gelaten: gemeentelijke gebouwen, woningen, woonwagens en de restcategorie overig, waaronder onder meer de begraafplaatsen en een aantal dierenparkjes vallen.

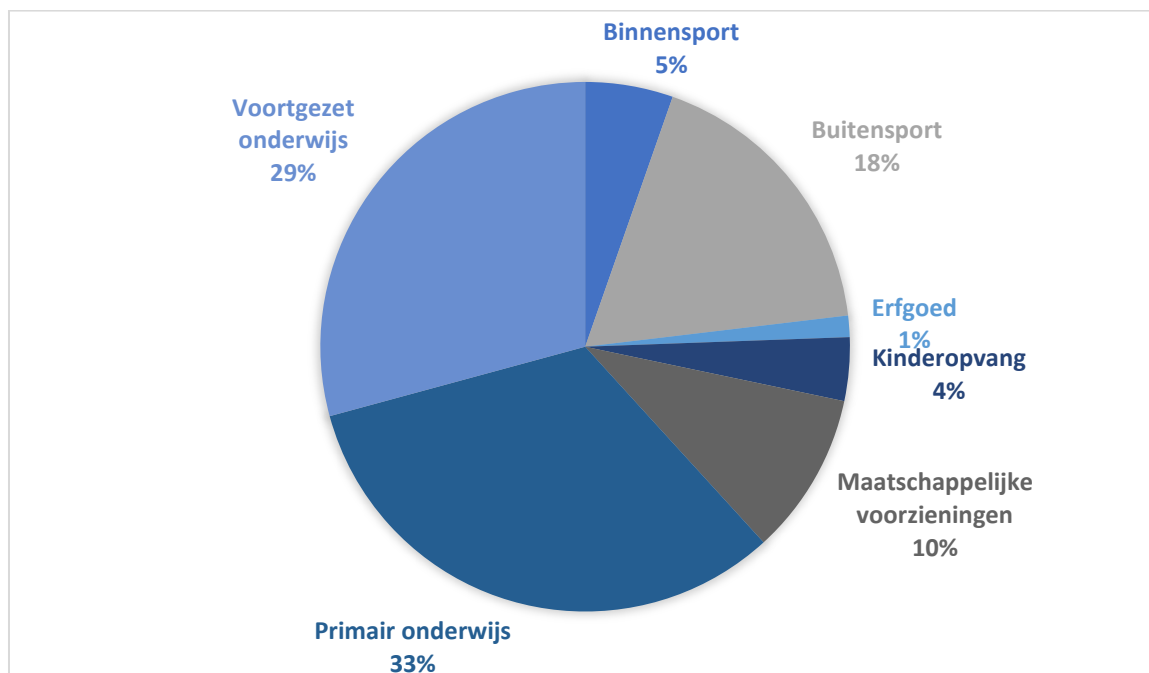
Totaal	99 (≈100%)	65.788.000 (100%)
--------	------------	-------------------

In de volgende twee figuren wordt voorgaande ter verduidelijking grafisch gepresenteerd.

Figuur 3.1 Maatschappelijk vastgoedportefeuille naar aantal objecten (P8, 25 april 2018)



Figuur 3.2 Maatschappelijk vastgoedportefeuille uitgedrukt in aandeel in de totale WOZ-waarde (P8, 25 april 2018)



3.2 Een nadere analyse van de vastgoedadministratie

Per maatschappelijke functie zijn vervolgens twee vastgoedobjecten geselecteerd om zicht te krijgen op de mate waarin de gemeente Lingewaard de belangrijkste feitelijkheden ten aanzien van de vastgoedportefeuille heeft geadministreerd. In de navolgende tabel staan de geselecteerde objecten vermeld en zijn de feitelijkheden per object weergegeven.

Tabel 3.2 Nadere analyse vastgoedadministratie

Maatschappelijk vastgoed	WOZ-waarde	Huurders	Gebruikers	Contractrelatie	Huurprijs	Staat van onderhoud (onderhoudsniveau)	Aanwezigheid MOP	Energie label
BINNENSPORT								
Sporthal De Brink	1.313.000	De Brink BV	Niet bekend	Verhuur	45.582,32	3	√	A
Kantine en sporthal Walburgen Gendt	43.000	Voetbal- vereniging de Bataven; Stichting sporthal Walburgen	Kantine Walburgen: Voetbal- vereniging de Bataven, Sporthal Walburgen: niet bekend ⁵	Verhuur	5.836,24	3	√	C
BUITENSPORT								
Sportcomplex Sportclub Bommel	1.962.000	Sportclub Bommel	Sportclub Bommel	Bruikleenovereenkomst	11.106,62	3	√	A
Sportcomplex Tennisclub Haalderen	150.000	Tennisclub Haalderen	Tennisclub Haalderen	Verhuur	5.939,95	3	√	A
ERFGOED								
Stadhues	519.000	Openbare Biblio- theek Gelderland Zuid	Trouwlocatie gemeente Lingewaard, Openbare Bibliotheek Gelderland Zuid	Verhuur	11.925	3	--- ⁶	E
Stadsmuseum Hof van Hessen	141.000	Histo- rische Kring Huessen	Historische Kring Huessen	Verhuur	45,38	3	√	--- ⁷
KINDEROPVANG								
KDV Torteltuין/BSO Krullevaartsnest	857.000	Skar	Skar	Verhuur	27.671,16	3	√	A
Peuterspeelzaal Benjamin	83.000	Peuter- speelzaal Benjamin	Peuterspeelzaal Benjamin			3	√	A

⁵ De twee sporthallen zijn in eigendom van de gemeente, maar worden beheerd door twee exploitanten. De exploitant geeft invulling aan de bezetting van de sporthal, deze informatie is op dit moment niet bij de gemeente bekend (toelichting door Vastgoed, 15 juni 2018).

⁶ Voor dit gebouw is (nog) geen actueel MOP beschikbaar i.v.m. tijdelijke huisvesting Sancta Maria (onderdeel RijnWaal Zorggroep) tot medio 2018 en de daarna nog uit te voeren aanpassingen (toelichting door Vastgoed, 15 juni 2018).

⁷ Het Stadsmuseum is een monument en heeft op grond daarvan een vrijstelling (toelichting door Vastgoed, 15 juni 2018).

Maatschappelijk vastgoed	WOZ-waarde	Huurders	Gebruikers	Contractrelatie	Huurprijs	Staat van onderhoud (onderhoudsniveau)	Aanwezigheid MOP	Energielabel
MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN								
<i>SCC De Kinkel</i>	692.000	Stichting de Kinkel	26 gebruikers ⁸	Verhuur	13.416	3	✓	A
<i>SCC De Leemhof</i>	653.000	SKC De Leemhof	40 gebruikers ⁹	Verhuur		3	✓	A
PRIMAIR ONDERWIJS								
<i>RK Basisschool De Boemerang</i>	2.961.000	Basis-school De Boemerang	Basisschool De Boemerang	Bruikleenovereenkomst		Niet van toepassing	---	---
<i>OBS De Zilverzwaan</i>	787.000	Kinderopvang De Vlindertuin	IKC 't Holthuis,			4	---	---
VOORTGEZET ONDERWIJS								
<i>Junior College OBC Bommel</i>	6.125.000	Scholen-groep Over- en Midden-Betuwe/ Over Betuwe College - De Heister	Junior College OBC Bommel			Niet van toepassing	---	---
<i>Pro College Bommel</i>	1.381.000	Pro College regio Nijmegen	Pro College Bommel			Niet van toepassing	---	---

3.2.1 WOZ-waarde & huur

In het overzicht dat door de gemeente Lingewaard is aangeleverd van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed hebben de WOZ-waarde en de huur betrekking op het jaar 2017, terwijl de verzekerde waarde en kapitaallasten betrekking hebben op het jaar 2015. Navraag leert dat dit het gevolg is van de prioritering die door de gemeente is gesteld bij het vullen van P8. Er zijn nu gesprekken gaande over het actualiseren van deze bedragen. Het streven is om de financiële informatie jaarlijks bij te werken. Contracten kunnen handmatig worden ingevoerd, maar het zou wenselijk zijn wanneer WOZ- en boekwaarden per bulk geïmporteerd zouden kunnen worden, zo wordt door de beheerder van P8 opgemerkt. Vanuit de ambtelijke organisatie wordt opgemerkt dat bij de meeste buitensportaccommodaties tegenover de huur een gebruiksvergoeding; de huurprijs wordt meestal (grotendeels) gedekt door deze gebruiksvergoeding. De gebruiksvergoeding is wel inzichtelijk maar nog niet opgenomen in P8, omdat P8 daar nog niet voor is ingericht.

⁸ Zie bijlage IV voor een overzicht van de gebruikers (toelichting door Vastgoed op 15 juni 2018, overzicht is gegenereerd op basis van de websites van de betreffende stichtingen).

⁹ Idem noot 7.

¹⁰ Geen MOP beschikbaar. De instandhouding van het gebouw is nog onduidelijk (toelichting door Vastgoed, 15 juni 2018).

3.2.2 Huurders & gebruikers

In mei 2018 werd aangegeven dat de huurcontracten op dat moment nog niet opgenomen waren in P8.¹¹ In P8 staan wel de huurders van vastgoedobjecten geregistreerd, maar niet de gebruikers. Sommige accommodaties, zoals de SCC's, kennen een groot aantal gebruikers. Zo kent SCC De Kinkel in juni 2018 26 en SCC De Leemhof 40 gebruikers. Uit de nadere analyse en een gesprek met de beheerder van P8 kwam naar voren dat de gemeente Lingewaard geen (volledig) zicht heeft op de gebruikers van vastgoed door het ontbreken van registraties in P8, dan wel een ander systeem. De portefeuillehouder geeft aan dat contracten met de exploitanten in de toekomst in P8 komen te staan, maar contracten met onderhuurders (gebruikers) niet.

3.2.3 Onderhoud

Voor maatschappelijk vastgoedobjecten, met uitzondering van de onderwijsaccommodaties, beschikt de gemeente Lingewaard over meerjarenonderhoudsplannen (MOP). Ook heeft de gemeente zicht op de onderhoudsniveaus van de accommodaties. Voor alle *geselecteerde* objecten geldt dat het nagestreefde onderhoudsniveau (niveau 3) is gerealiseerd.¹²

Ten aanzien van onderwijsaccommodaties doet zich een andersoortige situatie voor. Anders dan bij ander maatschappelijk vastgoed is de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor de onderwijshuisvesting vastgelegd in wetgeving, te weten in de Wet Primair Onderwijs, de Wet op het Voortgezet Onderwijs en de Wet op de Expertisecentra. De daaruit voortvloeiende rechten en plichten voor de gemeente en de schoolbesturen zijn uitgewerkt in de gemeentelijke Verordening Huisvesting Onderwijs gemeente Lingewaard 2015. Op grond van de wet- en regelgeving is de gemeente voor scholen verantwoordelijk voor nieuwbouw, vervangende nieuwbouw, uitbreiding, het in gebruik nemen van bestaande schoolgebouwen, verplaatsing van tijdelijke schoolgebouwen, terreinen, inrichting Onderwijsleerpakket en meubilair bij eerste inrichting, medegebruik/verhuur van schoolgebouwen en gymlokalen, herstel van constructiefouten en huur van sportterreinen en gymaccommodaties voor lichamelijke opvoeding. De scholen zijn juridische eigenaar van de gebouwen en de gemeente is economisch eigenaar. Dit betekent dat als een gebouw niet meer voor onderwijsdoeleinden wordt gebruikt dit in eigendom terugvalt aan de gemeente. De gemeente Lingewaard heeft voor schoolgebouwen geen actueel MOP beschikbaar, aangezien de onderhoudsplicht de verantwoordelijkheid van de desbetreffende schoolbesturen is. Ook is de staat van onderhoud van schoolgebouwen bij de gemeente niet bekend, omdat zij hiervoor ook geen verantwoordelijkheid draagt. Vanuit de ambtelijke organisatie wordt aangegeven dat zeer recent in het kader van het in 2018 op te stellen integraal huisvestingsplan voor alle schoolgebouwen een quick scan werd uitgevoerd waarvan de staat van onderhoud onderdeel was. Op deze wijze heeft de gemeente, hoewel dit niet onder haar verantwoordelijkheid valt, toch zicht gekregen op de onderhoudstoestand van schoolgebouwen.

¹¹ Vanuit de ambtelijke organisatie wordt aangegeven dat dat inmiddels wel het geval is.

¹² Vanuit de ambtelijke organisatie wordt in dit verband opgemerkt dat voor een aantal gebouwen geldt dat er een lager onderhoudsniveau wordt aangehouden. Hierbij wordt verwezen naar het Beleidsplan gebouwd vastgoed 2016 (p.7): *"In 2012 kon dan ook worden gemeld dat de algehele conditiescore voor gebouwonderhoud voor nagenoeg alle gebouwen voldoet aan kwaliteitsniveau 3 of beter. Uitzondering hierop waren een aantal gebouwen, gelegen binnen investerings- en ontwikkelingsprojecten, waarvan de instandhouding van het gebouw onduidelijk was. Het planmatig gebouwonderhoud is voor deze gebouwen tot nadere besluitvorming uitgesteld"*.

3.2.4 Duurzaamheid

In P8 is (nog) niet voor alle vastgoedobjecten het energielabel opgenomen, maar het energielabel van alle gebouwen is wel bij de gemeente bekend, zo werd door de beheerder van P8 aangegeven. Ook zijn de gebouwen bekend waarvoor uitzonderingen gelden, bijvoorbeeld met een gebruiksoppervlakte minder dan 50 m², gebouwen voor religieuze activiteiten, monumenten en gebouwen met een industrie functie. De nadere analyse bevestigt dat er binnen de gemeente zicht is op de energielabels van maatschappelijk vastgoedobjecten, met uitzondering van de onderwijsaccommodaties, zie voorgaande paragraaf. Het duurzaamheidsstreven van de gemeente Lingewaard naar minimaal energielabel B voor haar eigen gebouwen is voor het merendeel van de in dit onderzoek bestudeerde vastgoedobjecten gerealiseerd.

3.3 Résumé

In dit hoofdstuk is een antwoord geformuleerd op de vraag in hoeverre de belangrijkste feitelijkheden van de maatschappelijke vastgoedportefeuille goed geadministreerd zijn. In april 2018 blijkt de totale vastgoedportefeuille te bestaan uit 167 objecten waarvan 99 objecten, bijna zestig procent, tot de categorie maatschappelijk vastgoed gerekend kunnen worden. Onderwijsobjecten vertegenwoordigen met meer dan zestig procent het grootste aandeel in de waarde van de maatschappelijk vastgoedportefeuille, op afstand gevolgd door sportobjecten (bijna een kwart) en maatschappelijke voorzieningen zoals SCC's (tien procent). De gemeente Lingewaard beschikt over een vastgoedinformatiesysteem waarin de belangrijkste feitelijkheden van haar vastgoed zijn geregistreerd. Een aantal gegevens wordt nog geactualiseerd, zoals de verzekerde waarde en de kapitaallasten van gebouwen. Contracten met huurders zijn ten tijde van het onderzoek niet vastgelegd in het systeem, maar dit werd wel beoogd voor de toekomst. Contracten met gebruikers worden niet vastgelegd en zullen ook in de toekomst niet worden vastgelegd in P8. Dit heeft tot gevolg dat vanuit het systeem dan ook geen inzicht gegeven kan worden ten aanzien van de gebruikers van maatschappelijk vastgoed. De doelstellingen die de gemeente Lingewaard stelt ten aanzien van duurzaamheid en het gewenste onderhoudsniveau van gebouwen lijkt zij, op basis van de resultaten van dit onderzoek, te behalen.

Hoofdstuk 4 Het beheer van het maatschappelijk vastgoed: organisatie en uitvoering

In dit hoofdstuk wordt een antwoord geformuleerd op de vragen: *“Hoe is het beheer van het maatschappelijk vastgoed georganiseerd? En op welke wijze verloopt het beheer van maatschappelijk vastgoed in de praktijk?”*.

4.1 De organisatie van het maatschappelijk vastgoedbeheer

4.1.1 De interne organisatie

De gemeente Lingewaard heeft recentelijk de beheerstructuur ten aanzien van vastgoed herzien. Op 19 april 2018 heeft het college een verlengingsvoorstel voor het project Vastgoed dat Past goedgekeurd. Onderdeel van dat voorstel is een formatienota (**Voorstel formatie Vastgoed binnen het team Openbare Ruimte en Vastgoed (ORV)**, 9 april 2018), waarin positie, rollen en functies van Vastgoed zijn beschreven evenals de relatie met andere teams.

Binnen het team Openbare Ruimte en Vastgoed (ORV) is Vastgoed verantwoordelijk voor de duurzame instandhouding van gemeentelijke kapitaalgoederen (gebouwen, beeldende kunst en overige bouwoBJECTEN) in haar vastgoedportefeuille. Hiermee moet Vastgoed bijdragen aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen. In de formatienota staat beschreven dat de rolverdeling tussen de beleidsteams en de gemeentelijke vastgoedorganisatie in de kern bestaat uit de scheiding tussen beleid en eigendom (2018, p.1-2):

- / Het beleidsteam geeft aan welke behoefte aan vastgoed er is om het gemeentebestuur te kunnen realiseren. Het beleidsteam regelt tevens de financiering en stelt de kaders voor de gebruikerexploitatie c.q. de maatschappelijke doelen vast.
- / De vastgoedorganisatie stelt zich in haar rol als eigenaar en als verhuurder op als het bedrijfseconomisch geweten voor het vastgoed van de gemeente. De gemeentelijke vastgoedorganisatie zal de kosten voor het beheer, onderhoud, de afschrijvingen en de financiering via huurtarieven of gebruikersvergoedingen doorberekenen aan de huurders of de beleidsafdelingen.
- / Voor de verduurzamingsopgave geldt dat de duurzaamheid coördinator aangeeft welke overkoepelende beleidsdoelstellingen op het gebied van duurzaamheid er zijn en wat dat betekent voor verduurzaming van het vastgoed en het ambitieniveau. Team Vastgoed zorgt voor een strategisch plan verduurzaming vastgoed, de financiering ervan en de uitvoering. De voortgang wordt gezamenlijk door de duurzaamheid coördinator en de Regisseur Vastgoed bewaakt.

Vastgoed heeft verschillende taken, zo blijkt uit het formatieplan. Het technisch beheer van de accommodaties en sportvelden conform het Meer Jaren Onderhoud Programma en jaarplannen wordt tot de bestaande taken van Vastgoed gerekend. Daarnaast beschrijft het formatieplan verschillende andere taken. Gemiddeld heeft Vastgoed zo'n 25 lopende zaken in behandeling, op jaarbasis zo'n honderd tot honderdvijftig zaken, waarbij onder het behandelen van lopende zaken contractbeheer, advisering en administratieve taken wordt verstaan. Daarnaast is Vastgoed verantwoordelijk voor de verduurzaming van vastgoed, dat wil zeggen, Vastgoed is het aanspreekpunt voor het revolverend fonds en voor duurzaamheidsmaatregelen en is

verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de strategische visie op het gebied van verduurzaming vastgoed. Ook heeft Vastgoed een taak op het gebied van energiebeheer. De gemeente Lingewaard is wettelijk verplicht iedere vier jaar een energie-audit te doorlopen en in het formatieplan wordt aangegeven dat het aanstellen van een coördinator hiervoor wenselijk zou zijn. Verder heeft Vastgoed beleidsuitvoeringstaken ten behoeve van het sportaccommodatiebeheer. Vastgoed ondersteunt en adviseert het team Sportbeleid, het directieteam en het bestuur op dit gebied. Ook het (applicatie)beheer van het vastgoedregistratiesysteem P8, inclusief de borging van de verwerking van mutaties en informatie-ontsluiting ten behoeve van managementondersteuning behoort tot het takenpakket van Vastgoed. Tot slot worden nog de aansturing en regie van de Vakgroep Vastgoed en de ondersteunende taken genoemd, dat wil zeggen, administratief beheer, advies en ondersteuning van contractuele activiteiten.

De wijze waarop de verschillende taken worden belegd bij de medewerkers is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 4.1 Functies en taken Vastgoed

Functies Vastgoed	Taken
Nieuw	
Vastgoedregisseur / Accounthouder ¹³ MSC- accommodatie (1,0 fte)	<ul style="list-style-type: none"> / Aansturing team en portefeuillemanagement Vastgoed¹⁴ / Optimalisering van het gebruik van MSC-accommodaties (eerste aanspreekpunt, spin in het web) voor maatschappelijke, sociale en culturele gebruikers / Strategisch advisering en contractbeheer, advisering en verduurzaming
Accounthouder Sportaccommodatie (1,0 fte)	<ul style="list-style-type: none"> / Optimalisering van het gebruik van sportaccommodaties (eerste aanspreekpunt, spin in het web) voor binnen- en buitensportgebruikers / Op basis van takenlijst ORV – SB, o.a. contractbeheer, advisering en verduurzaming
Medewerker Vastgoed (1,0 fte)	<ul style="list-style-type: none"> / (applicatie)beheer vastgoedregistratiesysteem / Administratieve werkzaamheden / Ondersteunende werkzaamheden / Uitvoering verduurzaming gebouwen, incl. energieakkoord
Bestaand	
MJOP + Jaarplan (2,0 fte)	/ Levenscyclusbeheer ¹⁵ (technisch beheer) van de panden
Sportveldenbeheer (0,7 fte)	/ Levenscyclusbeheer (technisch beheer) van de panden

Bron: Voorstel formatie Vastgoed binnen het team Openbare Ruimte en Vastgoed, 2018, p.3-4.

¹³ Onder accountmanagement wordt verstaan (2018, p.2): “Alle activiteiten die gericht zijn op het voldoen aan de klant/gebruikersvraag, het optimaal benutten van de objecten in de portefeuille, het vasthouden en verwerven van nieuwe huurders, het verlengen van de levensduur van objecten, het afsluiten van overeenkomsten/huurcontracten, financiën per object, et cetera”.

¹⁴ Onder portefeuillesturing worden (2018, p.2): “Alle strategische activiteiten verstaan die gericht zijn op (lange termijn) sturing en optimalisatie van vraag en aanbod van vastgoed”.

¹⁵ Bij levenscyclusbeheer gaat het om (2018, p.2): “alle activiteiten die gedurende de levensloop van een vastgoed moeten worden uitgevoerd in verband met wet- en regelgeving, technische instandhouding, verduurzaming, waarde behoud en levensduurverlenging”.

4.1.2 De relatie met de externe omgeving

De gemeente Lingewaard sluit met de huurders van haar maatschappelijk vastgoedobjecten een huurovereenkomst en, in het geval van sportaccommodaties, daarnaast ook een exploitatieovereenkomst. In dit onderzoek zijn twee huurovereenkomsten bestudeerd, van SCC De Brink en binnensportaccommodaties Huissen en van SCC De Kinkel.

De huurovereenkomst van De Brink stamt uit 2011 en was van kracht tot en met december 2015 waarna de overeenkomst jaarlijks, voor een maximale periode van vijf jaar, stilzwijgend kon worden verlengd. In de huurovereenkomst staat vermeld dat de gemeente en de contractant afspreken dat de accommodaties worden gebruikt conform bepaalde kerndoelen. De accommodaties dienen een basisvoorziening voor langere tijd te zijn voor de inwoners van Lingewaard en dienen op een evenwichtige wijze beschikbaar en opengesteld te zijn voor verenigingen/scholen/overige gebruikers en dienen als zodanig ingericht gehouden te worden als publieke voorziening. In de bijlagen bij de huurovereenkomst is onder meer een taakverdeling voor groot en klein onderhoud en een meerjareninvesterings- en meerjarenonderhoudsplan opgenomen. Ten aanzien van het gebruik van De Brink en de binnensportaccommodaties staat in de huurovereenkomst dat deze primair worden gebruikt voor onderwijs, sport, recreatie en sociaal-culturele en educatieve activiteiten. Voor zover ze niet nodig zijn voor die primaire functies kunnen de ruimten commercieel worden gebruikt voor horeca, beurzen, evenementen en shows. Met de huurovereenkomst is onlosmakelijk een exploitatieovereenkomst verbonden, zo staat in de huurovereenkomst vermeld. In deze exploitatieovereenkomst, die eveneens in 2011 is opgesteld, is als uitgangspunt geformuleerd dat de exploitatie van de voorzieningen voor sport en sociaal-culturele activiteiten kostenneutraal moet plaatsvinden. De exploitatie van de accommodaties ligt bij de contractant. De contractant ontvangt van de gemeente een bijdrage voor het exploitatierisico. Het gaat hierbij om een vaste bijdrage gedurende de looptijd van het contract. In de exploitatieovereenkomst staan de primaire functies genoemd van de accommodaties en worden de prioriteiten beschreven die het uitgangspunt moeten zijn bij het opstellen van het verhuurschema voor sport- en sociaal-culturele accommodaties. Zo krijgen in de sportaccommodaties tijdens schooluren het basis- en het voortgezet onderwijs voorrang waarna bepaalde voorkeursverenigingen aan bod komen. In sociaal-culturele accommodaties krijgen bijvoorbeeld Lingewaardse sociaal-culturele verenigingen die volgens een vast rooster gebruik maken van de ruimte voorrang boven verenigingen die incidenteel gebruik maken van de ruimte of overige (sociaal-culturele) activiteiten. De exploitatieopbrengsten komen de contractant toe. In de exploitatieovereenkomst staan de huurtarieven vermeld die de contractant in rekening mag brengen voor gymonderwijs en aan sportverenigingen en sociaal-culturele instellingen. Ten aanzien van overige gebruikers is de contractant vrij in het bepalen van het gebruikstarief. Er is een structuur vastgelegd voor het overleg tussen contractant en gebruikers en voor het overleg tussen gemeente en contractant. Jaarlijks verstrekt de contractant aan de gemeente een document waarin wordt aangegeven welke zaalruimte voor welke doelen in gebruik is gegeven, een door de accountant opgesteld financieel jaarverslag en verslagen van het gebruikersoverleg.

De huurovereenkomst van SCC De Kinkel is gesloten in 2009 en is aangegaan voor een periode van vijf jaar waarna de huurovereenkomst van een periode van telkens een jaar stilzwijgend wordt verlengd. De huurder mag de accommodatie gebruiken als cultureel centrum ten behoeve van activiteiten van natuurlijke personen, plaatselijke en regionale verenigingen en stichtingen op

maatschappelijk, levensbeschouwelijk, recreatief, kunstzinnig en sociaal-cultureel gebied. De huurder mag de accommodatie aan een ander in gebruik geven dan wel onderverhuren, maar daarbij moet wel een standaardgebruiksovereenkomst worden gebruikt. Bij de huurovereenkomst is in een bijlage de taakverdeling ten aanzien van het onderhoud opgenomen. De verhuurder is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de buitenzijde, de huurder moet de binnenzijde van de accommodatie onderhouden. Ook is er bij het huurcontract een onderhoudsplanung voor de periode 2008-2012 en een overzicht van de gebruikers in 2009 en 2010 gevoegd.

4.2 Beheer van maatschappelijk vastgoed: aandachtspunten vanuit de praktijk

In het kader van dit onderzoek is gesproken met medewerkers van zowel het beleidsteam als de vastgoedorganisatie en met de portefeuillehouder en verschillende raadsleden. Uit deze gesprekken komen verschillende aandachtspunten naar voren die van belang zijn in het licht van de nieuwe beheersstructuur zoals hiervoor beschreven. Deze aandachtspunten betreffen:

- / Het inzicht in en de verdeling van verantwoordelijkheden
- / De personele invulling van de vastgoedorganisatie
- / Behoeften, bezetting en gebruik
- / Het integraal en richtinggevend beleid
- / Het zicht op de exploitatie

Inzicht in en verdeling van verantwoordelijkheden

Vanuit het beleidsteam is men kritisch over de wijze waarop het maatschappelijk vastgoedbeheer nu functioneert. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is het onderscheid tussen beleid en beheer. Er wordt opgemerkt dat dit tot op heden niet goed is belegd binnen de gemeente Lingewaard. Het beleidsteam pakt ook zaken op die te maken hebben met beheer en het opstellen van contracten, zaken die thuishoren bij de vastgoedorganisatie. Bij de vastgoedorganisatie is de juiste expertise aanwezig en daar kan men snel inspelen op relevante ontwikkelingen. Er zouden duidelijke afspraken gemaakt moeten worden over onder andere het moment waarop projecten overgaan van het beleidsteam naar Vastgoed. Er is nu regelmatig sprake van miscommunicatie tussen beleid en Vastgoed en het blijkt dat Vastgoed, ondanks externe inhuur, onderbezet is, zo merkt één van de respondenten op. Zij geeft aan dat het uitbreiden van de formatie van Vastgoed en het zorgdragen dat de expertise en de verantwoordelijkheid voor contracten en beheer bij Vastgoed komen te liggen in de toekomst beter zou kunnen. Een manier om verantwoordelijkheden beter te beleggen zou zijn door als beleidsteam en vastgoedorganisatie gezamenlijk de vastgoedportefeuille door te nemen en vast te leggen wie waarover gaat, bijvoorbeeld in P8. Met de nieuwe opzet van de begroting zijn kostenplaatsen samengevoegd en dit heeft bijgedragen aan de onduidelijkheid over de verdeling van verantwoordelijkheden, aldus een andere respondent. Ook de portefeuillehouder constateert dat de samenhang binnen de organisatie een aandachtspunt is. Hij geeft aan dat het college inmiddels een integrale blik heeft waar het maatschappelijk vastgoed betreft, maar de ambtelijke organisatie nog niet. De portefeuillehouders hebben recentelijk bestuursadviseurs toegewezen gekregen die de verschillende afdelingen binnen de gemeente moeten betrekken bij onderwerpen als vastgoed, wat de interne afstemming ten goede moet komen.

De personele invulling van de vastgoedorganisatie

In het voorgaande werd vanuit het beleidsteam reeds verwezen naar de onderbezetting van de vastgoedorganisatie. Hier wordt door een respondent nog aan toegevoegd dat de gemeente met de beoogde beheersstructuur op de goede weg is, maar dat het wel erg lang duurt. Er wordt een nieuw team geïmplementeerd, maar zonder goede afspraken weet niemand waar hij aan toe is. Er is nog altijd te weinig capaciteit voor het opstellen van huurcontracten en voor het vastgoedbeheer en dat kan zo geen anderhalf jaar meer duren. Ook vanuit de vastgoedorganisatie zelf wordt er op gewezen dat er meer fte's nodig zijn, onder andere voor het duurzaamheidsvraagstuk, en wordt geconstateerd dat de vastgoedorganisatie nog altijd voor het merendeel uit externen bestaat, een situatie die in de toekomst moet veranderen. Ook raadsleden spreken zich uit over de inzet van externen. Zij zijn van mening dat de gemeente niet afhankelijk moet zijn van externen, zij moet de organisatie zelf en met eigen mensen op orde moet hebben.

Behoeften, bezetting en gebruik

Uit de beleidsanalyse blijkt dat er reeds sinds 2013 in de gemeente Lingewaard wordt gesproken over het afstoten van maatschappelijk vastgoed. Vanuit het beleidsteam en door de portefeuillehouder wordt opgemerkt dat er wel gestart is met het afstoten van vastgoed, maar dat dit een moeizaam proces is gebleken. Volgens de portefeuillehouder kwam dit met name omdat inzicht in de vastgoedportefeuille eerder ontbrak. Veel vastgoed stond onder water; de boekwaarde was hoger dan de verkoopprijs. De gemeente kan dan verkopen en verliezen afboeken, maar soms is verhuren dan goedkoper en verstandiger.

De portefeuillehouder geeft aan dat de gemeente Lingewaard door het project Vastgoed op orde inmiddels goed zicht heeft op de panden die zij in eigendom heeft en op de onderhoudstoestand daarvan. Ook heeft zij redelijk zicht op de behoeften aan maatschappelijk vastgoed bij de huurders/gebruikers van het maatschappelijk vastgoed, maar de vraag uit het maatschappelijk veld is veranderlijk en verrast hem steeds weer. Door de komst van de participatiewet bijvoorbeeld zijn er veel activiteiten opgestart door de SWL, maar dat leidt wel tot een grotere ruimtebehoefte. Het inzicht in de ruimtebehoefte moet, nu het inzicht in de stenen er is, wel verder worden uitgewerkt. De gemeente heeft zelf onderzoek gedaan naar de bezettingsgraad van SCC's. Hieruit kwam naar voren dat met name in de kleine kernen de bezettingsgraad laag is.

De gemeente streeft nu naar het zo goed mogelijk bezetten van het vastgoed dat zij in eigendom heeft waarbij een goed voorzieningenniveau per kern en multifunctioneel gebruik van accommodaties belangrijke uitgangspunten zijn. De ontmoetingsfunctie van accommodaties staat centraal en er wordt gestreefd naar het ontwikkelen van verschillende maatschappelijke activiteiten op één plek en dan bij voorkeur geen commerciële activiteiten. Dat laatste gebeurt nu nog wel in onder andere de dorpshuizen, zo wordt door één van de respondenten uit het beleidsteam opgemerkt. Een lastige situatie doet zich voor met betrekking tot de integrale kindcentra (IKC's). Verhuur aan IKC's heeft een commercieel karakter en wordt toegestaan door de gemeente. Soms worden IKC's gevestigd in leegstaande schoollokalen waarbij de scholen als verhuurder optreden. Het gebeurt dat scholen een (veel) te lage huur vragen, maar hoewel de gemeente hier graag tegen zou optreden, heeft ze hier formeel niets over te zeggen. Wanneer maatschappelijke functies worden ondergebracht in scholen dan kan dat op gespannen voet staan met de functie van dorpshuizen, aldus de respondenten uit het beleidsteam.

Continuïteit, dat wil zeggen, het voor langere tijd vestigen van maatschappelijke activiteiten op één plek wordt vanuit het beleidsteam, maar ook vanuit de vastgoedorganisatie, als belangrijke opgave voor de toekomst gezien. De gemeente Lingewaard heeft de behoefte aan maatschappelijk vastgoed en haar vastgoedportefeuille in beeld en beschikt over voldoende gebouwen om in die behoefte te kunnen voorzien, daar zijn de respondenten het over eens. Eén van hen merkt op dat de gemeente Lingewaard in werkelijkheid veel te veel maatschappelijk vastgoed in eigendom heeft. Een andere respondent geeft als mogelijke oorzaak hiervan aan dat er in het verleden veel oude gebouwen onvoldoende werden benut door de gemeente, terwijl er tegelijkertijd nieuwe gebouwen werden neergezet. Aangezien voor een deel van het maatschappelijk vastgoed geldt dat de bezetting onvoldoende is, is het nu de uitdaging om activiteiten in gebouwen te bundelen. Vanuit Vastgoed wordt daarbij wel de kanttekening geplaatst dat de gemeente zuinig moet zijn op het behoud van haar maatschappelijk vastgoed en dat zij dit dan ook niet te snel moet afstoten, omdat zij dit mogelijk in de nabije toekomst weer nodig kan hebben.

Integraal en richtinggevend beleid

Hoewel verschillende beleidsmedewerkers worden betrokken bij projectgroepen en het opstellen van projectplannen, blijkt het voor het beleidsteam op dit moment nog niet duidelijk te zijn hoe vastgoed nu moet gaan bijdragen aan het behalen van de gemeentelijke beleidsdoelen. Wel wordt vanuit de ambtelijke organisatie opgemerkt dat Vastgoed en het beleidsteam werken aan gezamenlijke doelstellingen. De portefeuillehouder merkt hierover op dat vastgoed faciliterend is aan de maatschappelijke doelen.

Door het beleidsteam wordt verder nog opgemerkt dat zij er last van heeft dat er in het verleden door wethouders toezeggingen zijn gedaan die vervolgens door de ambtelijke organisatie niet waargemaakt konden worden. Dit kan het beleid van de gemeente doorkruisen en in de praktijk gebeurde dat ook. De ambtelijke organisatie komt in dergelijke situaties op achterstand te staan en haar positie in het overleg met andere organisaties wordt daardoor zwakker.

Zicht op exploitatie

Via de exploitatie-overeenkomsten met de huurders houdt de gemeente Lingewaard grip op het gebruik van het gebouw. Deze contracten bieden het kader wat wel en niet kan inzake verhuur aan de gebruikers. De portefeuillehouder schetst een beeld van de wijze waarop de gemeente vervolgens zicht houdt op de daadwerkelijke exploitatie van het maatschappelijk vastgoed door de huurders. Er is regelmatig overleg tussen de gemeente (vastgoedorganisatie, sociaal beleid) en de huurders waarbij ook wordt gesproken over de gebruikers. De exploitanten van SCC's hebben toestemming om onder te verhuren, waarbij maatschappelijke huurprijzen het uitgangspunt zijn en wordt gestreefd naar uniformiteit. Ten aanzien van dat laatste blijken er wel verschillen te bestaan tussen de kernen. De portefeuillehouder geeft aan dat de gemeente waar het de gebruikers van maatschappelijk vastgoed betreft achter de feiten aanloopt; bij nieuwe gebruikers hoort de gemeente dat soms pas na een half jaar. Bij sportaccommodaties zijn de richtlijnen volgens hem strakker, omdat daar de huurders een exploitatiebijdrage ontvangen om een en ander betaalbaar te houden.

De gemeente is, met uitzondering van de onderwijsaccommodaties, verantwoordelijk voor het buitenonderhoud van maatschappelijk vastgoed. Dit gebeurt aan de hand van de MOP. De huurders zijn verantwoordelijk voor het binnenonderhoud en daar houdt de gemeente ook toezicht op. Afstemming is hierbij van belang, aldus de portefeuillehouder. Raadsleden merken op dat de

gemeente een rol als toezichthouder heeft op de mate waarin huurders hun onderhoudsverplichtingen nakomen. In het verleden is dit volgens hen niet altijd in voldoende mate gebeurd. Er zijn nu verschillende privaatrechtelijke contracten van toepassing op de sporthallen. Dit leidt tot verschillen in afspraken met de gemeente; de een krijgt bijvoorbeeld een exploitatiebijdrage, de ander niet. Vanuit de ambtelijke organisatie wordt opgemerkt dat het verschil in exploitatiekosten van de drie sporthallen in de gemeente Lingewaard het gevolg is van de kosten die daaraan ten grondslag liggen. Zo wordt één van de sporthallen beheerd door vrijwilligers. De kosten liggen voor die sporthal beduidend lager dan de kosten voor betaald beheer zoals bij de andere twee sporthallen het geval is. Dit verklaart ook een deel van het verschil in exploitatiebijdragen die de sporthallen ontvangen. In 2020 wordt dit geharmoniseerd en komt er één privaatrechtelijk contract.

Tot slot wordt door het beleidsteam nog als aandachtspunt genoemd het ontbreken van een signaleringsfunctie wanneer een accommodatie eenmaal is verhuurd door de gemeente. Wanneer een huurder bijvoorbeeld niet betaalt, dan volgt er geen automatisch signaal bij de gemeente dat er iets mis is.

4.4 Résumé

In dit hoofdstuk werd nagegaan hoe het beheer van het maatschappelijk vastgoed in de gemeente Lingewaard is georganiseerd en op welke wijze het beheer van maatschappelijk vastgoed in de praktijk verloopt.

Recentelijk heeft het college een formatienota vastgesteld waarin de positie, rollen en functies van Vastgoed zijn beschreven evenals de relatie met andere teams. Vastgoed wordt als eigenaar verantwoordelijk voor de duurzame instandhouding van gemeentelijke kapitaalgoederen (gebouwen, beeldende kunst en overige bouwobjecten) in haar vastgoedportefeuille en moet hiermee bijdragen aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Het beleidsteam moet aangeven welke behoefte aan vastgoed er is om het gemeentebeleid te kunnen realiseren, regelt de financiering en stelt de kaders voor de gebruikerexploitatie c.q. de maatschappelijke doelen vast.

In het kader van dit onderzoek is met de verschillende bestuurlijk, politiek en ambtelijk betrokkenen gesproken. Op basis hiervan zijn verschillende aandachtspunten naar voren gekomen die van belang zijn in het licht van de nieuwe beheersstructuur. Een verbetering van de afstemming binnen de ambtelijke organisatie wordt gewenst evenals een voldoende bemensing van de vastgoedorganisatie met bij voorkeur eigen medewerkers. Het matchen van vraag en aanbod voor de langere termijn en duidelijkheid over de wijze waarop maatschappelijk vastgoed moet bijdragen aan het behalen van de maatschappelijke doelen van de gemeente zijn andere aandachtspunten die worden genoemd. Een beter zicht op de exploitatie van maatschappelijk vastgoed door de huurders is ook een aandachtspunt.

Hoofdstuk 5 Informatievoorziening aan de raad

In dit onderzoek is tijdens een groepsgesprek met raadsleden ingegaan op de informatie die zij ontvangen van het college over het maatschappelijk vastgoedbeheer en over de mate waarin hiermee wordt voorzien in hun informatiebehoefte (onderzoeksvraag 5).

5.1 Zicht op vastgoed

Raadsleden geven aan dat in het verleden niet bekend was welke panden de gemeente in eigendom had en door wie en tegen welke prijs panden werden gehuurd. Binnen de gemeente lijken de hoofdlijnen nu op orde te zijn en het college heeft de raad daar goed over geïnformeerd, zo is de algehele mening. Dit is bijvoorbeeld gebeurd door middel van een informatieronde over het project Vastgoed op orde in november 2017. Raadsleden geven aan dat college en ambtelijke organisatie zicht hebben op de details van het maatschappelijk vastgoedbeheer en de raad niet, maar dat dat laatste ook niet hoeft. Een enkel raadslid vraagt zich af of de staat van onderhoud wel bekend is binnen de gemeente en heeft twijfels bij de verkoopprijzen van afgestoten panden. In het geval van verkoop wordt de raad hierover door het college geïnformeerd.

5.2 Van inzicht in de maatschappelijke behoefte naar strategische keuzes

Raadsleden krijgen van inwoners signalen dat er voldoende buitensportaccommodaties, maar te weinig binnensportaccommodaties zijn. Eén van de raadsleden vraagt zich hierbij wel af hoe dit zich verhoudt ten opzichte van de bezettingsnormen; die zijn uiteindelijk heel belangrijk bij het bepalen van de omvang en samenstelling van de maatschappelijk vastgoedportefeuille van de gemeente. In het verleden hebben verschillende organisaties hun eigen gebouwtje gekregen. De gemeente wil enerzijds meer multifunctioneel gebruik van gebouwen en heeft anderzijds gebouwen verkocht aan organisaties, zoals de scouting. Het is voor raadsleden niet helder wat het beleid van de gemeente in deze is. Dit hangt samen met onvoldoende harmonisatie van het accommodatiebeleid naar aanleiding van de herindeling. Daardoor is volgens raadsleden ook een verschil in huurprijzen ontstaan. Er is een algemene huurprijs vastgesteld voor maatschappelijke en andere organisaties, maar het toepassen hiervan blijkt in de praktijk lastig uitvoerbaar, omdat de organisaties vervolgens weer ondersteund moeten worden met subsidies. Wil je de huurprijzen loslaten en geen subsidie meer verstrekken of hanteer je voor iedereen dezelfde huurprijzen en ga je dan subsidie verstrekken aan organisaties die het niet kunnen betalen? Dat is een strategische keuze waar naar de mening van de raadsleden de komende periode een beslissing over genomen moet worden. Er is accommodatiebeleid vastgesteld, maar omdat in de praktijk verenigingen financieel in het nauw komen blijkt dit lastig uit te voeren. De gemeente moet faciliteren en moet strategische keuzes maken over bijvoorbeeld nieuwbouw of opknappen. De wat-vraag moet nog afgestemd worden op de maatschappelijke behoefte. De raad moet keuzes maken, maar daarvoor moet de ambtelijke organisatie eerst de maatschappelijke behoefte ten aanzien van vastgoed in beeld hebben. De raadsleden verwachten dit jaar geïnformeerd te worden over de keuzes die gemaakt moeten worden. Zij willen aan de voorkant betrokken worden bij belangrijke afwegingen.

De raadsleden merken verder op dat zij hun invloed op het realiseren van maatschappelijke doelstellingen willen borgen. Of het vastgoed dan in handen is van de gemeente of van een ander, dat maakt volgens hen niet uit; de vorm is ondergeschikt. Bij eigendom heeft de gemeente meer grip op wat er met vastgoed gebeurt, maar loopt zij weer meer risico. Borging moet via contracten met

huurders plaatsvinden. Commerciële activiteiten in gemeentelijk vastgoed zijn voor wat betreft de raadsleden toegestaan, mits deze niet ten koste gaan van maatschappelijke activiteiten. De mogelijkheid tot commerciële activiteiten daagt huurders uit om meer kosten- en energiebewust en innovatiever te worden.

5.3 Résumé

Raadsleden hebben de indruk dat het college nu goed zicht heeft op het maatschappelijk vastgoed dat zij in portefeuille heeft. Hierover zijn zij ook in voldoende mate geïnformeerd. Zij kennen echter niet altijd de achtergrond van keuzes die door het college worden gemaakt. Raadsleden vinden dat de vastgoedportefeuille afgestemd moet gaan worden op de maatschappelijke behoefte, waarbij zij zich afvragen of de gemeente voldoende zicht heeft op die behoefte. Het harmoniseren van de maatschappelijke huurprijzen is een ander belangrijk punt voor de raadsleden waarover in de komende periode keuzes gemaakt moeten worden. Raadsleden geven aan dat zij aan de voorkant betrokken willen worden bij belangrijke afwegingen in relatie tot het maatschappelijk vastgoedbeheer en hun kaderstellende rol in deze ook serieus willen invullen.

Hoofdstuk 6 Het beheer van maatschappelijk vastgoed: de normen versus de praktijk

In dit hoofdstuk wordt de praktijk van het maatschappelijk vastgoedbeheer afgezet tegen de normen die hiervoor zijn geformuleerd.

6.1 Ambities en samenhang in beleid

Het huidige vastgoedbeleid bevat nauwelijks expliciete doelstellingen voor de wijze waarop het vastgoedbeleid moet bijdragen aan de doelen van het gemeentelijk beleid in brede zin. Slechts ten aanzien van het duurzaamheidsbeleid is een expliciete doelstelling geformuleerd. Van een verdere uitwerking door het college van doelstellingen in een afwegingskader of anderszins is geen sprake. Er is momenteel dan ook geen inzicht in de mate waarin vastgoedbeleid bijdraagt aan het realiseren van de gemeentelijke doelen in brede zin. De gemeente beschikt met P8 over een integraal vastgoedinformatiesysteem waarin alle vastgoedobjecten worden gedocumenteerd.

Tabel 6.1 Ambities en samenhang in beleid: de normen versus de praktijk

Normen	De praktijk
Het vastgoedbeleid bevat expliciete doelstellingen die bijdragen aan het realiseren van de doelen van gemeentelijk beleid in brede zin	Nauwelijks aan voldaan
Het vastgoedbeleid bevat een afwegingskader voor de inzet van vastgoed voor beleidsdoelen	Niet aan voldaan
Er is inzicht in de mate waarin vastgoedbeleid bijdraagt aan het realiseren van de doelen van gemeentelijk beleid in brede zin	Niet aan voldaan
De gemeente heeft een integraal systeem waarin alle vastgoedobjecten worden gedocumenteerd	Voldaan

6.2 Administratie van de vastgoedportefeuille

De gemeente Lingewaard heeft een duidelijk en redelijk volledig overzicht van de aard en omvang van gemeentelijk vastgoed. De belangrijkste feitelijkheden worden geregistreerd in haar vastgoedinformatiesysteem P8. Een aantal gegevens wordt nog geactualiseerd, zoals de verzekerde waarde en de kapitaallasten van gebouwen. Contracten met huurders zijn ten tijde van dit onderzoek nog niet vastgelegd in het systeem, maar dit wordt wel beoogd voor de toekomst. Contracten met gebruikers worden niet vastgelegd en zullen ook in de toekomst niet vastgelegd worden in P8. Gevolg is dat vanuit het systeem dan ook geen inzicht gegeven kan worden in de gebruikers van maatschappelijk vastgoed in de gemeente. Een compleet beeld van de exploitatie van maatschappelijk vastgoed door de huurders ontbreekt. De verdeling van taken, verantwoordelijkheden en rollen bij het beheer van vastgoed binnen de ambtelijke organisatie is recentelijk beschreven in een formatieplan. De verdeling van taken en verantwoordelijkheden tussen raad en college is niet expliciet vastgelegd. Waar de portefeuillehouder een duidelijk beeld zegt te hebben van zijn taken en verantwoordelijkheden in relatie tot het beheer van maatschappelijk vastgoed, ook in relatie tot bijvoorbeeld de portefeuillehouder sociaal domein, is dat voor raadsleden

minder eenduidig en nemen zij een afwachtende houding aan ten aanzien van de keuzes die gemaakt moeten gaan worden met betrekking tot maatschappelijk vastgoed. De kaderstellende rol van de raad is daarmee zwak ontwikkeld en het college heeft de raad hier niet in ondersteund.

Tabel 6.2 Administratie van de vastgoedportefeuille: de normen versus de praktijk

Normen	De praktijk
De gemeente heeft een duidelijk en volledig overzicht van de aard en omvang van gemeentelijk vastgoed, in het bijzonder van <ul style="list-style-type: none"> / De maatschappelijke functies van het vastgoed (sport, zorg en welzijn, kunst en cultuur, buurt- en dorpshuizen en multifunctionele centra, overgedragen schoolgebouwen) / De huurders/gebruikers van het vastgoed / De WOZ-waarde van het vastgoed / De exploitatie van het vastgoed / De staat van onderhoud en meerjarenonderhoudsplanung van het vastgoed (aanwezigheid van een MOP) / Het energielabel van gebouwen (duurzaamheid) 	Deels aan voldaan
De taken, verantwoordelijkheden en rolverdeling bij het beheer van vastgoed binnen de ambtelijke organisatie en tussen de ambtelijke organisatie, het college van B&W en de gemeenteraad zijn duidelijk omschreven in het beleid	Deels aan voldaan

6.3 Het beheer van maatschappelijk vastgoed: organisatie & praktijk

De uitvoering van het vastgoedbeheer verloopt (nog) niet conform de recent vastgestelde beheersstructuur. Met name de afstemming tussen het beleidsteam en de vastgoedorganisatie is een punt van aandacht.

De gemeente geeft aan te streven naar nieuwe zakelijkheid met aandacht voor mensen en toe te werken naar een vraaggestuurd accommodatiebeleid waarmee een andere rol wordt toegekend aan de gebruikers. Een duidelijke visie op de verdeling van verantwoordelijkheden tussen de gemeente als eigenaar en de gebruikers en huurders van het vastgoed ontbreekt op dit moment echter nog. Ook is er in dit onderzoek geen zicht gekregen op de tevredenheid van huurders en gebruikers over de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan haar rol als eigenaar/verhuurder van maatschappelijk vastgoed.

Tabel 6.3 Het beheer van maatschappelijk vastgoed: normen versus de praktijk

Normen	De praktijk
Er is een duidelijke visie op de verdeling van verantwoordelijkheden tussen de gemeente als eigenaar en de gebruikers/huurders van het vastgoed	Niet aan voldaan
De uitvoering van het vastgoedbeheer verloopt conform de vastgestelde beheersstructuur	(Nog) niet aan voldaan
Huurders/gebruikers zijn tevreden over de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan haar rol als eigenaar/verhuurder van maatschappelijk vastgoed	Kan niet worden beoordeeld

6.4 Informatievoorziening aan de raad

Raadsleden geven aan voldoende geïnformeerd te zijn over de aard en omvang van het maatschappelijk vastgoed dat de gemeente Lingewaard in portefeuille heeft. Uit de analyse van beleidsdocumenten blijkt dat raadsleden zijn geïnformeerd over het beleid en de uitvoering daarvan door het college. Dit gebeurde onder meer op vaste momenten via de begroting en de jaarrekening, maar ook door beleidsplannen en informatienota's. Desondanks geeft de raad aan onvoldoende zicht te hebben op de uitgangspunten op basis waarvan het college haar keuzes maakt ten aanzien van maatschappelijk vastgoed. De informatievoorziening tot dusverre lijkt voor de raad onvoldoende te zijn om invulling te kunnen geven aan zijn kaderstellende en controlerende rol en hij wenst meer aan de voorkant betrokken te worden bij belangrijke keuzes.

Tabel 6.4 Informatievoorziening aan de raad

Normen	De praktijk
De wijze en momenten waarop de raad wordt geïnformeerd over het vastgoedbeheer zijn duidelijk vastgelegd	Voldaan
De informatievoorziening ten aanzien van het vastgoedbeheer aan de raad is juist, tijdig en volledig	Deels aan voldaan
De informatievoorziening kan door de raadsleden op een adequate manier worden gebruikt om kaders te stellen aan en controle uit te oefenen op het beheer van maatschappelijk vastgoed door de gemeente	Niet aan voldaan

Hoofdstuk 7 Conclusies en aanbevelingen

Conclusie 1

Het huidige beleid ten aanzien van maatschappelijk vastgoed in de gemeente Lingewaard bouwt voort op eerdere beleidsmatige uitgangspunten, zoals het afstoten van vastgoed. De gemeente is er tot op heden onvoldoende in geslaagd deze uitgangspunten te realiseren. De gemeente Lingewaard heeft recent een vastgoedinformatiesysteem ingevoerd en heeft daarmee sinds kort zicht op onder andere de aard, omvang en onderhoudstoestand van het maatschappelijk vastgoed dat zij in bezit heeft. Het verbeterde inzicht in de vastgoedportefeuille kan bijdragen aan het realiseren van de door de gemeente geformuleerde uitgangspunten.

Conclusie 2

Het huidige beleid ten aanzien van maatschappelijk vastgoed maakt onvoldoende duidelijk hoe maatschappelijk vastgoed kan bijdragen aan het realiseren van de doelen die voor andere gemeentelijke beleidsterreinen zijn vastgesteld waardoor op dit moment niet vast te stellen is wanneer het beleid effectief en doelmatig is.

Aanbeveling

- Expliciteer als college en ambtelijke organisatie hoe maatschappelijk vastgoed bijdraagt aan het realiseren van de doelen die voor andere gemeentelijke beleidsterreinen zijn vastgesteld, maak daarbij inzichtelijk wanneer het beleid effectief en doelmatig is en rapporteer hierover aan de raad.

Conclusie 3

De maatschappelijke behoefte aan vastgoed is onvoldoende bekend bij de gemeente Lingewaard. Ook heeft de gemeente onvoldoende zicht op het gebruik van haar maatschappelijk vastgoed. De registratie van het gemeentelijk vastgoed was op het peilmoment (april 2018) niet geheel volledig. Er lijkt op dit moment geen sprake te zijn van adequaat contractbeheer.

Aanbeveling

- Zorg als college voor een actuele en volledige registratie van het gemeentelijk vastgoed.
- Investeer als college en ambtelijke organisatie in contractbeheer. Geef duidelijk aan wat de kaders zijn waarbinnen huurders en gebruikers mogen opereren en controleer ook de naleving hiervan.

Conclusie 4

De interne beheersstructuur, waaronder de verdeling van taken en verantwoordelijkheden tussen het beleidsteam en de vastgoedorganisatie, is een knelpunt dat met het recent opgestelde formatieplan wordt geadresseerd. Aandachtspunt daarbij blijft de omvang en invulling van de vastgoedorganisatie.

Aanbevelingen

- Zet als college de met het formatieplan ingezette koers om de taken en bevoegdheden in relatie tot het vastgoedbeheer te verduidelijken en het vastgoedbeheer te professionaliseren voort, maak duidelijke keuzes ten aanzien van de eventuele inzet van externen en informeer de raad hierover.
- Investeer als college en ambtelijke organisatie in de samenwerking tussen de beleidsteams en de vastgoedorganisatie.

Conclusie 5

Raadsleden geven aan dat het college goed zicht heeft op het maatschappelijk vastgoed dat het college in portefeuille heeft. Daarnaast vinden raadsleden dat zij hierover in voldoende mate geïnformeerd worden. De raad wordt ook geïnformeerd over het beleid ten aanzien van maatschappelijk vastgoed en de uitvoering hiervan. Raadsleden geven aan onvoldoende zicht te hebben op de argumentatie achter de keuzes die door het college worden gemaakt en nemen een afwachtende houding in ten aanzien van de keuzes die volgens hen nu voorliggen, bijvoorbeeld ten aanzien van de harmonisering van de huurprijzen en het afstoten van maatschappelijk vastgoed.

Aanbevelingen

- Definieer als raad welke (sturings)informatie over het (maatschappelijk) vastgoed wordt gewenst. Bepaal op welke momenten en hoe de raad geïnformeerd wil worden.
- Geef als raad richting het college duidelijk aan welke keuzes er in de komende periode gemaakt moeten worden ten aanzien van maatschappelijk vastgoed, bijvoorbeeld waar het gaat om het harmoniseren van huurprijzen en het afstoten van maatschappelijk vastgoed.
- Formuleer als raad welke doelstellingen met maatschappelijk vastgoed behaald moeten worden in relatie tot de andere gemeentelijke beleidsdoelen. Volg als raad vervolgens of de beoogde doelen in het vastgoedbeheer ook daadwerkelijk behaald worden.
- Verstrek als college de raad meer verantwoordingsinformatie op basis van de door de raad gedefinieerde informatiebehoefte en betrek de raad aan de voorkant bij te maken keuzes.

Geraadpleegde bronnen

Beleidsdocumenten

- / Voorstel formatie Vastgoed binnen het team Openbare Ruimte en Vastgoed (ORV) 2018
- / Beleidsplan gebouwd vastgoed, 2016
- / Evaluatie van het Sociaal-Cultureel en Maatschappelijk accommodatiebeleid (2012) en richtinggevende notitie voor nieuw beleid, 2016
- / Informatienota's Vastgoed op orde, 25 oktober 2015 en 24 oktober 2017
- / College programma 2014-2018
- / Voortgangsrapportages Vastgoed op orde, 2013-2014
- / Stappenplan vastgoed, 2013
- / Beleidsplan onderhoud en instandhouding gebouwen 2012
- / Kadernotitie Sociaal-Cultureel en Maatschappelijk Accommodatiebeleid 2011

Overig

- / Schönau, W.F., Rodenburg, M. en Van den Bergh, W. (2015). *Onderzoek naar maatschappelijk vastgoed Rekenkamercommissie Haarlemmermeer*.
- / Schönau, W.F. (2014). *Handvatten voor rekenkameronderzoek naar vastgoed*. Amersfoort: Twynstra Gudde.

Bijlage I Normenkader¹⁶

Onderzoeksvraag	Thematiek	Normen
1, 2	Ambities en samenhang in beleid	Het vastgoedbeleid bevat expliciete doelstellingen die bijdragen aan het realiseren van de doelen van gemeentelijk beleid in brede zin
		Het vastgoedbeleid bevat een afwegingskader voor de inzet van vastgoed voor beleidsdoelen
		Er is inzicht in de mate waarin vastgoedbeleid bijdraagt aan het realiseren van de maatschappelijke opgave van de gemeente
		De gemeente heeft een integraal systeem waarin alle vastgoedobjecten worden gedocumenteerd
3	Administratie van de vastgoedportefeuille	De gemeente heeft een duidelijk en volledig overzicht van de aard en omvang van gemeentelijk vastgoed, in het bijzonder van <ul style="list-style-type: none"> / De maatschappelijke functies van het vastgoed (sport, zorg en welzijn, kunst en cultuur, buurt- en dorpshuizen en multifunctionele centra, overgedragen schoolgebouwen) / De huurders/gebruikers van het vastgoed / De WOZ-waarde van het vastgoed / De exploitatie van het vastgoed (huurprijs, huurdersdeel, eigenaarsdeel) / De staat van onderhoud en onderhoudsplanung van het vastgoed (aanwezigheid van een MOP) / Het energielabel van gebouwen (duurzaamheid)
		De taken, verantwoordelijkheden en rolverdeling bij het beheer van vastgoed binnen de ambtelijke organisatie en tussen de ambtelijke organisatie, het college van B&W en de gemeenteraad zijn duidelijk omschreven in het beleid
4	Het beheer van maatschappelijk vastgoed: organisatie en praktijk	Er is een duidelijke visie op de verdeling van verantwoordelijkheden tussen de gemeente als eigenaar en de gebruikers/huurders van het vastgoed
		De uitvoering van het vastgoedbeheer verloopt conform de vastgestelde beheersstructuur
		Huurders/gebruikers zijn tevreden over de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan haar rol als eigenaar/verhuurder van maatschappelijk vastgoed

¹⁶ Dit normenkader is onder meer gebaseerd op de normen die zijn gehanteerd in eerder onderzoek van de rekenkamercommissies van Eindhoven (2013) en Hoogeveen (2015).

5	Informatievoorziening raad	De wijze waarop en de momenten waarop de raad wordt geïnformeerd over het vastgoedbeheer zijn duidelijk vastgelegd
		De informatievoorziening ten aanzien van het vastgoedbeheer aan de raad is juist, tijdig en volledig
		De informatievoorziening kan door de raadsleden op een adequate manier worden gebruikt om kaders te stellen aan en controle uit te oefenen op het beheer van maatschappelijk vastgoed door de gemeente

Bijlage II Respondenten

Interviews

- / Projectleider Vastgoed op orde - 16 maart 2018
- / Beheerder P8 - 8 mei 2018
- / Theo Janssen, portefeuillehouder - 28 juni 2018
- / Beleidsmedewerker maatschappelijk accommodatiebeleid & beleidsmedewerker onderwijshuisvesting - 7 juni 2018

Groepsgesprek raadsleden - 26 juni 2018

- / Nico van Alst (CDA)
- / Mandy Roelofs (B06)
- / Léon Dekkers (D66)
- / Lianne Duiven (GroenLinks)
- / Stefan Rasing (LBL)
- / Frans Schut (LFS)
- / Carla Claassen (SP)
- / Nick Hubers (VVD)
- / Joop Janssen (L.NU)

Bijlage III Vastgoedportefeuille gemeente Lingewaard (april 2018)

	Accommodatie	Maatschappelijke functie	WOZ-waarde 2017	Huurprijs	Contractrelatie
1.	Sporthal de Bongerd	Binnensport	839.000		Verhuur
2.	Kantine de Inworp Handbal Vereniging Huissen	Binnensport	199.000		Verhuur
3.	Kantine en sporthal Walburgen Gendt	Binnensport	43.000	5.836,24	Verhuur
4.	Gymzaal Aloysiussschool	Binnensport	187.000	4.000	Verhuur
5.	Sporthal De Brink	Binnensport	1.313.000	45.582,32	Verhuur
6.	Gymzaal de Abacus Huissen	Binnensport	295.000	45.582,32	Verhuur
7.	Gymzaal van Wijkstraat Huissen	Binnensport	262.000	45.582,32	Verhuur
8.	Gymzaal Nijmeegsestraat 1a Gendt	Binnensport	193.000	4.622,21	Verhuur
9.	Gymzaal Kulturhus Angeren	Binnensport	-		
10.	Gymzaal de Hoendrik	Binnensport	198.000	6.981,15	Verhuur
11.	Gymzaal de Vlinderboom	Binnensport	-		
12.	Gymzaal de Springplank	Binnensport	-		
13.	Gymzaal de Doornick	Binnensport	-		
14.	Laco Bemmell	Binnensport	-		
15.	Sportvelden de Heister	Buitensport	-	746,42	Verhuur
16.	Clubgebouw Rugby Club Betuwe	Buitensport	311.000	602	Verhuur
17.	Sportcomplex Tennisclub Haalderen	Buitensport	150.000	5.939,95	Verhuur
18.	Sportpark De Blauwenburcht	Buitensport	1.352.000	14.438,61	Bruikleenovereenkomst
19.	Tenniscomplex de Hazekamp	Buitensport	493.000	21.779,81	Bruikleenovereenkomst
20.	Voetbalaccommodatie Schalkshof	Buitensport	1.294.000	9.995,96	Bruikleenovereenkomst
21.	Sportcomplex Sportclub Bemmell	Buitensport	1.962.000	11.106,62	Bruikleenovereenkomst
22.	Mixed Hockeyclub Bemmell 800	Buitensport	838.000	22.276,27	Bruikleenovereenkomst
23.	Sportpark de Notenboom R.K.V.V. HAVO	Buitensport	691.000	6.663,97	Bruikleenovereenkomst
24.	Tenniscomplex Doornenburg	Buitensport	191.000	7.919,93	Bruikleenovereenkomst
25.	Sportpark Walburgen Gendt	Buitensport	1.114.000	11.106,62	Bruikleenovereenkomst
26.	Sportpark de Vijzel Doornenburg	Buitensport	802.000	7.774,64	Bruikleenovereenkomst
27.	Kleedruimten en sportvelden De Jongstraat 1	Buitensport	198.000	1.980	Bruikleenovereenkomst
28.	Clubgebouw Thetis zwemvereniging	Buitensport	269.000		
29.	Tribune sportpark Blauwenburcht	Buitensport	-		
30.	Kantine sportpark Blauwenburcht	Buitensport	207.000		
31.	Tennispark Angeren	Buitensport	115.000	5.939,95	Verhuur
32.	Verenigingsgebouw Jeu de boules De Poel	Buitensport	47.000	244,62	Verhuur
33.	Sportpark de Poel	Buitensport	1.318.000	8.885,30	Verhuur
34.	Clubhuis B.O.D. de Sprinters	Buitensport	326.000		
35.	Lawn Tennisclub Gendt	Buitensport	-	11.879,90	Bruikleenovereenkomst
36.	Fort Pannerden	Erfgoed	106.000		Erfpacht
37.	Voormalig gemeentehuis Gendt	Erfgoed	-	43.424,40	Verhuur
38.	Bid- en gedenkhuisje Huissen	Erfgoed	17.000		

	Doelenstraat 39a				
39.	Stadsmuseum Hof van Hessen	Erfgoed	141.000	45,38	Verhuur
40.	Toren Nederlands Hervormde Kerk Gendt	Erfgoed	-		
41.	Stadhues	Erfgoed	519.000	11.925	Verhuur
42.	Kasteel de Kinkelenburg	Erfgoed	77.000		
43.	Tuinmuur voormalig klooster	Erfgoed	-		
44.	Carillon in kerktoren Langekerkstraat	Erfgoed	-		
45.	Kerktoren en klokken NH kerk Bemmelen	Erfgoed	-		
46.	Tabaksschuur	Gemeentelijke gebouwen	-		Verhuur
47.	Politiebureau Huissen	Gemeentelijke gebouwen	196.000	3.000	Verhuur
48.	Kantoor Langekerkstraat 17 Huissen	Gemeentelijke gebouwen	293.000		
49.	Brandweerkazerne Doornenburg	Gemeentelijke gebouwen	367.000		
50.	Brandweerkazerne Gendt	Gemeentelijke gebouwen	337.000		
51.	Brandweerkazerne Huissen	Gemeentelijke gebouwen	249.000		
52.	Brandweerkazerne Bemmelen	Gemeentelijke gebouwen	1.376.000		
53.	Gemeentewerken Gendt	Gemeentelijke gebouwen	372.000		
54.	Gemeentewerf	Gemeentelijke gebouwen	711.000		
55.	Gemeentekantoor Lingewaard	Gemeentelijke gebouwen	6.435.000		
56.	De Toverbal	Kinderopvang	292.000	27.671,16	Verhuur
57.	Kdv Torteltuyn/Bso Krullewaartsnest	Kinderopvang	857.000	27.671,16	Verhuur
58.	Peuterspeelzaal Dikkie Dik	Kinderopvang	358.000	6.748,88	Verhuur
59.	Kinderdagopvang Volle Maan	Kinderopvang	131.000	77.833,68	Verhuur
60.	Kinderopvang Sterrenbos	Kinderopvang	85.000	16.935,60	Verhuur
61.	Kinderdagopvang De Sterrenregen	Kinderopvang	275.000	43.424,40	Verhuur
62.	Peuterspeelzaal Hummelhonk Bemmelen	Kinderopvang	366.000		
63.	psz Benjamin	Kinderopvang	83.000		
64.	Kinderdagopvang de Vlindertuin	Kinderopvang	103.000		
65.	BSO kinderopvang Toverspan	Kinderopvang	-		
66.	Berging psz Gijsje Doornenburg	Kinderopvang	-		
67.	Kinderopvang de Doornick	Kinderopvang	-		
68.	Eskadome	Maatschappelijk	85.000	2.038	Verhuur
69.	Ontmoetingscentrum Doornenburg	Maatschappelijk	595.000	45,38	Verhuur
70.	Dorpshuis de Tichel	Maatschappelijk	605.000	45,38	Verhuur
71.	Verenigingshuis Historische kring Gente	Maatschappelijk	151.000	400	Verhuur
72.	SCC De Brink	Maatschappelijk	274.000	13.114,24	Verhuur
73.	Ontmoetingscentrum Kulit Bia	Maatschappelijk	305.000	2.560,21	Verhuur
74.	't Koelhuis	Maatschappelijk	173.000	10.890,72	Verhuur
75.	Sociaal Cultureel Centrum De Leemhof	Maatschappelijk	653.000		Verhuur
76.	Kantoor Stichting Welzijn Lingewaard	Maatschappelijk	727.000	20.000	Huur

77.	Het Dijkmagazijn	Maatschappelijk	91.000		Huur
78.	Theater Kees	Maatschappelijk	131.000		
79.	SCC De Kinkel	Maatschappelijk	692.000	13.416	Verhuur
80.	Berging volkstuinvereniging Huissen	Maatschappelijk	-		
81.	Sociaal Cultureel Centrum De Leemhof	Maatschappelijk	62.000		
82.	Voormalige Bibliotheek Doornenburg	Maatschappelijk	597.000		
83.	Ouderenzorg Kulturhus	Maatschappelijk	-	18.606,24	Verhuur
84.	Kulturhus	Maatschappelijk	1.394.000	45,38	Verhuur
85.	Aloysiuschool Huissen	Maatschappelijk	-		
86.	Blokhut scouting Bemmelen		141.000		Gesloopt of verkocht
87.	Pompgemaal Huissen Van Voorststraat 27	Overig	-		
88.	Pompgemaal Huissen Rietbaan 17b	Overig	-		
89.	Voormalig restaurant 'Het Klokhuis'	Overig	139.000		
90.	Volière Kinkelenburglaan Bemmelen	Overig	20.000		
91.	Podium Julianaplein Gendt	Overig	35.000		
92.	Begraafplaats Huissen Hoeve 15	Overig	80.000		
93.	Begraafplaats en columbarium Bemmelen Teselaar	Overig	-		
94.	Gemeenschapshuis Huissen - Zand	Overig	508.000		
95.	Begraafplaats Gendt	Overig	81.000		
96.	Schuur, buitenbak en weiland Kampsestraat	Overig	115.000		
97.	Voormalige veestallen Lodderhoeksestraat	Overig	157.000		
98.	Dierenpark Slingerbos	Overig	40.000		
99.	Dierenpark Groene Hart Bemmelen	Overig	-		
100.	Dierenpark Haalderen	Overig	-		
101.	Voliere Schoolstraat Gendt	Overig	-		
102.	Installatiegebouw De Brink	Overig	-		
103.	Consultatiebureau Huissen	Overig	-		
104.	Consultatiebureau Doornenburg	Overig	-	2.100	Verhuur
105.	Toegangspoort Begraafplaats Huissen-Stad	Overig	-		
106.	VVV kantoor Vierakkerstraat 31 Huissen	Overig	85.000	7.620	Huur
107.	IKC de Abacus	Primair onderwijs	2.827.000		Verhuur
108.	RK Basisschool De Boemerang	Primair onderwijs	2.961.000		Bruikleenovereenkomst
109.	RK Basisschool Mikado	Primair onderwijs	825.000		
110.	OBS de Regenboog	Primair onderwijs	2.239.000		
111.	IKC De Vonkenmorgen Gendt	Primair onderwijs	1.354.000		
112.	School voor Speciaal Basisonderwijs De Vlinderboom	Primair onderwijs	1.593.000		
113.	IKC Pius X	Primair onderwijs	981.000		
114.	Dalton basisschool de Borgwal	Primair onderwijs	699.000		
115.	Jenaplanbasisschool Donatushof	Primair onderwijs	817.000		
116.	IKC De Vonkenmorgen Gendt	Primair onderwijs	1.029.000		
117.	IKC De Tichelaar Gendt	Primair onderwijs	1.716.000		
118.	OBS de Zilverzwaan	Primair onderwijs	787.000		

119.	Basisschool 't Holthuis Huissen	Primair onderwijs	782.000		
120.	Basisschool 't Holthuis Huissen Ot en Sienpad 5	Primair onderwijs	-		
121.	Basisschool de Drieluik	Primair onderwijs	853.000		
122.	Berging Basisschool Mikado	Primair onderwijs	-		
123.	Basisschool de Doornick	Primair onderwijs	845.000		
124.	IKC Sterrebos	Primair onderwijs	1.102.000		
125.	Basisschool de Wieling	Primair onderwijs	-		
126.	IKC Marang	Primair onderwijs	-		
127.	Kinderdagverblijf Dorpshuis de Tichel	Volledige leegstand	253.000		
128.	Voormalig gemeentehuis Gendt	Volledige leegstand	200.000		
129.	Leegstand - De Jongstraat 1 Huissen	Volledige leegstand	-		Leegstandsbeheer
130.	Voormalig Gemeente kantoor Markt Gendt	Volledige leegstand	339.000		
131.	OBC locatie Heister + sporthal de Heister	Voortgezet onderwijs	6.315.000		
132.	Junior College OBC Bemmelen	Voortgezet onderwijs	6.125.000		
133.	Overbetuwe College Huissen	Voortgezet onderwijs	5.405.000		
134.	Pro College Bemmelen	Voortgezet onderwijs	1.381.000		
135.	Gesloopt - Woonhuis Bemmelen Dorpsstraat 3	Woningen	-		
136.	Gesloopt - Woonhuis Bemmelen Dorpsstraat 5	Woningen	-		
137.	Woonhuis Gendt Dorpsstraat 74	Woningen	243.000		
138.	Garagebox Huissen Beemd 1a	Woningen	14.000		
139.	Garagebox Bessenmaat 27a	Woningen	14.000		
140.	Garagebox Ulkenpad 17a	Woningen	14.000		
141.	Garagebox Ulkenpad 22a	Woningen	14.000		
142.	Woning Doelenstraat 6 Huissen	Woningen	126.000		
143.	Woning Doelenstraat 8 Huissen	Woningen	117.000		
144.	Woning Doelenstraat 10a Huissen	Woningen	133.000		
145.	Woonwagenstandplaats Gendt Binnendries 5	Woonwagens	144.000	1.627,32	Verhuur
146.	Woonwagen Gendt Binnendries 5	Woonwagens	-	4.870,56	Verhuur
147.	Woonwagenstandplaats Huissen Terpweide 1	Woonwagens	61.000	1.504,92	Verhuur
148.	Woonwagenstandplaats Huissen Terpweide 2	Woonwagens	112.000	2.516,40	Verhuur
149.	Woonwagenstandplaats Huissen Terpweide 3	Woonwagens	73.000	1.508,16	Verhuur
150.	Woonwagenstandplaats Huissen Terpweide 4	Woonwagens	48.000	1.504,92	Verhuur
151.	Woonwagenstandplaats Huissen Terpweide 5	Woonwagens	42.000		
152.	Woonwagenstandplaats Huissen Terpweide 6	Woonwagens	101.000		
153.	Woonwagenstandplaats Huissen Terpweide 7	Woonwagens	75.000		
154.	Woonwagenstandplaats Huissen Terpweide 8	Woonwagens	150.000	1.504,92	Verhuur
155.	Woonwagenstandplaats Huissen Terpweide 9	Woonwagens	64.000	1.504,92	Verhuur

156.	Standplaats en woonwagen Huissen Terpweide 10	Woonwagens	54.000	1.504,92	Verhuur
157.	Woonwagenstandplaats Huissen Terpweide 11	Woonwagens	181.000	1.393,44	Verhuur
158.	Woonwagenstandplaats Huissen Terpweide 12	Woonwagens	48.000	1.393,44	Verhuur
159.	Woonwagenstandplaats Huissen Terpweide 13	Woonwagens	70.000	1.504,92	Verhuur
160.	Woonwagenstandplaats Huissen Terpweide 14	Woonwagens	54.000	1.322,88	Verhuur
161.	Woonwagenstandplaats Huissen Terpweide 16	Woonwagens	58.000	1.504,92	Verhuur
162.	Woonwagenstandplaats Gendt Binnendries 9	Woonwagens	133.000		
163.	Woonwagenstandplaats Gendt Binnendries 7	Woonwagens	66.000		
164.	Woonwagenstandplaats Bemmel Plakselaan 22	Woonwagens	94.000	2.974,20	Verhuur
165.	Woonwagenstandplaats Bemmel Plakselaan 26	Woonwagens	99.000	2.549,04	Verhuur
166.	Woonwagenstaandplaats Bemmel Plakselaan 30	Woonwagens	110.000	2.761,80	Verhuur
167.	Woonwagenstandplaats Bemmel Plakselaan 32	Woonwagens	112.000	2.263,80	Verhuur
168.	Woonwagenstandplaats Bemmel Plakselaan 34	Woonwagens	95.000	2.263,80	Verhuur

Bijlage IV Gebruikers SCC De Kinkel en SCC De Leemhof (juni 2018)

Raadpleging van de website van SCC De Kinkel door een medewerker van Vastgoed levert de volgende gebruikers op:

- / Bridge Doublet
- / Gitaarschool Lingewaard
- / Historische Kring
- / KBO Bemmelse Doornenburg
- / Open Academie
- / Recreatie 50+
- / Rijn IJssel
- / STMR
- / SKAR Kinderopvang
- / Vluchtelingenwerk
- / Zon Praktijk
- / Rabobank Oost-Betuwe
- / Kinder carnavalsvereniging De Piejassen
- / EHBO Bemmelse Haalderen
- / E.G.A Dorien Vernooi
- / Popkoor 2000
- / SWL
- / De Leemkuulers
- / Heisterkoor
- / Puur vitaal
- / Stichting De Bol
- / Stichting senioren Actief Bemmelse
- / Yoga met een lach
- / Teejaater pan
- / Rijbewijs keuring
- / De Kinkelacademie

Raadpleging van de website van SCC De Leemhof door een medewerker van Vastgoed levert de volgende gebruikers op:

- / Albert Heijn cursus BHV
- / Betuwse Kleindier Vereniging
- / Bridge Club Gendt
- / Buurtvereniging De Olyhorst
- / Callanatics Katy Schuurman
- / Coop Supermarkten
- / D66 Lingewaard
- / Dienst Landelijk Gebied
- / E.G.A. Dorien Vernooij
- / E.H.B.O. Gendt
- / F.N.V. Regio Oost
- / Fitness Speijers

- / Gemeente Lingewaard
- / Gendtse Vogelvrienden
- / Historische Kring Gente
- / Kreatief Gendt
- / Kunstuitleen/kunstkring
- / Lingewaard Energie
- / Logopediepraktijk Bommel/Lent
- / Lokaal belang Lingewaard
- / Oranjestichting Gendt
- / PvdA Lingewaard
- / Platform Gendt
- / Rode Kruis Lingewaard
- / S.T.M.R.
- / Scheidingsbemiddelaar
- / St. Eigen Kracht
- / St. Kloppend hart voor Lingewaard
- / St. Streek Balletschool Over Betuwe
- / St. Thuiszorg Midden Gelderland
- / St. Welzijn Lingewaard
- / St. Welzijn Ouderen Gendt
- / Tafeltennisvereniging Getavé
- / Trombosedienst
- / Unicef
- / V.V.G.M. Consultatiebureau
- / Vogelvereniging Onder Ons
- / Wijkplatform Molenwijk/Dries
- / Yoga van Gool
- / Zangkoor Jubilate