

# **Komt vast goed?**

*Een onderzoek naar het gemeentelijk vastgoedbeheer*

**Rapport van de rekenkamercommissie Waalwijk**

Rekenkamercommissie Waalwijk  
Waalwijk, 29 september 2014

# Inhoud

<b>Voorwoord rekenkamercommissie</b>	<b>3</b>
<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>1 Opzet en aanpak van het onderzoek</b>	<b>6</b>
Doelstelling	6
Onderzoeksvragen	6
Reikwijdte	7
Aanpak	8
<b>2 Bevindingen gemeente Waalwijk</b>	<b>10</b>
Dataverzameling	10
Vraag 1: Wat is de omvang en waarde van de totale vastgoedportefeuille?	10
Vraag 2: Wat voor beleid is over het maatschappelijk vastgoed vastgesteld?	18
Vraag 3: Welke ruimte is er voor de raad om zijn kaderstellende en controlerende rol te vervullen?	20
Vraag 4: Op welke wijze krijgt de raad inzicht in de systematiek en dynamiek van de kosten, inkomsten en uitgaven?	21
Vraag 5: Op welke wijze vindt sturing plaats op het gebied van kostenbeheersing, onderhoud, beheer en organisatorische inbedding binnen de organisatie?	22
Vraag 6: In welke mate draagt het vastgoedbeleid bij aan het realiseren van de maatschappelijke opgave?	24
Vraag 7: In hoeverre is de projectopdracht Maatschappelijk Vastgoed uitgevoerd?	25
Vraag 8: Wat zijn eventuele verbeterpunten?	25
<b>3 Analyse en conclusies</b>	<b>26</b>
Conclusies	26
Toelichting op de conclusies	27
Recapitulatie van de analyse: score op de afzonderlijke normen	30
<b>4 Aanbevelingen</b>	<b>33</b>
<b>5 Nawoord</b>	<b>35</b>
<b>Bijlage A: normenkader</b>	<b>39</b>
<b>Bijlage B: Korte toelichting op de geselecteerde cases</b>	<b>41</b>
<b>Bijlage C: Overzicht gemeentelijk vastgoed Waalwijk (medio 2014)</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage E: Bestuurlijk wederhoor</b>	<b>56</b>

## **Voorwoord rekenkamercommissie**

Voor u ligt het rapport van de rekenkamercommissie van de gemeente Waalwijk naar het vastgoedbeheer.

Leegstand van gemeentelijk vastgoed, in het bijzonder van maatschappelijk vastgoed, zoals sportvoorzieningen, scholen, buurthuizen en multifunctionele accommodaties legt in financieel opzicht beslag op gemeentelijke middelen. De rekenkamercommissie vroeg zich af of er beleid is op het terrein van maatschappelijk vastgoed en op welke wijze sturing plaatsvindt op het gebied van kostenbeheersing, onderhoud, beheer en organisatorische inbedding binnen de organisatie. Met dit onderzoek wil zij antwoord krijgen op deze vraag.

Het onderzoek is uitgevoerd door Hans Verdellen en Katja Bongers van onderzoeks- en adviesbureau Public Profit B.V.

Het rapport geeft naar de mening van de rekenkamercommissie goed inzicht in de wijze waarop het vastgoedbeheer in de gemeente Waalwijk is vormgegeven. Uit het onderzoek blijkt dat de raad geen inzicht heeft in de omvang en waarde van de vastgoedportefeuille en dat er geen door de Raad vastgesteld beleid en normen voor het beheer van (maatschappelijk) vastgoed zijn. Door het ontbreken van deze vastgoedvisie en normen kan de raad zijn controlerende rol onvoldoende vervullen. College en raad delen de visie dat vastgoedbeheer dienend is aan de maatschappelijke opgave van de gemeente maar de koppeling tussen vastgoedbeleid en maatschappelijke doelen ontbreekt.

De rekenkamercommissie constateert dat het vastgoedbeheer om verbetering vraagt. Zij hoopt dat de aanbevelingen in dit rapport raad en college handvatten bieden om hiermee aan de slag te gaan. We hebben er alle vertrouwen in dat het vast goed komt als de gemeente Waalwijk constructief met de aanbevelingen aan de slag gaat.

De commissie bedankt de raad, het college en de ambtelijke organisatie voor de medewerking die zij aan dit onderzoek hebben verleend.

De rekenkamercommissie,

Anja van de Westelaken, voorzitter  
Marga Vermeer, lid  
Harry ten Caten, lid

## **Inleiding**

1 Het gemeentelijke grondbeleid en het beleid over het vastgoed dat bij de gemeente in eigendom en beheer is staat in het hele land in de belangstelling. In 2008 heeft de rekenkamercommissie Waalwijk onderzoek gedaan naar het gemeentelijk grondbeleid. Uit het recent opgeleverd rekenkamerrapport ‘Quick scan doorwerking van aanbevelingen’ is gebleken dat de meeste aanbevelingen van het rapport over grondbeleid zijn opgepakt.

2 De economische crisis en de nog steeds aanwezige stagnatie in de vastgoedmarkt leggen in financieel opzicht echter een behoorlijk beslag op de gemeentelijke middelen. De leegstand van het gemeentelijke vastgoed, in het bijzonder van maatschappelijke vastgoed zoals sportvoorzieningen, scholen, buurthuizen en multifunctionele accommodaties, vraagt specifieke aandacht. De rekenkamercommissie Waalwijk vraagt zich af of er beleid is op het terrein van het maatschappelijk vastgoed en op welke wijze sturing plaatsvindt op het gebied van kostenbeheersing, onderhoud, beheer en organisatorische inbedding binnen de organisatie. Die vraag was de aanleiding voor het onderzoek.

3 De kern van het uit te voeren onderzoek is derhalve de vraag of er beleid is op het terrein van het maatschappelijk vastgoed en hoe sturing plaatsvindt op het gebied van kostenbeheersing, onderhoud, beheer en organisatorische inbedding binnen de organisatie.

4 De onderzoeksaanpak bestaat uit het vertalen van de aangegeven kern in onderzoeksvragen en het opstellen van een normenkader. Dit kader is de “bril” waarmee naar de feitelijke prestaties van de gemeente Waalwijk wordt gekeken. Deze prestaties worden geanalyseerd en vertaald in conclusies en aanbevelingen. De aanpak wordt verder toegelicht in hoofdstuk 1.

5 Voordat tot analyse kan worden overgegaan is het noodzakelijk om de feitelijke prestaties van de gemeente Waalwijk te verzamelen. Daartoe is een feitenonderzoek uitgevoerd. Het feitenonderzoek is de basis voor de analyse, het trekken van conclusies en het doen van aanbevelingen.

6 Deze rapportage is als volgt opgebouwd: na deze inleiding wordt in hoofdstuk één de onderzoeksaanpak nader toegelicht. In het tweede hoofdstuk worden de feitelijke prestaties van de gemeente Waalwijk ‘gescoord’ per onderzoeksvraag. In hoofdstuk 3 volgt de analyse van onderzoeksbevindingen, waarbij conclusies worden getrokken. Hoofdstuk 4, tenslotte, bevat de aanbevelingen van de rekenkamercommissie.

7 Het onderzoek is in opdracht van de rekenkamercommissie Waalwijk uitgevoerd door Hans Verdellen en Katja Bongers van onderzoeks- en adviesbureau Public Profit B.V.

# 1 Opzet en aanpak van het onderzoek

101 In dit hoofdstuk worden de opzet en aanpak van het onderzoek toegelicht. Achtereenvolgens komen aan de orde: de doelstelling van het onderzoek, de onderzoeksvragen, de reikwijdte en de uitwerking van de aanpak.

## Doelstelling

102 De doelstelling van het onderzoek luidt:

*Met dit onderzoek beoogt de rekenkamercommissie inzicht te krijgen in de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het vastgoedbeleid en de rollen van de raad en het college daarbij in risicobeheersing in het algemeen en met betrekking tot maatschappelijk vastgoed in het bijzonder. De uitkomsten van het onderzoek zullen door de rekenkamercommissie worden gebruikt voor het formuleren van aanbevelingen die het beleid optimaliseren.*

## Onderzoeksvragen

103 Uit deze doelstelling vloeien de volgende onderzoeksvragen voort:

- (1) Wat is de omvang en waarde van de totale vastgoedportefeuille?
- (2) Wat voor beleid is over het maatschappelijk vastgoed vastgesteld?
- (3) Welke ruimte is er voor de raad om zijn kaderstellende en controlerende rol te vervullen?
- (4) Op welke wijze krijgt de raad inzicht in de systematiek en dynamiek van de kosten, inkomsten en uitgaven?
- (5) Op welke wijze vindt sturing plaats op het gebied van kostenbeheersing, onderhoud, beheer en organisatorische inbedding binnen de organisatie?
- (6) In welke mate draagt het vastgoedbeleid bij aan het realiseren van de maatschappelijke opgave?
- (7) In hoeverre is de projectopdracht Maatschappelijk Vastgoed uitgevoerd?
- (8) Wat zijn eventuele verbeterpunten?

## Reikwijdte

104 Het onderzoek werd uitgevoerd met de volgende uitgangspunten ten aanzien van de reikwijdte:

- (a) Voor de beantwoording van onderzoeksvraag 1 (het bepalen van de omvang en waarde van de totale vastgoedportefeuille) werd gebruik gemaakt van de in de gemeentelijke administratie vastgelegde aantallen en bedragen;
- (b) Landelijk bestaan er geen eenduidige en heldere definities van vastgoed van de overheid. Dat blijkt bijvoorbeeld uit het onderzoek van de Algemene Rekenkamer<sup>1</sup>, maar ook uit rekenkameronderzoeken die naar gemeentelijk vastgoed zijn uitgevoerd<sup>2</sup>;
- (c) Onder “vastgoedportefeuille” verstaat de rekenkamercommissie voor dit onderzoek:
  - (i) De eigen huisvesting voor het bestuur en de ambtelijke organisatie;
  - (ii) “Maatschappelijk vastgoed”:
    - Onderwijs;
    - Kunst en cultuur;
    - Sport en bewegen;
    - Welzijn;
  - (iii) Vastgoed ruimtelijke ordening (grondposities met daarop opstallen);
  - (iv) Overig vastgoed, waaronder woningen, monumenten dienstwoningen, overige bedrijfspanden en begraafplaatsen).“Maatschappelijk vastgoed” is dus een deelverzameling van de vastgoedportefeuille. Het is vastgoed dat in bezit is van de gemeente en waar organisaties of instellingen zijn gehuisvest met een maatschappelijke functie.
- (d) Nota bene:
  - (i) Gemeentelijke kunstwerken vallen buiten de reikwijdte van het onderzoek;
  - (ii) Grondposities onder en rondom vastgoed worden door gemeenten vaak gebruikt om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Grondexploitaties van de gemeente, waarop nog geen opstallen zijn gebouwd die in het bezit zijn van de gemeente, vallen buiten de reikwijdte van het onderzoek.
- (e) In het onderzoek zijn drie cases uitgewerkt, die de rekenkamercommissie heeft geselecteerd. Met behulp van deze cases ontstaat er naast een totaalbeeld ook een verdieping op concrete maatschappelijke vastgoedobjecten, die dit algemene beeld

---

<sup>1</sup> Algemene Rekenkamer, “Vastgoed van het Rijk, volume en waarde”, 15 december 2011

<sup>2</sup> Rekenkamercommissie Eindhoven, “Eigen huis op orde?”, oktober 2013 en Rekenkamercommissie Heusden, “Toetsing beleid gemeentelijke eigendommen”, december 2011)

met concrete casuïstiek inkleuren. Bij de selectie van de drie cases zijn door de rekenkamercommissie de volgende criteria gehanteerd:

- (i) Spreiding over gebruikstoepassing;
- (ii) Financieel belang en risico;
- (iii) Komende beleids- en/of wetswijzigingen.

***De drie geselecteerde cases voor dit onderzoek zijn:***

1. Het voetbalstadion van RKC Waalwijk
2. Het oude raadhuiscomplex in Waalwijk
3. Basisschool Juliana van Stolberg, inclusief gymzaal

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

- (f) Het rekenkameronderzoek heeft betrekking op de huidige portefeuille maatschappelijk vastgoed. Daar waar het de sturing en informatievoorziening over de drie te selecteren cases betreft, wordt dit bezien in de bestuursperiode 2010 tot en met juni 2014.

## **Aanpak**

105 Na de projectvoorbereiding is een normenkader opgesteld. In dat kader is de feitelijke meetlat geformuleerd voor de onderzoeksvragen. Dat normenkader is leidend bij de uitvoering van het onderzoek en dus het richtsnoer bij de beantwoording van de onderzoeksvragen. Het normenkader, dat in overleg tussen de rekenkamercommissie en het onderzoeksbureau werd vastgesteld, is als bijlage A bij deze rapportage gevoegd.

106 Aan de hand van dat normenkader is de dataverzameling uitgevoerd. Daarbij zijn twee activiteiten te onderscheiden, te weten:

- (a) Dossieronderzoek: In het onderzoek werden de voor vastgoedbeheer relevante stukken betrokken, met name het register “Gemeentelijk Vastgoed”, PLANON (meerjarige strategische onderhoudsplanning), huurcontracten, verzekeringscontracten en OZB-taxatierapporten.
- (b) Interviews: er zijn interviews gehouden met de volgende personen:
  - (i) H. Sijlaar (RSO, projectleider landgoed Driessen, betrokken bij verzamelen vastgoedinformatie);
  - (ii) R. Roos (RSO, teamleider sport, cultuur, wonen zorg en welzijn);
  - (iii) A. Majers (RSO, beleidsmedewerker sport en kinderopvang);



- (iv) Mw. A. van Grinsven (RSO, beleidsmedewerker onderwijs);
- (v) P. van Eindhoven (financieel specialist);
- (vi) E. de Laat (directeur bedrijfsvoering en dienstverlening);
- (vii) J. Harmeling (OBV, vastgoedbeheerder, contactfunctionaris vastgoedinformatie);
- (viii) E. de Jong (teamleider beheer en onderhoud openbare ruimte en vastgoed);
- (ix) H. Verhoeven( planeconoom, lid projectteam maatschappelijk vastgoed);
- (x) H. Heuverling (verantwoordelijk portefeuillehouder in de raadsperiode 2010-2011)
- (xi) Een delegatie vanuit de gemeenteraad, te weten:
  - L. Ottens (PvdA);
  - A. van Hamond (LokaalBelang)
  - L. van Helden (ChristenUnie)
  - M. van Dongen (CDA)
  - I. Ruygt (D66).

107 Van alle interviews zijn beknopte, inhoudelijke gespreksverslagen gemaakt, die ter verificatie zijn voorgelegd aan de geïnterviewden.

108 De verkregen feiten uit deze dataverzameling zijn, na ambtelijke verificatie, de grondslag voor het maken van de analyse op basis waarvan conclusies worden getrokken en aanbevelingen gegeven worden. Tot zover onze toelichting op de aanpak.

## **2 Bevindingen gemeente Waalwijk**

201 In dit hoofdstuk worden de bevindingen uit het onderzoek naar vastgoedbeheer, in het bijzonder van maatschappelijk vastgoed, door de gemeente Waalwijk gepresenteerd. In dit hoofdstuk vindt u nog geen analyse en/of oordeelsvorming over de bevindingen, maar uitsluitend een weergave van de verzamelde onderzoeksdata. Analyse en oordeelsvorming worden in een volgende fase van het onderzoek in de volgende hoofdstukken gedaan aan de hand van een voor het onderzoek opgesteld normenkader.

### **Dataverzameling**

202 De dataverzameling laat de volgende feitelijke resultaten zien bij de gestelde onderzoeksvragen:

#### **Vraag 1: Wat is de omvang en waarde van de totale vastgoedportefeuille?**

##### **Gemeentelijke vastgoedportefeuille**

203 Tot voor kort ontbrak een totaaloverzicht van omvang en waarde van de totale vastgoedportefeuille. In mei 2012 heeft het college opdracht gegeven dat er inzicht in het vastgoed zou komen op één centraal punt binnen de organisatie. Tot dan toe was er veel informatie beschikbaar, maar die informatie werd verzameld en bewaard door verschillende directies, afdelingen en functionarissen. Daardoor was er geen totaaloverzicht, kon de volledigheid van de informatie niet worden gegarandeerd en was de aansluiting tussen de verschillende overzichten en met de gemeentelijke administratie geen vanzelfsprekendheid.

204 Om invulling te geven aan de opdracht van het college, is ambtelijk een overzicht van al het gemeentelijk vastgoed opgesteld met daarin gegevens over WOZ-waardes, verzekerde waardes en boekwaardes, informatie over gebruikstoepassingen en huurcontracten, gebruik/leestand. Dit overzicht (het “vastgoedoverzicht”) is gebaseerd op een lijst van alle vastgoedobjecten uit PLANON, software die de gemeente gebruikt voor het opstellen van de meerjaren-onderhoudsplanningen. In PLANON worden objecten gegroepeerd naar categorieën van gebruikstoepassingen, zoals die door de gebouwbeheerder bij ingebruikname van de software zijn toegekend. Ieder object in de PLANON-lijst is door de afdeling Ontwerp en Beheer Openbare Ruimte en Vastgoed (OBV) handmatig aangevuld met de uit de organisatie verzamelde gegevens over het vastgoed.

205 De vastgoedoverzicht is dus een lijst die extracomptabel (buiten de boekhouding om) is opgesteld en wordt bijgehouden. Aansluiting met de gemeentelijke administratie is niet automatisch bij elke mutatie verzekerd. Ten behoeve van het onderzoek werd het vastgoedoverzicht door de organisatie daarom gecontroleerd op volledigheid en juistheid en waar nodig aangevuld. De gecontroleerde lijst geeft goed inzicht in de vastgoedportefeuille medio 2014. Het vastgoedoverzicht is in zijn geheel opgenomen in Bijlage C.

206 In het vastgoedoverzicht staan 91 gebouwen, te weten 88 gewone panden en 3 bergingen bij woonwagencentra<sup>3</sup>.

207 Schoolgebouwen staan niet in het vastgoedoverzicht. Het eigendom van de schoolgebouwen is wettelijk geregeld en uitgangspunt is dat niet de gemeente, maar het schoolbestuur juridisch eigenaar is van het schoolgebouw en als zodanig ook bij het Kadaster staat ingeschreven. De gemeente is economisch eigenaar en heeft het economisch claimrecht. Onder economisch claimrecht moet worden verstaan het van rechtswege toevallen van het juridisch eigendom aan de gemeente indien het gebouw niet meer voor onderwijsdoeleinden wordt gebruikt, zonder dat de gemeente daarvoor een vergoeding aan het desbetreffende schoolbestuur hoeft te betalen (“om niet”).<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> De bergingen bij woonwagencentra worden beheerd door Nijbod

<sup>4</sup> Achterliggende gedachte van deze constructie is dat de gemeente de bouw heeft gefinancierd en ook de kosten draagt van instandhouding. De gemeente heeft namelijk een zorgplicht voor schoolgebouwen. Scholen kunnen de gemeente vragen om vergoeding voor onderhoud, (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding, eerste inrichting onderwijsleerpakket en meubilair en herstel van schades en constructiefouten.

208 Ondanks het feit dat de gemeente vrijwel geen zeggenschap heeft over de schoolgebouwen en het onzeker is of en wanneer de gemeente haar economisch claimrecht kan uitoefenen, wil de rekenkamercommissie ook inzicht bieden in de omvang en waarde van de schoolgebouwen. Reden hiervoor is dat de rekenkamercommissie met het onderzoek een volledig overzicht wil verschaffen aan de gemeenteraad. De gemeente heeft namelijk ook kosten gemaakt voor scholen (voor de bouw) en maakt die nog steeds (onderhoud, verzekeringspremies en OZB). Ook vanuit het oogpunt van kosten en mogelijk toekomstig juridisch eigendom, is het inzicht in schoolgebouwen volgens de rekenkamercommissie voor de raad belangrijk.

209 In tabel 1 hieronder treft u daarom een totaaloverzicht aan van het gemeentelijk vastgoed, inclusief schoolgebouwen. Deze tabel is gebaseerd op het vastgoedoverzicht en – voor zover het schoolgebouwen betreft- op de bijlage bij de verzekeringspolis die de gemeente voor het vastgoed heeft afgesloten bij ABN/Amro.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> In de verzekeringspolis staan in totaal 25 schoolgebouwen vermeld. Een aantal van deze gebouwen is inmiddels buiten gebruik gesteld.

Gebruikstoepassing	Aantallen	In gebruik	Leeg	Contract/ovk ontbreekt	WOZ-waarde	Boekwaarde 1/1/2014	Verzekerde waarde
<b>1. Kantoorgebouwen</b>	10	4	6	1 concept	25.626.000	21.149.827	48.967.162
• <i>Gemeente</i>	8	4	4				
• <i>Organisaties</i>	2	0	2				
<b>2. Overige gebouwen</b>	15	13	2		4.880.000	2.728.554	12.733.531
• <i>Buitendienst</i>	3	2	1				
• <i>Brandweer</i>	4	3	1				
• <i>Begraafplaats</i>	4	4	0				
• <i>Overige</i>	4	4	0				
<b>3. Verzamelgebouw (st. Kompaan)</b>	1	0	1		0	42.510	1.074.042
<b>4. Overige openbare gebouwen welzijn/cultuur/zorg</b>	23	21	2	1 x niet getekend	15.423.000	6.005.054	31.753.962
<b>5. Sportaccommodaties</b>	20	20	0		36.368.000	32.205.194	52.263.162
• <i>Was en kledaccommodaties</i>	9	9	0				
• <i>Sporthallen/gymzalen</i>	7	7	0				
• <i>Zwembaden</i>	2	2	0				
• <i>Voetbalstadion RKC</i>	1	1	0				
• <i>Clubgebouw atletiek</i>	1	1	0				
<b>6. Kinderopvang</b>	3	2	1	2 (1xcontract oude huurder/1x niet aangepast)	1.309.000	271.152	3.904.105
• <i>Peuterspeelzalen</i>	1	1	0				
• <i>Kinderdagverblijven</i>	2	1	1				
<b>7. Woningen/boerderijen</b>	8	5	3	1 ontbreekt,	2.443.000	47.091	3.120.100
<b>8. Commerciële verhuur</b>	1	1	0		891.000	0	3.192.941
<b>9. Bergingen woonwagencentra</b>	3	3	0	Via Nijbod	0		226.426
<b>10. Rijksmonumenten</b>	7	7	0		427.000	16.153	6.080.829
<b>11. Schoolgebouwen</b>	22	21	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
• <i>Openbaar</i>	5	5	0				
• <i>RK Basisonderwijs</i>	10	9	1				
• <i>PC Basisonderwijs</i>	6	6	0				
• <i>Speciaal RK Basis</i>	1	1	0				
• <i>Speciaal PC Basis</i>	0	0	0				
<b>Totalen</b>	<b>113</b>	<b>97</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>€ 87,4 mln</b>	<b>€ 62,4 mln</b>	<b>€ 219,2 mln</b>

Tabel 1: Gemeentelijke vastgoedportefeuille (bedragen in €, tenzij anders vermeld)

- 210 Uit het tabel 1 blijkt het volgende:
- De vastgoedportefeuille omvatte op 1 juni 2014 113 gebouwen;
  - De boekwaarde van de vastgoedportefeuille (dit is exclusief schoolgebouwen) bedraagt ruim € 62 miljoen;

- (c) De boekwaarde van de gebouwen is lager dan de WOZ-taxatiewaarde. Dat is te verklaren doordat op de boekhoudkundige waarde jaarlijks wordt afgeschreven;
- (d) Hoewel niet van alle gebouwen de WOZ-taxatiewaarde bekend is en sommige objecten (zoals kerktorens) vrijgesteld zijn van WOZ, is de verzekerde waarde in alle gevallen hoger dan de WOZ-waarde. Het risico voor de gemeente dat een gebouw na een calamiteit met aanzienlijke kosten voor de gemeente hersteld of herbouwd moet worden, is daarmee voldoende afgedekt;
- (e) Op 1 juni 2014 stonden 16 panden leeg (14% van de vastgoedportefeuille). Uit Bijlage C blijkt dat deze leegstaande panden (inclusief het leegstaande schoolgebouw Pieter Wijten in Waalwijk) een gezamenlijke boekwaarde van € 3,7 miljoen hadden. Voor de instandhouding en het beheer van deze panden moeten door de gemeente wel kosten worden gemaakt, maar daar staan geen inkomsten tegenover;
- (f) 8 van leegstaande panden werden op dat moment beheerd door een tijdelijk beheerder, in afwachting van verdere besluitvorming over de toekomstige bestemming.
- (g) Voor panden die niet in gebruik zijn door de gemeente zelf of door gemeentelijke diensten, zijn huurcontracten of gebruiksovereenkomsten opgesteld. Huurcontracten worden opgesteld voor commerciële verhuur en voor bijvoorbeeld het voetbalstadion van RKC. Voor het sportvelden en instellingen zonder winstoogmerk( zoals het SLEM) zijn er gebruiksovereenkomsten. Voor scholen die in eigendom zijn van de schoolbesturen is dit niet het geval. Een tussen de gemeente en een schoolbestuur te sluiten gebruiksovereenkomst is alleen aan de orde wanneer een gemeentelijk schoolgebouw al dan niet tijdelijk in gebruik wordt gegeven of door de gemeente wordt gehuurd en in bruikleen aan een school wordt gegeven.
- (h) Voor 5 panden (4% van de vastgoedportefeuille) bleken er geen geldige gebruiks- of huurovereenkomst voorhanden te zijn. De redenen hiervoor blijken niet uit het overzicht.

### **Maatschappelijk vastgoed**

211 Hoewel sommige gebruikstoepassingen overlappen (gemeentelijke kantoorgebouwen en maatschappelijke instellingen kunnen bijvoorbeeld gehuisvest zijn in Rijksmonumenten) en er dus in PLANON soms keuzes zijn gemaakt voor wat betreft toedeling aan één van de gebruikstoepassingen, kan uit tabel 1 het maatschappelijk vastgoed worden afgelezen, zoals gedefinieerd door de rekenkamercommissie (zie onder “Reikwijdte”). Het betreft de categorieën 3 t/m 6 en 11 tezamen, in totaal 72 gebouwen. In tabel 3 hieronder geven wij het totaaloverzicht van al het maatschappelijk vastgoed.

Gebruikstoepassing	Aantallen	In gebruik	Leeg	Contract/ovk ontbreekt	WOZ-waarde	Boekwaarde 1/1/2014	Verzekerde waarde
3. Verzamelgebouw (st. Kompaan)	1	0	1		0	42.510	1.074.042
4. Overige openbare gebouwen welzijn/cultuur/zorg	23	21	2	1x niet getekend	15.423.000	6.005.054	31.753.962
5. Sportaccommodaties	20	20	0		36.368.000	32.205.194	52.263.162
6. Kinderopvang	3	2	1	2 (1xcontract oude huurder/1x niet aangepast)	1.309.000	271.152	3.904.105
11. Schoolgebouwen	22	21	1	n.v.t.			55.911.897
<b>Totalen</b>	<b>69</b>	<b>64</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>€ 53,1 mln</b>	<b>€ 38,5 mln</b>	<b>€ 144,9 mln</b>

Tabel 2: Maatschappelijk vastgoed (bedragen in €, tenzij anders vermeld)

- 212 Uit tabel 2 blijkt het volgende ten aanzien van maatschappelijk vastgoed:
- (a) Het maatschappelijk vastgoed omvatte op 1 juni 2014 69 gebouwen;
  - (b) De boekwaarde van het maatschappelijk vastgoed (dit is exclusief schoolgebouwen) bedroeg op die datum ruim € 38,5 miljoen;
  - (c) Op 1 juni 2014 stonden 4 panden in de categorie “maatschappelijk vastgoed” leeg (4% van de vastgoedportefeuille). Uit Bijlage C blijkt dat deze leegstaande panden (inclusief het leegstaande schoolgebouw Pieter Wijten in Waalwijk) een gezamenlijke boekwaarde van € 1miljoen hadden.

213 Overigens bevat onder aan het vastgoedoverzicht 8 schoolgebouwen genoemd die sinds kort of binnenkort niet meer voor onderwijsdoeleinden worden gebruikt.<sup>6</sup> De juridische eigendom van deze locaties zal naar verwachting in de periode 2014 tot en met 2016 worden overgedragen aan de gemeente. Van één gebouw (de dislocatie van de basisschool Pieter Wijten in Waalwijk) staat al vast dat het zal worden gesloopt. Voor de overige gebouwen blijkt niet uit het vastgoedoverzicht of er al een besluit over de toekomstige bestemming is genomen.

<sup>6</sup> Zie onder aan bijlage C. Ten tijde van het ambtelijk wederhoor over dit rapport werd aangegeven dat 4 van deze schoolgebouwen inmiddels al waren overgedragen aan de gemeente. Het betreft OBS De Hoef (locatie Hugo), Pieter Wijten, dislocatie voormalige basisschool De Poort en de voormalige Oranje Nassauschool. Op 2 van de betreffende schoolgebouwen rust geen economisch claimrecht van de gemeente (Dr. Mollercollege en Walwyc Mavo) en is een overdracht aan de gemeente niet aan de orde.

## Baten en lasten Vastgoedportefeuille

214 Ten behoeve van het onderzoek is vanuit de gemeentelijke administratie een totaaloverzicht van baten en lasten van de vastgoedportefeuille over de onderzoeksperiode opgesteld en opgenomen in tabel 3 hieronder. Omdat een nadere onderverdeling per pand en naar maatschappelijk/overig vastgoed binnen de reikwijdte van het onderzoek niet mogelijk was, vermeldt dit overzicht alleen totalen per jaar voor de gehele vastgoedportefeuille (de 113 panden uit tabel 1) voor de categorieën huur, belastingen, verzekering, klein en groot onderhoud<sup>7</sup> en kapitaallasten (afschrijvingen en rentelasten).

	2010		2011		2012		2013		2014
	Begroting	Realisatie	Begroting	Realisatie	Begroting	Realisatie	Begroting	Realisatie	Begroting
Huurbaten	-3.767.260	-3.738.539	-3.802.651	-3.599.755	-3.820.378	-3.783.366	-3.644.117	-3.674.666	-4.371.424
Belastingen	197.957	237.369	243.770	340.456	245.656	346.315	250.879	365.897	258.505
Verzekering	123.528	138.790	130.906	144.975	132.335	122.570	135.502	141.850	140.478
Klein onderhoud	114.189	79.451	142.509	20.181	148.911	128.589	154.287	76.190	157.373
Groot onderhoud		541.369		993.433		690.162		1.399.697	
Kapitaal-lasten		5.148.594		5.403.221		5.225.365		6.911.578	
<b>Last per saldo:</b>		2.407.034		3.302.511		2.729.635		5.220.546	

Tabel 3: Baten en lasten vastgoedportefeuille (bedragen in €)

215 Uit tabel 3 blijkt dat de gemeente Waalwijk jaarlijks per saldo rond de € 3 miljoen lasten heeft die verband houden met de vastgoedportefeuille. 2013 was een uitschieter. In dat jaar waren de kapitaallasten hoger dan in andere jaren door een twee extra afschrijvingen. Dat waren:

- Een extra afschrijving van € 1,3 miljoen op CWI de Schoenhoorn. Het pand staat leeg;
- Een extra afschrijving van € 2 ton op de gemeentewerf in Waalwijk. Dit pand is niet meer in gebruik bij de gemeente en afgewaardeerd tot € 0,-.

<sup>7</sup> De dotatie aan de voorzieningen voor groot onderhoud, waarover bij vraag 5 meer.



216 College en raad lijken het overigens eens te zijn over het belang van de financiële baten van maatschappelijk vastgoed: die zijn op zich niet doorslaggevend bij het beantwoorden van de vraag of een pand aangehouden moet worden of juist verkocht. Immers, een commerciële huurprijs is door veel maatschappelijke organisaties niet op te brengen. Soms krijgen de huurders van de betreffende panden ook gemeentelijke subsidie. Het verlagen van de subsidie of het verhogen van de huur leidt dan vaak tot opzeggen van de huur en dan komt een pand leeg te staan. Dat is nadelig voor de gemeente, omdat tegenover lasten van het pand dan geen enkele bate meer staat. De vraag hoeveel panden onder de commerciële huurprijs worden verhuurd kan op basis van de bestudeerde dossierstukken niet worden beantwoord, de informatie hierover ontbreekt.

### **Vergelijking met andere gemeenten in Nederland**

217 De vraag die zich naar aanleiding van het boven staande aandient is hoe de vastgoedportefeuille van Waalwijk (omvang, samenstelling, baten en lasten, leegstand) scoort ten opzichte van andere gemeenten in Nederland. Uit eerder rekenkameronderzoek (zie voetnoot 2) weten we dat de gemeente Heusden in 2011 circa 200 panden in bezit had (dit werd in het onderzoeksrapport aangemerkt als een relatief grote vastgoedportefeuille) en de gemeente Eindhoven 423, waarvan 287 panden in de categorie “Maatschappelijk Vastgoed” konden worden ingedeeld (stand augustus 2013). De vraag is echter of deze gegevens vergelijkbaar zijn.

218 Onder “reikwijdte” is al geconstateerd dat er landelijk geen eenduidige en heldere definities van vastgoed van de overheid bestaan. Een vergelijking tussen gemeenten is alleen daarom al moeilijk, zelfs als er bij gemeenten sluitende administraties van de vastgoedportefeuille volgens de eigen definities zou zijn.

219 Ook de verschillen in omvang tussen gemeenten (oppervlakte, inwonertal, centrumfunctie al dan niet) zal van een –vooralsnog niet te becijferen- invloed zijn op de vastgoedportefeuille.

220 Over de omvang van het maatschappelijk vastgoed dat in bezit is bij gemeenten in Nederland zegt de VNG<sup>8</sup>:

---

<sup>8</sup> VNG , “Raadgever Maatschappelijk Vastgoed” maart 2014

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

Nederland kent net zoveel maatschappelijk vastgoed, als de totale hoeveelheid kantoor- en winkelvoorraad tezamen. Al dit vastgoed vertegenwoordigt een waarde van ca. € 150 miljard en kost jaarlijks zo'n € 14 miljard. Van de totale 85 miljoen m<sup>2</sup> maatschappelijk vastgoed is ongeveer een derde eigendom van overheden. De totale WOZ waarde van dat gemeentelijke vastgoed is ongeveer € 35 miljard. Heel zeker weten we dit overigens niet, omdat het ontbreekt aan sluitende vastgoedadministraties. Uit onderzoek blijkt dat 45 procent van de gemeenten een 'beperkt beeld van de eigen vastgoedportefeuille heeft'. De helft van alle gemeenten weet niet hoeveel huurders of gebruikers gehuisvest zijn in de eigen gemeentelijke panden. En twee derde van alle gemeenten heeft geen inzicht of vastgoed bijdraagt aan de beleidsdoelstellingen.”

221 In de 'Reisgids maatschappelijke voorzieningen'<sup>9</sup> wordt geconstateerd dat door veranderingen in het gedrag van mensen en nieuwe wet- en regelgeving een groot deel van het maatschappelijk vastgoed in de toekomst niet meer nodig is. De dreiging van leegstand is volgens deze reisgids het grootst in het onderwijs en de zorg. Er zijn minder scholen en sportvelden nodig als gevolg van de ontgroening en bevolkingsdaling. Een groot deel van de zorg verplaatst zich naar de woning en de woonomgeving. Percentages over leegstand van het gemeenschappelijk vastgoed, bevat deze publicatie niet.

## **Vraag 2: Wat voor beleid is over het maatschappelijk vastgoed vastgesteld?**

222 De raad heeft geen vastgestelde visie noch beleid ten aanzien van (maatschappelijk) vastgoed. Door de raad vastgestelde normen ten aanzien van aanhouden of juist verkopen van vastgoed en het gewenste onderhoudsniveau ontbreken.

223 De raad heeft geen normen bepaald voor wanneer maatschappelijk vastgoed moet worden aangehouden of juist verkocht. De uiteindelijke keus voor verkoop wordt ambtelijk gemaakt door bundeling van expertise waarbij een integrale vaktechnische afweging wordt gemaakt. Dit is een praktische werkwijze, die niet is geformaliseerd en waarbij de raad niet is betrokken.

224 De raad moet bij de besluitvorming worden betrokken als de geschatte of getaxeerde verkoopwaarde ver onder de boekwaarde ligt, omdat dit het budgetrecht van de raad raakt. Er is echter in Waalwijk geen vastgestelde norm om te bepalen wanneer de geschatte of getaxeerde verkoopwaarde “ver” onder de boekwaarde ligt.

---

<sup>9</sup> Deze gids is op 5 december 2013 uitgebracht door “Bouwstenen voor Sociaal” in samenwerking met het Interbestuurlijk Programma Bevolkingsdaling (Ministerie BZK), zie <http://www.bouwstenenvoorsociaal.nl/>

225 Algemeen kan worden gezegd dat er als volgt wordt gehandeld bij het vrijkomen van panden: als de gemeente panden in eigendom heeft waarmee geen gemeentelijk beleidsdoel wordt gediend, dan kan een pand worden verkocht. Voor panden die eventueel verkocht kunnen worden, wordt door de planeconoom van de afdeling Ruimte, Economie en Werk van de directie Ruimtelijke en Sociale Ontwikkeling (RSO) een B&W-voorstel opgesteld voor besluitvorming. Uiteraard wordt eerst bekeken of het pand nog nodig is voor andere taken van de gemeente. Sommige panden zijn bovendien moeilijk verkoopbaar (zoals het oude gemeentehuis, dat Rijksmonument is en niet kan worden aangepast aan de gebruikerseisen en –wensen van de huidige tijd). Bij verkoop wordt een pand eerst getaxeerd door een plaatselijke makelaar. Als de geschatte verkoopprijs ver onder de boekwaarde ligt, wordt het voornemen tot verkoop voor besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Vervolgens wordt het pand te koop gezet en verkocht.

226 Voor wat betreft het niveau van onderhoud geldt het volgende: er worden meerjarenonderhoudsplannen gemaakt. De basis hiervoor wordt gelegd met een visuele inspectie door een externe partij (PLANON) volgens NEN-norm 2767. Het onderhoudsplan wordt door de afdeling OBV opgesteld, op basis van de aanwezige expertise en ervaring inzake het gewenste onderhoudsniveau, waarbij instandhouding als norm wordt gehanteerd. De voeding van de voorziening groot onderhoud wordt berekend uit PLANON, op basis van het door OBV vastgestelde, benodigde onderhoud. In feite stelt de organisatie (OBV) dus de norm. Hierbij is de raad in het geheel niet betrokken.

227 Op andere, deels vergelijkbare beleidsterreinen, heeft de raad wel normen gesteld. Zo wordt het onderhoud van de openbare ruimte door de directie vastgesteld, op basis van een door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsnorm.

228 Overigens bleek uit de interviews dat de gemeente inmiddels een nieuwe versie van de PLANON-software heeft aangeschaft. In die nieuwe versie kunnen ook scenario's ten aanzien van onderhoudsniveaus worden doorgerekend. De nieuwe versie maakt het ook mogelijk om de gebruikstoepassing, informatie over verhuur, WOZ-waarde, marktwaarde, verzekeringswaarde, indexeringsmomenten en dergelijke in het bestand zelf op te nemen. Het handmatig opstellen van een extracomptabele vastgoedlijst is dan niet meer nodig. Over een paar maanden (najaar 2014) zullen de eerste, volledige PLANON-lijsten er zijn.

229 Het college is volgens het nieuwe coalitieprogramma 2014-2018 voornemens om het vastgoedbeleid in 2014 vast te stellen:

Er wordt ingezet op het samenbrengen van vastgoedinformatie, teneinde tot een efficiënter beheer en een adequaat gebruik van het gemeentelijk vastgoedbezit te komen. Van daaruit kan afgewogen worden om panden in eigendom te houden dan wel af te stoten. Vooralsnog wordt een organisatieaanpassing daar voor niet nodig geacht. Het opzetten van één of meerdere hulpstructuren binnen de bestaande organisatie kan afdoende zijn. Het vastgoedbeleid dient in 2014 te worden vastgesteld.

### **Vraag 3: Welke ruimte is er voor de raad om zijn kaderstellende en controlerende rol te vervullen?**

230 Wijzigingen in landelijk beleid ten aanzien van financiering en beheer van gemeentelijk vastgoed worden tijdig en inzichtelijk aan de raad gemeld en zo nodig doorgevoerd in het gemeentelijk beleid. In de onderzoeksperiode betrof dit de aangekondigde wetwijziging waarbij het buitenonderhoud van scholen voor primair onderwijs overgaat naar de schoolbesturen. Uit het interview met raadsleden bleek dat zij hiervan op de hoogte waren. Onduidelijk was of zij zich ervan bewust waren dat er nog afspraken met de scholen moeten worden gemaakt. Die afspraken betreffen onder meer de verdeling van kosten, taken en verantwoordelijkheden in het geval van renovatie. Dit laatste speelt bijvoorbeeld rond de gymzaal van de Juliana van Stolberglaan.

231 Voor zover binnen de reikwijdte van het onderzoek kon worden vastgesteld, wordt door het college adequaat invulling gegeven aan de passieve informatieplicht betreffende vastgoedbeheer. De passieve informatieplicht behelst het op verzoek van een raadslid verstrekken van inlichtingen. Het verzoek om informatie wordt meestal aan het college gedaan in de vorm van mondelinge en schriftelijke vragen of in de vorm van een interpellatie. In commissie- en raadsvergaderingen over de nieuwbouw van de Juliana van Stolbergschool, over het RKC-stadion, en het raadhuiscomplex werd door het college constructief gereageerd op de uiteenlopende vragen en interpellaties.

232 In de afgelopen raadsperiode werden door de SGP-fractie schriftelijke vragen ex artikel 37 van het reglement van orde over beheer en verhuur van maatschappelijk vastgoed aan het college gesteld.<sup>10</sup>

233 Op 17 december 2012 stelde de PvdA fractie een aantal schriftelijke vragen over het kunstgrasveld van RKC-Waalwijk. Deze werden binnen de termijn door het college beantwoord.

---

<sup>10</sup> De vragen werden ingediend op 28 december 2011 en werden beantwoord op 10 februari 2012. Dit is weliswaar na het verstrijken van de beantwoordingstermijn (deze verstreek op 27 januari 2012), maar de indiener heeft in verband met de vakantieperiode en het opstarten van de nieuwe organisatiestructuur, daarmee ingestemd.

234 De vragen en interpellaties met betrekking tot de nieuwbouw van de Juliana van Stolberglaan hadden, naast de invulling van het concept “brede school” en het benodigde budget, grotendeels betrekking op de te realiseren parkeervoorzieningen en werden alle door het college opgepakt en beantwoord.

235 Uit het onderzoek blijkt ook dat het college tracht invulling te geven aan de actieve informatieplicht betreffende vastgoedbeheer, maar dat de gegeven informatie niet altijd volledig inzicht biedt en de raad vaak ook te laat bereikt. Feitelijk kan de raad de informatie dan ook onvoldoende benutten om zijn kaderstellende en controlerende rol in te vullen.

**Vraag 4: Op welke wijze krijgt de raad inzicht in de systematiek en dynamiek van de kosten, inkomsten en uitgaven?**

236 Bij de jaarstukken doet het college middels de nota grondexploitatie verslag van de stand van zaken met betrekking tot grondbeleid (verwerving, eigendom en uitgifte) conform art. 22 onder 2d van de Financiële Verordening). Deze rapportage gaat echter over het gevoerde grondbeleid en niet zozeer over vastgoedbeleid.

237 In begroting en jaarrekeningen is niet inzichtelijk gemaakt welke panden de gemeente in bezit heeft en wat de baten en lasten daarvan zijn. Omdat er geen raadsinformatiebrieven over het onderwerp (maatschappelijk) vastgoedbeheer worden verstuurd aan de raad en er ook bij de overige P&C documenten niet expliciet op het onderwerp wordt ingegaan, wordt de raad vaak pas achteraf geconfronteerd met informatie over vastgoedbeheer, zoals bijvoorbeeld over de verkoop van een pand.

238 Bij de jaarrekening wordt alleen gerapporteerd over afwijkingen van €50.000 en groter. Ook daar ontbreekt het totaalbeeld met betrekking tot vastgoed. Het vastgoedbeheer wordt ook niet apart genoemd in de risicoparagraaf in de jaarrekening.

239 In raadsvoorstellen over maatschappelijk vastgoed wordt vaak eenzijdig ingegaan op een enkel object zonder de bredere context van het gebouw te duiden. Daardoor moet de raad wel bepaalde besluiten nemen, maar mist hij het inzicht in de totale gevolgen. Een voorbeeld: er werd gesproken over de nieuwbouw van een brede school (de Juliana van Stolbergschool) zonder dat de gevolgen daarvan voor buurt- en jongerencentra in dezelfde wijk erbij worden betrokken.

240 Inzicht in de jaarlijkse baten en lasten per pand is voor raadsleden tot nu toe niet voorhanden. In het gemeentelijk financieel systeem worden die alleen op totaalniveau bijgehouden. Baten en lasten per pand blijken daarom ook niet uit de productrekening. Bovendien zijn de financiële gegevens alleen handmatig aan te sluiten met de gegevens in PLANON. Met de ingebruikname van de nieuwe software-release, zou dat probleem in ieder geval opgelost worden, zo werd aangegeven tijdens de interviews.

241 Uit de interviews blijkt dat raadsleden door het ontbreken van informatie soms het gevoel krijgen dat er iets niet helemaal in orde is met het vastgoedbeheer.

**Vraag 5: Op welke wijze vindt sturing plaats op het gebied van kostenbeheersing, onderhoud, beheer en organisatorische inbedding binnen de organisatie?**

242 Er loopt al jaren een discussie over de organisatorische inbedding en concentratie van vastgoedtaken in de organisatie. Het werd kennelijk niet beschouwd als een prioriteit, want dit is nog steeds niet gerealiseerd.

243 In 2006 (mede naar aanleiding van het doelmatigheidsonderzoek uit dat jaar naar vastgoed) waren er veel ideeën over hertaxaties, herberekenen van huurprijzen, indexering, onderhoud en dergelijke. Objectief gezien lagen er heel veel plannen, die bij uitvoeren een grote druk zouden leggen op het ambtelijk apparaat, maar waarvan de resultaten naar verwachting van het college –gegeven de bescheiden omvang van de vastgoedportefeuille– zeer klein zouden zijn.

244 Echter, er kwamen in de loop van de tijd steeds meer panden leeg te staan. De portefeuillehouder vond dat er toch iets moest worden besloten. In juni 2011 is daarom ook een projectopdracht door het college gegeven en is er een Kerngroep Maatschappelijk Vastgoed ingesteld die met voorstellen voor het toekomstig vastgoedbeleid moest komen.

245 In de tussentijd stond de wereld niet stil. In 2010 en 2012 speelden er namelijk ook nog twee grote reorganisaties binnen het gemeentelijke apparaat en later het vertrek van de directeur bedrijfsvoering, de algemeen directeur en de ambtelijke projectleider die allen betrokken waren bij het vastgoedproject.

246 De Kerngroep Maatschappelijk Vastgoed presenteerde in mei 2012 de resultaten van de projectopdracht aan het college. Voor het college leidde dat onverwacht tot een voorstel tot weer een volgende reorganisatie, waarbij een vastgoedcluster zou worden ingericht. Gegeven de al afgeronde en nog lopende reorganisatie, was aan een dergelijke nieuwe reorganisatie vanuit het college geen enkele behoefte. Het college heeft toen opdracht gegeven dat er inzicht in het vastgoed over alle panden zou komen op één centraal punt. Dit is inmiddels gerealiseerd binnen het vastgoedcluster van de directie OBV.

247 De structuurdiscussie werd door het college bewust stopgezet en er werd besloten tot centralisatie van de informatievoorziening met betrekking tot het vastgoed als prioriteit te stellen. In het nieuwe collegeprogramma (2014-2018) is dit nogmaals bevestigd.

248 Er wordt met behulp van PLANON een systematische, meerjarige onderhoudsplanning bijgehouden, die inzicht verschaft in toekomstige onderhoudslasten. Zoals hiervoor gemeld, wordt de raad echter niet betrokken bij de normering, in casu het bepalen van het gewenste onderhoudsniveau en de daarmee samenhangende financiële lasten.

249 De feitelijke onderhoudskosten worden betaald vanuit de voorzieningen daarvoor, namelijk de voorzieningen “Groot onderhoud van basisscholen en speciaal onderwijs” (ook wel de onderwijsvoorzieningen) en de “Onderhoudsvoorziening gemeentelijke gebouwen” (ook wel de PLANON-voorziening genoemd).

250 Ten behoeve van het rekenkameronderzoek is een overzicht gemaakt van het verloop van de voorzieningen voor onderhoud (zie tabel 4 hieronder).

JAAR		Bijzondere basisscholen	Openbare basisscholen	Speciaal onderwijs	Totaal Onderwijs-huisvesting	Planon	Totaal
2010	Beginbalans	-614.909	-16.247	-120.114	-751.269	-767.385	-1.518.654
	Dotaties	-424.053	0	-41.982	-466.035	-638.295	-1.104.330
	Onderhoud tlv voorziening	23.359	0	4.741	28.100	513.269	541.369
	Saldo einde boekjaar	-1.015.603	-16.247	-157.354	-1.189.204	-892.411	-2.081.615
2011	Beginbalans	-1.015.603	-16.247	-157.354	-1.189.204	-892.411	-2.081.615
	Dotaties	-428.293	-16.410	-42.402	-487.105	-629.930	-1.117.035
	Onderhoud tlv voorziening	194.472	0	11.109	205.581	787.853	993.434
	Saldo	-1.249.423	-32.657	-188.648	-1.470.728	-734.488	-2.205.216
2012	Beginbalans	-1.249.423	-32.657	-188.648	-1.470.728	-734.488	-2.205.216
	Dotaties	-434.718	-16.656	-43.038	-494.412	-639.378	-1.133.790
	Onderhoud tlv voorziening	6.357	26.121	5.558	38.036	652.127	690.163
	Saldo einde boekjaar	-1.677.784	-23.193	-226.127	-1.927.104	-721.739	-2.648.843
2013	Beginbalans	-1.677.784	-23.193	-226.127	-1.927.104	-721.739	-2.648.843
	Dotaties	662.703	-55.339	-486.136	121.228	-652.165	-530.937
	Onderhoud tlv voorziening	280.930	64.141	0	345.071	1.054.627	1.399.698
	Saldo einde boekjaar	-734.151	-14.391	-712.263	-1.460.805	-319.277	-1.780.082
2014	Begrote dotaties	45.2280	17.329	44.777	514.386	684.458	1.198.844

Tabel 4: Dotaties en onttrekkingen aan de voorzieningen groot onderhoud vastgoed (bedragen in €)

251 De voeding van de PLANON-voorziening is overigens gebaseerd op een PLANON rapportage van ongeveer tien jaar geleden, op basis van normkosten. Deze voeding wordt door de raad bij het vaststellen van de begroting geaccordeerd.

252 Opvallend is dat er grote verschillen zijn in het verloop van kosten over de jaren heen. Dit heeft te maken met dure projecten, waarvan de kosten niet altijd over de jaren heen goed kunnen worden gespreid.

253 Ook valt op dat het totaal van de dotaties aan de voorzieningen steeds rond de € 1miljoen bedragen, behalve in 2013. In de nota van verantwoording over het accountantsrapport behorende bij de jaarrekening 2012 werd door het college toegezegd om de noodzakelijke omvang van een viertal voorzieningen in 2013 tegen het licht te houden en zo nodig maatregelen te treffen, waaronder de onderwijsvoorziening en de PLANON-voorziening. De onderwijsvoorziening is toen neerwaarts bijgesteld, omdat het buitenonderhoud per 1 januari 2015 over gaat naar het schoolbestuur. In de presentatie van het meerjarig financieel beeld in het Overdrachtsdocument ten behoeve van de collegevorming 2014-2018 zijn de hiermee verbonden middelen opgenomen.<sup>11</sup> De raad is akkoord gegaan met het raadsvoorstel.

#### **Vraag 6: In welke mate draagt het vastgoedbeleid bij aan het realiseren van de maatschappelijke opgave?**

254 De raad heeft zoals gezegd geen vastgestelde visie, beleid noch normen voor het beheer van maatschappelijk vastgoed.

255 Uit de interviews bleek wel dat college en raad grosso modo dezelfde beleving hebben van vastgoedbeheer: het is dienend aan de maatschappelijke opgave van de gemeente (de primaire taak), maar geen doel op zich. Vastgoed dat niet meer dienend is aan een primaire taak, kan daarom worden afgestoten, tenzij dit om andere redenen (zoals een monumentenstatus) niet mogelijk is.

256 De te bereiken primaire doelen van de gemeente worden omschreven in visie- en beleidsstukken, maar er wordt daarbij niet in beeld gebracht in hoeverre vastgoedbeleid kan en moet bijdragen aan het realiseren van de maatschappelijke opgave.

257 Onbekend is in welke mate het vastgoedbeheer bijdraagt aan het realiseren van gemeentelijke doelen zoals op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Dit wordt niet inzichtelijk gemaakt in de verschillende plannings- en verantwoordingsstukken.

---

<sup>11</sup> Bron: raadsvoorstel verslaglegging 2013 van 29 april 2014.



**Vraag 7: In hoeverre is de projectopdracht Maatschappelijk Vastgoed uitgevoerd?**

258 Vastgoedinformatie is inmiddels gebundeld binnen het vastgoedcluster van de afdeling Ontwerp en Beheer Openbare Ruimte en Vastgoed (OBV). Echter, de projectopdracht Maatschappelijk van 28 juni 2011 is voor wat betreft de structuurdiscussie, bewust door het college stop gezet. Een en ander is hiervoor uiteengezet bij vraag 5.

**Vraag 8: Wat zijn eventuele verbeterpunten?**

259 Verbeterpunten volgen uit de analyse van de bevindingen in het bovenstaande. Bij geconstateerde verbeterpunten worden in hoofdstuk 4 aanbevelingen van de rekenkamercommissie geformuleerd.

### 3 Analyse en conclusies

*Medio juni 2014 omvatte de vastgoedportefeuille 113 panden met een totale verzekerde waarde van € 219,2 miljoen. 69 van deze panden, met een totale verzekerde waarde van € 144,9 miljoen, betreffen maatschappelijk vastgoed. Voor 5 panden bleken er geen geldige huur- of gebruiksovereenkomsten te zijn, 16 panden stonden leeg.*

301 Op grond van de feitelijke resultaten van het onderzoek naar het beheer van vastgoed in door de gemeente Waalwijk, kan een analyse gemaakt worden die leidt tot conclusies. Wij beperken ons daarbij, mede ten behoeve van de leesbaarheid, tot het beschrijven van zaken die opvallen ten opzichte van het in bijlage A opgenomen normenkader. Maar voor de volledigheid wordt aan het einde van dit hoofdstuk wel een samenvattend overzicht gegeven van de score op alle afzonderlijke normen.

302 De resultaten van de analyse staan in dit hoofdstuk weergegeven. Allereerst worden de conclusies die uit het onderzoek worden getrokken opgesomd. De toelichting bij de afzonderlijke conclusies volgt direct na deze opsomming.

#### **Conclusies**

- (a) Inzicht voor de raad in omvang (aantal, waarde, gebruik, baten, lasten, risico's) ontbreekt;
- (b) Een dekkend inzicht in aantallen, waarde en gebruik per pand kan aan de raad geboden worden op basis van een extracomptabel overzicht, maar dat is tot nu toe niet gedaan;
- (c) Er zijn voor bijna alle panden waar dat nodig voor is geldige huur- en gebruiksovereenkomsten voorhanden;
- (d) De leegstand bedraagt 14% en is financieel nadelig voor de gemeente;
- (e) Er is geen visie door de raad bepaald en het ontbreekt aan vastgesteld beleid en normen;
- (f) Koppeling vastgoedbeheer aan maatschappelijke doelen ontbreekt;
- (g) De raad stuurt niet/is niet in positie: krijgt casusgebonden informatie maar geen integraal beeld;
- (h) De raad controleert niet, reageert alleen casusgedreven en is meer volgend in plaats van sturend.

## **Toelichting op de conclusies**

### **Inzicht voor de raad in omvang (aantal, waarde, gebruik, baten, lasten, risico's) van de vastgoedportefeuille ontbreekt**

303 In begroting en jaarrekeningen wordt niet inzichtelijk gemaakt welke panden de gemeente in bezit heeft en wat de waarde, kosten en risico's daarvan zijn.

304 Bij de jaarrekening wordt alleen gerapporteerd over afwijkingen van €50.000 en groter. Ook daar ontbreekt het totaalbeeld met betrekking tot vastgoed. Het vastgoedbeheer wordt ook niet apart genoemd in de risicoparagraaf in de jaarrekening.

305 Omdat er geen raadsinformatiebrieven over het onderwerp (maatschappelijk) vastgoedbeheer worden verstuurd aan de raad en er ook bij de overige P&C documenten niet expliciet op het onderwerp wordt ingegaan, wordt de raad vaak pas achteraf geconfronteerd met informatie over vastgoedbeheer, zoals bijvoorbeeld over de verkoop van een pand.

306 Uit de gemeentelijke administratie blijkt dat Waalwijk jaarlijks per saldo rond de € 3 miljoen lasten heeft die verband houden met de vastgoedportefeuille (huurbaten, belastingen, verzekering, klein onderhoud, groot onderhoud en kapitaallasten). Dit wordt echter in de P&C documenten niet expliciet vermeld.

### **Een dekkend inzicht in aantallen, waarde en gebruik per pand kan aan de raad geboden worden op basis van een extracomptabel overzicht, maar dat is tot nu toe niet gedaan**

307 De Kerngroep Maatschappelijk Vastgoed presenteerde in mei 2012 de resultaten van de projectopdracht Maatschappelijk Vastgoed aan het college. De discussie over het inrichten van een apart organisatie-onderdeel voor het vastgoedbeheer werd door het college toen stopgezet omdat er geen behoefte was aan een (nieuwe) reorganisatie. Er werd wel besloten tot centralisatie van de informatie over vastgoed.

308 Toen is ook een overzicht opgesteld van al het gemeentelijk vastgoed, met daarin gegevens over WOZ-waardes, verzekerde waardes en boekwaardes, informatie over gebruikstoepassingen en huurcontracten, gebruik/leestand. Dit overzicht (het "vastgoedoverzicht") is gebaseerd op een lijst van alle vastgoedobjecten uit PLANON, software die de gemeente gebruikt voor het opstellen van de meerjaren-onderhoudsplanningen en wordt periodiek met de meest recente gegevens aangevuld en gecorrigeerd.

309 Ieder object in de PLANON-lijst is door de afdeling Ontwerp en Beheer Openbare Ruimte en Vastgoed (OBV) handmatig aangevuld met de uit de organisatie verzamelde gegevens over het vastgoed (aanwezigheid gebruiksovereenkomst of huurcontract, verzekerde waarde, WOZ-waarde en dergelijke). Deze lijst is opgenomen in bijlage C bij dit rapport.

310 Aangevuld met gegevens over schoolgebouwen, levert dit een totaaloverzicht van de vastgoedportefeuille op (zie bijlage C bij dit rapport).

311 De lijst extracomptabel: hij is handmatig opgesteld en wijzigingen in de gemeentelijke administratie worden niet automatisch daarin doorgevoerd, waardoor de juistheid van de gegevens door de tijd heen niet steeds gegarandeerd is. Met de ingebruikname van de nieuwe software-release van PLANON, zou dat probleem in ieder geval opgelost worden.

312 Medio juni 2014 omvatte de vastgoedportefeuille 113 panden met een totale verzekerde waarde van € 219,2 miljoen. 69 van deze panden, met een totale verzekerde waarde van € 144,9 miljoen, betreffen maatschappelijk vastgoed.

#### **Er zijn voor bijna alle panden waar dat nodig voor is geldige huur- of gebruiksovereenkomsten voorhanden**

313 Voor panden die worden verhuurd of die in gebruik worden gegeven aan derden (bijvoorbeeld buurthuizen en sportaccommodaties) moet een huur- of gebruiksovereenkomst worden afgesloten. Voor 5 panden bleek geen geldige huur- of gebruiksovereenkomst voorhanden.

#### **De leegstand bedraagt 14% en is financieel nadelig voor de gemeente**

314 16 panden stonden medio juni 2014 leeg (waaronder het Krophollergebouw). Dat is 14% van de totale vastgoedportefeuille. Voor de instandhouding en het beheer van deze panden moeten door de gemeente wel kosten worden gemaakt, maar daar staan geen inkomsten tegenover. Omdat van de baten en lasten van het vastgoed binnen de reikwijdte van het rekenkameronderzoek geen onderverdeling per pand kon worden gemaakt, is de omvang van het financiële nadeel van leegstand overigens niet bekend.

### **Er is geen visie door de raad bepaald en het ontbreekt aan vastgesteld beleid en normen**

315 De Kerngroep Maatschappelijk Vastgoed werd ingesteld om voorstellen te doen voor het toekomstige vastgoedbeleid van de gemeente. Dit heeft echter niet geleid tot een door de raad vastgestelde visie, beleid of normen voor het beheer van (maatschappelijk) vastgoed. Ook heeft de raad niet op eigen initiatief visie, normen of beleid ten aanzien van vastgoed vastgesteld.

316 Uit het onderzoek bleek wel dat college en raad dezelfde beleving hebben van vastgoedbeheer: het is dienend aan een de maatschappelijke opgave van de gemeente (de primaire taak), maar geen doel op zich. Vastgoed dat niet meer dienend is aan een primaire taak, kan daarom worden afgestoten, tenzij dit om andere redenen (zoals een monumentenstatus) niet mogelijk is.

317 Een uiteindelijke keus voor verkoop van vastgoed wordt ambtelijk gemaakt door bundeling van expertise waarbij een integrale vaktechnische afweging wordt gemaakt. Dit is een praktische werkwijze, die niet is geformaliseerd en waarbij de raad niet is betrokken.

318 De raad moet bij de besluitvorming worden betrokken als de geschatte of getaxeerde verkoopwaarde ver onder de boekwaarde ligt, omdat dit het budgetrecht van de raad raakt. Er is echter in Waalwijk geen vastgestelde norm om te bepalen wanneer de geschatte of getaxeerde verkoopwaarde “ver” onder de boekwaarde ligt.

319 De raad heeft ook geen normen gesteld aan het onderhoud. Op andere, deels vergelijkbare beleidsterreinen, heeft de raad wel normen gesteld. Zo wordt het onderhoud van de openbare ruimte door de directie vastgesteld, op basis van een door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsnorm.

### **Koppeling vastgoedbeheer aan maatschappelijke doelen ontbreekt**

320 De te bereiken primaire doelen van de gemeente worden omschreven in visie- en beleidsstukken, maar er wordt daarbij niet in beeld gebracht in hoeverre vastgoedbeleid kan en moet bijdragen aan het realiseren van de maatschappelijke opgave.

321 Ook is onbekend in welke mate het vastgoedbeheer bijdraagt aan het realiseren van gemeentelijke doelen zoals op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Dit wordt niet inzichtelijk gemaakt in de verschillende plannings- en verantwoordingsstukken.

### **De raad stuurt niet/is niet in positie: krijgt casusgebonden informatie maar geen integraal beeld**

322 In P&C stukken wordt zoals gezegd geen integraal beeld geschetst van de vastgoedportefeuille en de raad ontvangt ook geen raadsinformatiebrieven waarin een dergelijk beeld wel is opgenomen. De raad heeft hier overigens ook niet om gevraagd.

323 In raadsvoorstellen over maatschappelijk vastgoed wordt vaak eenzijdig ingegaan op een enkel object zonder de bredere context van het gebouw te duiden. Daardoor moet de raad wel bepaalde besluiten nemen, maar mist hij het inzicht in de totale gevolgen.

### **De raad controleert niet, reageert alleen casusgedreven en is meer volgend in plaats van sturend**











324 Omdat de raad geen vastgoedvisie en normen heeft vastgelegd en slechts sporadisch informatie over vastgoedbeheer opvraagt, is hij eerder volgend dan sturend.










325 Uit het onderzoek blijkt dat het college tracht invulling te geven aan de passieve en actieve informatieplicht betreffende vastgoedbeheer, maar dat de gegeven informatie niet altijd volledig inzicht biedt en de raad vaak ook te laat bereikt. Feitelijk kan de raad de informatie dan ook onvoldoende benutten om zijn kaderstellende en controlerende rol in te vullen.

### **Recapitulatie van de analyse: score op de afzonderlijke normen**

326 In onderstaande afbeelding wordt voor de volledigheid een samenvatting gegeven van de score op alle afzonderlijke normen die voor dit onderzoek bij de beantwoording van de onderzoeksvragen zijn gehanteerd.

<b>Omvang en waarde vastgoedportefeuille</b>	<b>Voldaan aan norm?</b>		
<b>Norm</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>	<b>Ged.</b>
1a: Er is volledig inzicht in de waarde (WOZ-waarde, boekwaarde, verzekerde waarde) van het gemeentelijk vastgoed.			
1b: Er is volledig inzicht in de gebruikstoepassing van het gemeentelijk vastgoed.			
1c: Er is volledig inzicht in de opbrengsten en kosten van het gemeentelijk vastgoed.			
<b>Beleid maatschappelijk vastgoed</b>	<b>Voldaan aan de norm?</b>		
<b>Norm</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>	<b>Ged.</b>
2a: De raad stelt het gemeentelijke beleid inzake vastgoedbeheer vast en geeft indien gewenst aan of en zo ja er onderscheid wordt gemaakt tussen maatschappelijk vastgoed en ander			

Omvang en waarde vastgoedportefeuille	Voldaan aan norm?		
Norm	Ja	Nee	Ged.
gemeentelijk vastgoed.			
2b: Er is een vastgelegde, gemeentelijke vastgoedvisie.			
Kaderstellende en controlerende rol raad	Voldaan aan de norm?		
Norm	Ja	Nee	Ged.
3a: Wijzigingen in landelijk beleid ten aanzien van financiering en beheer van gemeentelijk vastgoed worden tijdig en inzichtelijk aan de raad gemeld en zo nodig doorgevoerd in het gemeentelijk beleid.			
3b: Er wordt door het college invulling gegeven aan de passieve informatieplicht betreffende vastgoedbeheer.			
3c: Er wordt door het college invulling gegeven aan de actieve informatieplicht betreffende vastgoedbeheer.			
3d: De raad ontvangt relevante informatie over vastgoedbeheer tijdig (dus op een moment dat hij nog keuzes kan maken).			
3e: De informatie die de raad ontvangt is tijdig, volledig en inzichtelijk en adequaat (m.a.w. : de informatie stelt de raad in staat om invulling te geven aan zijn kaderstellende en controlerende rol).			
Inzicht in kosten, inkomsten en uitgaven	Voldaan aan de norm?		
Norm	Ja	Nee	Ged.
4a: Bij de jaarstukken doet het college middels de nota grondexploitatie verslag van de stand van zaken met betrekking tot vastgoed (verwerving, eigendom en uitgifte) conform art. 22 onder 2d van de Financiële Verordening.			
4b: Het college doet tussentijds verslag aan de raad over de uitvoering van het vastgoedbeleid.			
4c: De kosten, inkomsten en uitgaven van gemeentelijk vastgoed worden voor de raad inzichtelijk gemaakt.			
4d: De aan de raad gemelde kosten, inkomsten en uitgaven zijn te herleiden uit de gemeentelijke administratie en zijn onderling consistent met de gegevens in PLANON (onderhoudskosten), inkomsten (huurcontract of gebruiksovereenkomst) en het register "Gemeentelijk Vastgoed".			

Sturing (kostenbeheersing, beheer en organisatorische inbedding)	Voldaan aan de norm?		
Norm	Ja	Nee	Ged.
5a: De resultaten van de projectopdracht maatschappelijk vastgoed d.d. 28 juni 2011 zijn bekend en hebben zo nodig geleid tot wijzigingen in beleid of organisatie rond het beheer van vastgoed <sup>12</sup> .			
5b: Er wordt een systematische, meerjarige onderhoudsplanning bijgehouden, die inzicht verschaft in toekomstige onderhoudslasten.			
5c: Onderhoudskosten kunnen worden gedekt vanuit voorzieningen (voorziening “onderwijshuisvesting” en “gemeentelijke gebouwen”)			
5d: De raad geeft expliciet goedkeuring aan stortingen en onttrekkingen uit onderhoudsvoorzieningen.			
Realiseren maatschappelijke opgave met vastgoed	Voldaan aan de norm?		
Norm	Ja	Nee	Ged.
6a: Vastgoedbeheer dient om gemeentelijke doelen te verwezenlijken.			
6b: De te bereiken gemeentelijke doelen zijn duidelijk omschreven.			
6c: Het vastgoedbeheer draagt bij aan het realiseren van gemeentelijke doelen.			
6d: Er is inzicht in de mate waarin vastgoedbeleid bijdraagt aan het realiseren van de maatschappelijke opgave van de gemeente.			
Uitvoering projectopdracht Maatschappelijk Vastgoed	Voldaan aan de norm?		
Norm	Ja	Nee	Ged.
7a: Vastgoedinformatie dient gebundeld te zijn in de organisatie, (een en ander conform de opdracht het college op 28 juni 2011 gaf om te komen tot een vastgoedvisie en tot een bundeling van vastgoedinformatie binnen de organisatie (zowel vanuit het oogpunt van beheer als vanuit contractmanagement).			

**Tabel 5:** Recapitulatie analyse: score op normen

<sup>12</sup> Toelichting: De projectopdracht heeft niet geleid tot een wijzigingen in de organisatie maar wel tot het concentreren van alle vastgoedinformatie op één punt in de organisatie. De projectopdracht heeft echter niet geleid tot het vastleggen van een gemeentelijke vastgoedvisie of vastgoedbeleid.



## 4 Aanbevelingen

**401** Op basis van de in het vorige hoofdstuk gemaakte analyses en getrokken conclusies doet de rekenkamercommissie een aantal aanbevelingen aan de raad en aan het college:

### Voor de raad

- (a) Leg een gemeentelijke vastgoedvisie en het te voeren beleid vast inclusief daarbij te hanteren normen ten aanzien van bijvoorbeeld leegstand, verkoop, onderhoudsniveau, kosten, huuropbrengsten en maximaal aanvaardbaar financieel risico;
- (b) Bepaal hoe dit vastgoedbeleid moet bijdragen aan het realiseren van maatschappelijke doelen van de gemeente Waalwijk;
- (c) Hanteer bij besluiten over aan- of verkoop van een vastgoedobject consequent de vastgelegde normen en de mate waarin een vastgoedobject al dan niet bijdraagt aan het realiseren van maatschappelijke doelen;
- (d) Geef aan hoe en wanneer u geïnformeerd wil worden over de uitvoering van het vastgoedbeleid;
- (e) Stuur en controleer actief daarmee de uitvoering van het vastgoedbeleid voor de vastgoedportefeuille als geheel en laat de bedrijfsvoering binnen de door u vastgestelde visie en het vastgestelde beleid (inclusief normen) over aan het college. Daarmee wordt voorkomen dat de raad alleen casusgebonden stuurt en controleert en houdt het college voldoende ruimte voor de dagelijkse bedrijfsvoering;
- (f) Om het effect van dit rekenkameronderzoek te borgen, bevelen wij aan om aan het college van B&W de opdracht te geven de gegeven aanbevelingen uit te voeren. De feitelijke uitvoering ervan en de in de praktijk behaalde resultaten kunnen dan vervolgens na een jaar geëvalueerd worden. Daarmee wordt de doorwerking van ons advies gemonitord.

### Voor het college

- (a) Verschaf periodiek inzicht aan de raad over alle panden in de gemeentelijke vastgoedportefeuille conform de door de raad te formuleren wensen;
- (b) Zorg dat voor alle panden waarvoor dit noodzakelijk is geldige gebruiks- of huurovereenkomsten voorhanden zijn;
- (c) Beperk leegstand tot een minimum en rapporteer hierover expliciet aan de raad;

- (d) Zoek voor leegstaande panden die onverhuurbaar of onverkoopbaar blijken een creatieve oplossing. Vraag daarvoor bijvoorbeeld ideeën op bij burgers (*'crowdsourcing'*);
- (e) Betrek in raadsvoorstellen inzake gemeentelijk vastgoed altijd de samenhang met de gehele vastgoedportefeuille, de baten en lasten, de financiële risico's en de samenhang met andere gemeentelijke doelen, zoals op het gebied van wonen, zorg en welzijn;
- (f) Maak het vastgoedoverzicht intracomptabel, zodat alle mutaties direct en automatisch zichtbaar worden in het overzicht;
- (g) Zorg dat ook schoolgebouwen in het vastgoedoverzicht worden vermeld. De gemeente heeft namelijk ook kosten gemaakt voor scholen (voor de bouw) en maakt die nog steeds (onderhoud, verzekeringspremies en OZB). Ook vanuit het oogpunt van kosten en mogelijk toekomstig juridisch eigendom, is het inzicht in schoolgebouwen volgens de rekenkamercommissie voor de raad belangrijk.

## 5 Nawoord

501 In het kader van bestuurlijk wederhoor heeft het college van B&W op 24 september 2014 gereageerd op hoofdstukken 1 tot en met 3 van dit rapport (de bevindingen en de conclusies). De volledige reactie van het college is opgenomen in bijlage E.

502 Het college geeft aan dat zij de afgelopen jaren teveel energie in de structuurdiscussie (de vraag of er een aparte afdeling of directie belast zou moeten worden met vastgoedbeheer) heeft gestoken en dat de bundeling van vastgoedinformatie eerder afgerond had moeten worden. Het college geeft in haar reactie ook aan dat het centraliseren van de vastgoedinformatie, informatieverstrekking richting de raad en een verdergaande uitsplitsing in de begroting en rekening en in de risicoparagraaf mogelijk wordt met het operationaliseren van nieuwe software. Met instemming neemt de rekenkamercommissie hiervan kennis.

503 Het college geeft verder aan dat zij de bevindingen en conclusies van de rekenkamercommissie op vijf punten graag wil nuanceren of relativeren. Deze punten worden hieronder opgesomd, steeds gevolgd door een korte reactie van de rekenkamercommissie:

### **Bestuurlijke reactie**

504 De gemeente Waalwijk heeft een relatief kleine vastgoedportefeuille. Dat blijkt uit het vergelijk in de rapportage met enkele gemeenten maar het blijkt ook uit informatie uit de IPD Benchmark Gemeentelijk Vastgoed. Het overgrote deel van het vastgoed van de gemeente bestaat uit panden die de gemeente zelf gebruikt of die verhuurd worden aan sport- en welzijnsinstellingen. Binnen de geldende maatschappelijke context zijn dat stabiele gebruiks- en huur/verhuurrelaties. Uiteraard kunnen zich als gevolg van zich wijzigende maatschappelijke of politieke bestuurlijke inzichten consequenties aandienen voor bepaalde huurders (b.v. in het verleden voor buurthuizen) maar per saldo zijn het in Waalwijk maar betrekkelijk weinig panden die op enig moment actief betrokken kunnen worden in planontwikkelingen en transacties (ruil, multifunctioneel gebruik, verkoop etc). Het gaat dan altijd om situatief en tijdsbepaalde plannen waarbij maatwerk geleverd moet worden en waarbij de panden die er echt toe doen in beeld zijn in de afwegingen. In Waalwijk gaat het dus niet om grote aantallen panden met dezelfde kenmerken waar gemakkelijk normatief kaders voor vastgesteld kunnen worden. Wij zijn ook van mening dat vastgoedbeleid niet primair leidend is richting gemeentelijke beleidsontwikkelingen; vastgoed is een middel dat ingezet kan worden en dat dienend is aan andere beleidsvelden.

### ***Reactie rekenkamercommissie***

505 Of de vastgoedportefeuille van de gemeente Waalwijk ten opzichte van veel andere gemeenten relatief klein is, kan niet zonder meer worden vastgesteld. Een en ander is in het rapport toegelicht onder 217 en verder. Dat een groot deel van de portefeuille bestaat uit panden die de gemeente zelf gebruikt of die verhuurd worden aan sport- en welzijnsinstellingen en dat vastgoedbeheer dienend is aan andere beleidsvelden, staat niet ter discussie. Echter, nu het ontbreekt aan een gemeentelijke vastgoedvisie en vastgelegde normen ten aanzien van bijvoorbeeld leegstand, verkoop, onderhoudsniveau, kosten, huuropbrengsten en maximaal aanvaardbaar financieel risico, is het maken van verantwoorde en onderbouwde beleidskeuzes moeilijk. Dat geldt te meer als er vastgoed in het geding is dat geheel maatwerk is en in financiële zin omvangrijk en waarvoor in de toekomst zeer moeilijk een andere gebruiksbestemming of gebruiker kan worden gevonden.

### **Bestuurlijke reactie**

506 Dat de vastgoedportefeuille van Waalwijk niet zo groot is komt ook doordat in Waalwijk vanaf 2002 in het kader van de bezuinigingsoperatie “Opmaat” een actief beleid gevoerd wordt om panden die niet van strategisch belang zijn af te stoten. Dat is raadsbeleid en in feite nog actueel. Over de voortgang van de verkoop van de zgn. “Opmaatpanden” is in het verleden gerapporteerd en geïnformeerd richting de raad. In oktober 2012 is ter bespreking door het auditcomité van de omvang van de stille reserves, waarvan het vastgoed een zeer belangrijk onderdeel is, een notitie opgesteld en lag een integraal overzicht ter tafel.

Bovendien is het zo dat, weliswaar niet vanuit het vastgoedbeleid als vertrekpunt, de raad regelmatig, hetzij via grondexploitaties dan wel exploitatieovereenkomsten of planontwikkelingen betrokken is. Of het nu gaat om het Olympiapark, de Walewijk-/Mollerlocatie, Leerpunt, de Gaard, de 5 locaties in Waspik of Besoijen; dat zijn allemaal locaties waar de voor die plannen relevante vastgoedposities betrokken worden in het te regelen maatwerk voor alle daarbij betrokken partijen. Voor een aantal vastgoedposities geldt dat ze onderdeel uitmaken van langlopende planontwikkelingen die in hun afronding zeer sterk afhankelijk zijn van de economische conjunctuur en de bereidheid van marktpartijen om te investeren. Wij herkennen ons niet in Uw bevinding dat in raadsvoorstellen eenzijdig wordt ingegaan op één object zonder de brede context te duiden. Het aangehaalde voorbeeld over de Juliana van Stolbergschool zegt ons niets evenmin als dat het gesignaleerde euvel symptomatisch zou zijn.

### ***Reactie rekenkamercommissie***

507 Wij hebben met het onderzoek onder meer vastgesteld dat raad en college het erover eens zijn dat leegstaande panden waarmee geen beleidsdoel (meer) wordt gediend, voor verkoop in aanmerking komen. Zoals het college in haar reactie aangeeft, ontvangt de raad wel informatie over een bepaald object, maar uit het interview met raadsleden blijkt dat de raad uit deze casusgebonden informatie slechts een fragmentarisch beeld krijgt van de vastgoedportefeuille en het gevoerde beleid ter zake. De brede context ontbreekt en deze wordt de raad onvoldoende duidelijk uit de voorgelegde raadsvoorstellen. De discussies in de raad over vastgoed zijn dan ook vaak incidentgedreven en casusgebonden. Overigens verwijst het college in haar reactie naar informatie die de raad ontvangt over grondexploitaties. Grondexploitaties en planontwikkelingen vallen echter buiten de reikwijdte van het onderzoek.

### **Bestuurlijke reactie**

508 Uw bevinding/conclusie (223/317) dat de uiteindelijke keus voor de verkoop van vastgoed ambtelijk wordt gemaakt is niet correct. Standaard zijn aan de orde een collegebesluit (duale wetgeving) en betrokkenheid van de portefeuillehouder. Verkopen ver onder de boekwaarde hebben zich nog niet voor gedaan; uitgangspunt is altijd verkoop op basis van de marktwaarde aan de hand van een taxatie van de makelaar of in een enkel geval (als zich geen koper meldt) verkoop aan de hoogste bidder (eventueel in combinatie met onderhandelingen om de marktwaarde zo dicht mogelijk te benaderen).

### ***Reactie rekenkamercommissie***

509 Er zijn geen normen vastgelegd ten aanzien van verkoop. Zo is bijvoorbeeld onduidelijk hoe lang een pand maximaal mag leegstaan, wat dat maximaal mag kosten en wanneer een verwachte verkoopopbrengst voldoende is. De raad heeft tot nu toe ook onvoldoende inzicht in de vastgoedportefeuille (omvang, waarde, gebruik, opbrengsten, kosten enzovoorts) om te kunnen bepalen of verkoop aan de orde zou kunnen of moeten zijn. Dit inzicht is er ambtelijk wel en dus kan alleen ambtelijk worden bepaald of een pand verkocht zou moeten of kunnen worden. Maar omdat het aan vastgelegde normen ontbreekt, wordt de uiteindelijke *keus* om een pand te verkopen dan ook ambtelijk gemaakt door bundeling van expertise, waarbij een integrale vaktechnische afweging wordt gemaakt. Uiteraard wordt de uiteindelijke verkoop in een collegebesluit vastgelegd.

### **Bestuurlijke reactie**

510 Ten aanzien van Uw bevinding dat het onderhoudsplan ambtelijk wordt opgesteld door de afdeling OBV op basis van expertise en ervaring geldt dat daar als uitgangspunt bij geldt “het duurzaam in stand houden van het vastgoed”. Voor het vastgoed dat de gemeente heeft of wil hebben zit op dat uitgangspunt niet zo heel veel speling maar wij delen Uw mening dat besluitvorming in de toekomst nadrukkelijker via college en raad (meerjaren onderhoudsplan) dient te verlopen.

### ***Reactie rekenkamercommissie***

511 Met instemming constateert de rekenkamercommissie dat het college van plan is om de raad in de toekomst nadrukkelijker bij de besluitvorming over het meerjaren onderhoudsplan te betrekken.

### **Bestuurlijke reactie**

512 Ten aanzien van Uw conclusie dat in visie- en beleidsstukken niet in beeld gebracht wordt in hoeverre vastgoedbeleid kan en moet bijdragen aan het realiseren van de maatschappelijke opgave en dat ook niet bekend is in welke mate dat uiteindelijk gebeurt (meetbaar maken) wijzen wij er op dat dit wel gedaan is bij de nota uit 2005 over de toekomst van het buurthuiswerk en in de kaders sportbeleid 2012-2016 (pag.7).

### ***Reactie rekenkamercommissie***

513 De door het college genoemde nota uit 2005 over de toekomst van het buurthuiswerk valt buiten de onderzoeksperiode en werd tijdens het onderzoek door geen van de geïnterviewden aangehaald. Het door het college aangehaalde kader sportbeleid 2012-2016 bevat een uiteenzetting over de sportaccommodaties, waarbij wordt aangegeven dat met de bestaande voorzieningen (lees: vastgoed) het beleid kan worden gerealiseerd en dat voor het gebruik van de sportparken tijdens de niet-gebruikte uren overdag samenwerking zal worden gezocht met de reguliere buitensportverenigingen. De uitwerking is summier. De mate waarin accommodaties moeten of kunnen bijdragen aan het realiseren van het sportbeleid, wat dat mag kosten en welke risico's daarbij aanvaardbaar zijn, wordt echter niet uitgewerkt.

## Bijlage A: normenkader

Nr. norm	Omschrijving
<b>Vraag 1</b>	<b>Wat is de omvang en waarde van de totale vastgoedportefeuille?</b>
Norm 1a	Er is volledig inzicht in de waarde (WOZ-waarde, boekwaarde, verzekerde waarde) van het gemeentelijk vastgoed.
Norm 1b	Er is volledig inzicht in de gebruikstoepassing van het gemeentelijk vastgoed.
Norm 1c	Er is volledig inzicht in de opbrengsten en kosten van het gemeentelijk vastgoed.
<b>Vraag 2</b>	<b>Wat voor beleid is over maatschappelijk vastgoed vastgesteld?</b>
Norm 2a	De raad stelt het gemeentelijke beleid inzake vastgoedbeheer vast en geeft indien gewenst aan of en zo ja er onderscheid wordt gemaakt tussen maatschappelijk vastgoed en ander gemeentelijk vastgoed.
Norm 2b	Er is een vastgelegde, gemeentelijke vastgoedvisie.
<b>Vraag 3</b>	<b>Welke ruimte is er voor de raad om zijn kaderstellende en controlerende rol te vervullen?</b>
Norm 3a	Wijzigingen in landelijk beleid ten aanzien van financiering en beheer van gemeentelijk vastgoed worden tijdig en inzichtelijk aan de raad gemeld en zo nodig doorgevoerd in het gemeentelijk beleid.
Norm 3b	Er wordt door het college invulling gegeven aan de passieve informatieplicht betreffende vastgoedbeheer.
Norm 3c	Er wordt door het college invulling gegeven aan de actieve informatieplicht betreffende vastgoedbeheer.
Norm 3d	De raad ontvangt relevante informatie over vastgoedbeheer tijdig (dus op een moment dat hij nog keuzes kan maken).
Norm 3e	De informatie die de raad ontvangt is tijdig, volledig en inzichtelijk en adequaat (m.a.w. : de informatie stelt de raad in staat om invulling te geven aan zijn kaderstellende en controlerende rol).
<b>Vraag 4</b>	<b>Op welke wijze krijgt de raad inzicht in de systematiek en dynamiek van de kosten, inkomsten en uitgaven?</b>
Norm 4a	Bij de jaarstukken doet het college middels de nota grondexploitatie verslag van de stand van zaken met betrekking tot vastgoed (verwerving, eigendom en uitgifte) conform art. 22 onder 2d van de Financiële Verordening.
Norm 4b	Het college doet tussentijds verslag aan de raad over de uitvoering van het vastgoedbeleid.
Norm 4c	De kosten, inkomsten en uitgaven van gemeentelijk vastgoed worden voor de raad inzichtelijk gemaakt.
Norm 4d	De aan de raad gemelde kosten, inkomsten en uitgaven zijn te herleiden uit de gemeentelijke administratie en zijn onderling consistent met de gegevens in PLANON

Nr. norm	Omschrijving
	(onderhoudskosten), inkomsten (huurcontract of gebruiksovereenkomst) en het register “Gemeentelijk Vastgoed”.
<b>Vraag 5</b>	<b>Op welke wijze vindt sturing plaats op het gebied van kostenbeheersing, beheer en organisatorische inbedding binnen de organisatie?</b>
Norm 5a	De resultaten van de projectopdracht maatschappelijk vastgoed d.d. 28 juni 2011 zijn bekend en hebben zo nodig geleid tot wijzigingen in beleid of organisatie rond het beheer van vastgoed.
Norm 5b	Er wordt een systematische, meerjarige onderhoudsplanning bijgehouden, die inzicht verschaft in toekomstige onderhoudslasten.
Norm 5c	Onderhoudskosten kunnen worden gedekt vanuit voorzieningen (voorziening “onderwijshuisvesting” en “gemeentelijke gebouwen”)
Norm 5d	De raad geeft expliciet goedkeuring aan stortingen en onttrekkingen uit onderhoudsvoorzieningen.
<b>Vraag 6</b>	<b>In welke mate draagt het vastgoedbeleid bij aan het realiseren van de maatschappelijke opgave?</b>
Norm 6a	Vastgoedbeheer dient om gemeentelijke doelen te verwezenlijken.
Norm 6b	De te bereiken gemeentelijke doelen zijn duidelijk omschreven.
Norm 6c	Het vastgoedbeheer draagt bij aan het realiseren van gemeentelijke doelen.
Norm 6d	Er is inzicht in de mate waarin vastgoedbeleid bijdraagt aan het realiseren van de maatschappelijke opgave van de gemeente.
<b>Vraag 7</b>	<b>In hoeverre is de projectopdracht Maatschappelijk Vastgoed uitgevoerd?</b>
Norm 7a	Vastgoedinformatie dient gebundeld te zijn in de organisatie, (een en ander conform de opdracht het college op 28 juni 2011 gaf om te komen tot een vastgoedvisie en tot een bundeling van vastgoedinformatie binnen de organisatie (zowel vanuit het oogpunt van beheer als vanuit contractmanagement).
<b>Vraag 8</b>	<b>Wat zijn eventuele verbeterpunten?</b>
	Geen normen, de verbeterpunten volgen uit de analyse van antwoorden op voorgaande onderzoeksvragen en worden door de rekenkamercommissie uitgewerkt in aanbevelingen.



## Bijlage B: Korte toelichting op de geselecteerde cases

### Voetbalstadion RKC Waalwijk

In 2000 nam de gemeente het voetbalstadion over voor een bedrag van Hfl 12 miljoen. Deze overname kwam tot stand om de financiële problematiek van de BVO (Betaald Voetbal Organisatie) op te lossen. Bij de overname werd bepaald dat de BVO RKC-Waalwijk dat bedrag via een huur aan de gemeente in 35 jaar zou terug betalen.

In 2003 verkeerde de BVO in liquiditeitsproblemen en verstrekte de gemeente een lening van € 2,5 miljoen. In de loop van de jaren werden er ook aanpassingen aan het stadion bekostigd door de gemeente, zoals een bussluis, lichtmasten, vetputten en dergelijke. Al deze kosten werden verdisconteerd in de huurprijs die de BVO aan de gemeente moest betalen. De gemeente heeft er toen voor gezorgd dat de huurprijs relatief maar weinig omhoog ging. Dat is gedaan door te sleutelen aan de afschrijving, de restwaarde en het oversluiten van de lening. In feite is toen het risico van de gemeente vergroot.

In 2008 begon BVO de huur te verzaken. Na onderhandeling en onder meer het aantrekken van extra sponsorgelden is de huur in 2010 naar beneden, van €6 ton naar € 4,5 ton bijgesteld. De afschrijvingstermijn van het stadion werd daarbij verlengd van 35 naar 40 jaar, zodat dit financieel haalbaar zou worden. De onderhoudswerkzaamheden moeten sinds die datum door de club zelf worden uitgevoerd en bekostigd. (Bron: raadsvoorstel d.d. 8 januari 2010, vastgesteld in de openbare vergadering van 21 januari 2010).

Na de overeenkomst van 2010 werd de huur steeds door de club betaald en zijn er verder dus geen achterstanden opgetreden. Mocht de BVO opnieuw in de financiële problemen geraken en zou de club failliet gaan, dan moet er een aanzienlijk bedrag op de restwaarde van het stadion door de gemeente worden afgewaardeerd (per juni 2014 bedroeg de boekwaarde van het stadion € 8,5 miljoen).

## Het oude raadhuiscomplex in Waalwijk

Dit complex aan het raadhuisplein omvat het monumentale pand uit 1932 dat werd ontworpen door de architect Kropholler en een aantal aanbouwen uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. In het complex was tot 2010 het stadhuis gevestigd. In 2010 betrok de gemeente het nieuwe gemeentehuis aan de Taxandriaweg en kwam het oude raadhuiscomplex grotendeels leeg te staan. Sinds 2013 is de aanbouw uit 1986 bij het SLEM ('Shoe & Leather Education and Museum') in gebruik. Ook van de aangrenzende panden is een aantal panden bij het SLEM in gebruik. Verder omvat het complex de oude archiefruimte en is een deel verhuurd aan een restaurant.

Het oude Krophollerdeel kan vanwege zijn monumentale status niet worden verbouwd om het bijvoorbeeld beter toegankelijk te maken voor minder validen of om het beter te isoleren. Mede hierdoor is het moeilijk gebleken om een gebruiker te vinden voor het pand. Inmiddels zijn er vergevorderde plannen om het pand in gebruik te geven aan het de stichting Huis van Waalwijk. De stichting Huis van Waalwijk, opgericht in december 2013, heeft de taak op zich genomen om van dit museale Krophollergebouw een permanent en levend podium te maken waar het Waalwijkse culturele en kunstzinnige leven – uit heden en verleden – in al zijn verschijningsvormen gepresenteerd kan worden (Bron: [www.huisvanwaalwijk.nl](http://www.huisvanwaalwijk.nl)). Ten tijde van het rekenkameronderzoek was er een concept gebruiksovereenkomst gereed.

Schoen en leder is het beeldmerk van Waalwijk. Daarbij is behoud van het Leder- en Schoenmuseum erg belangrijk. Het oude museum is echter gedateerd. In het coalitieprogramma 2014-2018 wordt uitgegaan van een investering van € 9 miljoen voor een nieuw museum. Het oude raadhuiscomplex komt in beeld als mogelijke huisvesting voor het nieuwe museum, zeker ook gezien de samenwerkingsmogelijkheden met het SLEM.

## PC Basisschool Juliana van Stolberg, inclusief gymzaal

Het schoolbestuur is juridisch eigenaar van de school. Het economisch claimrecht van de gemeente beperkt het juridisch eigendom van het schoolbestuur in die zin dat het schoolbestuur het schoolgebouw niet mag vervreemden of, zonder toestemming van de gemeente, het gebouw mag bezwaren met een zakelijk recht (zoals hypotheek of verhuur). Verder is het schoolbestuur vrij om het schoolgebouw voor alle benodigde onderwijsdoelen naar eigen inzicht te gebruiken.

Het is gebruikelijk dat de (toekomstige) juridisch eigenaar van een nieuw te bouwen schoolgebouw (het schoolbestuur dus) ook optreedt als bouwheer/opdrachtgever. Daarvan kan, op verzoek van het schoolbestuur, worden afgeweken. In die gevallen wordt er voor gekozen de gemeente bouwheer/opdrachtgever te laten zijn. In de voor het onderzoek geselecteerde casus Juliana van Stolbergschool was dit het geval. De gemeente is bouwheer geweest bij de vervangende nieuwbouw van deze school. BVO was dan ook in alle fases van de bouw bij het betrokken. Omdat de school is gerealiseerd op eigen terrein van de school, werd het schoolbestuur door natrekking overigens automatisch juridisch eigenaar. Daarvoor was geen formele overdracht meer nodig.

Voor het in stand houden van het schoolgebouw en de zorg voor de veiligheid van de leerlingen, leerkrachten en ouders is de juridisch eigenaar (de school zelf dus) verantwoordelijk. De gemeente heeft hier geen taak. De school moet ook zelf opdracht geven voor onderhoud, maar kan de gemeente vragen om vergoeding van de kosten. De gemeente heeft immers de zorgplicht voor schoolgebouwen, tenzij dit bij overeenkomst is overgedragen aan het desbetreffende schoolbestuur.

In 2011 startte de vervangende nieuwbouw van de brede school Juliana van Stolberg aan de Woeringenlaan 20 te Waalwijk. In deze brede school zijn de onderdelen basisschool (14 lokalen); kinderopvang (2 groepen); peuterspeelzaalwerk (2 groepen) en gymzaal opgenomen. De totale kosten voor het realiseren van deze vervangende nieuwbouw met terreinontsluiting, aanleg van voldoende parkeergelegenheid en afschrijving restant boekwaarde bedroef € 5,8 miljoen. De jaarlast van deze kosten wordt gedekt uit de reserve huisvesting onderwijs en uit de huuropbrengst van het gedeelte van de kinderopvang.

In 2015 zullen verschillende veranderingen doorgevoerd worden op het gebied van de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor de onderwijshuisvesting. De financiering wordt verminderd en taken worden verschoven. (Wijziging van de Wet op het primair onderwijs e.a., Kamerstuk 33 663). De wetswijziging betreft met name de overheveling van taken en budget voor aanpassingen en buitenonderhoud in het primair onderwijs. (Deze taken en budget werden m.b.t. het voortgezet onderwijs al eerder overgeheveld, namelijk in 2005.)

Het kabinet wil, conform het regeerakkoord, met ingang van 2015 € 256 miljoen uit het Gemeentefonds nemen. Aanleiding hiervoor is de veronderstelde onderbesteding van gemeenten voor onderwijshuisvesting (motie van Kamerlid Haersma-Buma). Het kabinet voegt dit geld toe aan de lumpsum van het funderend onderwijs (primair en voortgezet onderwijs samen). Uit het Gemeentefonds wordt daarom € 256 miljoen overgeheveld naar de lumpsum funderend onderwijs zónder dat de taken overgaan. Deze korting heeft negatieve gevolgen voor de integrale huisvestingsplannen onderwijshuisvesting van gemeenten. Het geld kan namelijk binnen de lumpsum niet geormerkt worden en schoolbesturen in het Primair Onderwijs mogen, binnen de huidige wetgeving, niet investeren in nieuwbouw (het zogenaamde investeringsverbod Primair Onderwijs). Deze overheveling betekent dus dat dit geld verloren gaat voor nieuwbouw van scholen in het Primair Onderwijs.

Buitenonderhoud en aanpassingen van schoolgebouwen gaan over van gemeenten naar schoolbesturen. Dat leidt tot een uitname uit het Gemeentefonds van € 158 miljoen. Op 1 januari 2015 komt de verantwoordelijkheid voor het buitenonderhoud en aanpassingen bij de schoolbesturen te liggen.

Gemeenten blijven na de overheveling van de hiervoor bedoelde taken naar het primair onderwijs nog verantwoordelijk voor de volgende voorzieningen:

- (a) Nieuwbouw;
- (b) Uitbreiding;
- (c) Medegebruik (verhuur, bijvoorbeeld aan buitenschoolse opvang);
- (d) Constructiefouten (bijvoorbeeld de noodzakelijke kosten voor asbestsanering);
- (e) Herstel na calamiteiten (brand, diefstal, stormschade e.d.).

De VNG krijgt regelmatig de vraag of de voorgenomen wetswijziging ook gevolgen heeft voor de verzekering, de onroerendezaakbelasting en de lokalen voor bewegingsonderwijs. Dat is niet het geval: de gemeente blijft ook in de toekomst verantwoordelijk voor het bekostigen van deze activiteiten. De VNG meldt hierover op haar website het volgende:

*“Onderhoud en aanpassen van de lokalen bewegingsonderwijs is tot 1 januari 2015 een voorziening huisvesting onderwijs. Vanaf 1 januari 2015 zijn deze activiteiten echter geen voorziening huisvesting onderwijs meer, maar worden ze gerekend tot de kosten materiële instandhouding. Omdat de gemeente verantwoordelijk is voor het beschikbaar stellen van de vergoeding van kosten voor materiële instandhouding aan de schoolbesturen waarvan het bevoegd gezag juridisch eigenaar is, moet een nadere regeling worden getroffen voor het bekostigen van deze activiteiten. Deze nadere regeling zal door de VNG worden betrokken bij het herzien van de ‘modelverordening voorzieningen huisvesting onderwijs’.*

Bij gecombineerd gebruik van de gymzaal, kinderopvang en peuterspeelzaal, zijn er mogelijk ook nog beheerkwesties die tussen de school en de gemeente moeten worden afgebakend.

Van een aantal zaken, waaronder renovatie, is niet vastgelegd in de wetswijziging wie hiervoor verantwoordelijk wordt (de school of de gemeente) en dit zal in overleg met de schoolbesturen geregeld moeten worden.

## Bijlage C: Overzicht gemeentelijk vastgoed Waalwijk (medio 2014)

	code	gebouw	adres	postcode	plaats	m <sup>2</sup> BVO	opmerking	contract	WOZ-waarde	Boek-waarde	Verzekerde waarde
	1.	KANTOORGEBOUWEN									
	1.1	KANTOORGEBOUWEN GEMEENTE									
1	1.1.01	vm. Gemeentehuis oudbouw (Kropholler)	raadhuisplein 2	5141 KG	WW	2646	gebruik voor Huis van Waalwijk	concept	4.986.000	118.094	15.544.957
2	1.1.01A	vm. Gemeentehuis uitbreiding SLEM	raadhuisplein 2	5141 KG	WW	2649	ged gebruik SLEM	Ge			
3	1.1.02	archieff/automatisering	raadhuisplein 4/5	5141 KG	WW	741	leegstaand	nvt	niet bepaald		1.758.692
4	1.1.03	gemeentekantoor Sprang-Capelle	raadhuisstraat 64	5161 BJ	SC	2216	leegstaand / TB	beheer overeenkomst	2.527.000	1.394.528	5.487.943
	1.1.04	-									
	1.1.05	-									
5	1.1.06	kantoor Toezicht & Preventie	Stationsstraat 43a/45	5141 GC	WW	401	in gebruik	?	626.000	6.613	764.178
6	1.1.07	CWI De Schoenhoorn	Grotestraat 403-405	5142 CB	WW	2175	leegstaand / TB	beheer overeenkomst	949.000	949.000	3.816.490
7	1.1.08	Studentenhuysvesting SLEM	raadhuisplein 6 + 7	5141 KG	WW		gebruik SLEM	Ge	257.000	237.617	zie 8.1.02
8	1.1.09	Stadhuis Waalwijk	Taxandriaweg 6	5141 PA	WW	8594	eigen gebruik		15.269.000	18.293.050	19.341.748
	1.2	KANTOORGEBOUWEN INSTELLINGEN/STICHTINGEN									
9	1.2.01	vm kantoorgebouw Stichting Maas & Leye	Mr. van Coothstraat 68-70	5141 ET	WW	860	leegstaand / TB (weesfietsen)	beheer overeenkomst	414.000	150.925	1.383.413
10	1.2.02	lokatie De Coubertinlaan 10 (vm Mozaiek)	De Coubertinlaan 10	5143 AB	WW	527	leegstaand verkoop 2014	nvt	598.000		869.741
	2.1	GEBOUWEN BUITENDIENST GGZ									
	2.1.01	-									
11	2.1.02	gemeentewerf Waalwijk	Proff. Van 't Hofweg 13	5144 NS	WW	3475	eigen gebruik		niet bepaald		2.313.360
12	2.1.03	gemeentewerkplaats	Benedenkerkstraat 2b	5165 CA	WP	-	leegstaand / sloop 2014	nvt	358.000	24.198	370.569
13	2.1.05	milieustraat	Weteringweg 27	5141 NT	WW	105	eigen gebruik		417.000	300.856	408.603

	code	gebouw	adres	postcode	plaats	m <sup>2</sup> BVO	opmerking	contract	WOZ-waarde	Boek-waarde	Verzekerde waarde
	2.2	GEBOUWEN BRANDWEER									
14	2.2.01	brandweerkazerne Waalwijk	Hertog Janstraat 3 + 5	5141 KJ	WW	1648	excl gebruikersonderhoud	deel verhuurd Ge 2011		161.872	2.101.388
15	2.2.02	brandweerkaz. Sprang-Capelle + gem.werkplaats	Julianalaan 88 - 90	5161 BC	SC	1719	excl gebruikersonderhoud		1.946.000	1.211.941	1.756.993
zie 12	2.2.03	brandweerkazerne Waspik	Benedenkerstraat 2 b	5165 CA	WP	-	leegstaand / sloop 2014	nvt	Zie 2.1.03		472.812
16	2.2.04	brandweerpost Waspik	Stationslaan		WP		kosten onderhoud voor VR				overgedragen aan VR
	2.3	GEBOUWEN BEGRAAFPLAATS									
17	2.3.01	dienstgebouw begraafplaats	Bloemendaalweg 40	5143 NB	WW	75	eigen gebruik		600.000	82.770	105.069
18	2.3.02	dienstgebouw + aula begraafplaats	Tilburgseweg 19	5161 ME	SC	225	eigen gebruik		288.000	211.672	437.658
19	2.3.03	dienstgebouw + aula begraafplaats	Heistraat 217	5161 GE	SC	208	eigen gebruik		123.000	176.162	541.812
20	2.3.04	dienstgebouw begraafplaats	De Roonlaan 37	5165 VA	WP	37	eigen gebruik		82.000	0	93.395
	2.4	OVERIGE									
21	2.4.01	gebouw sluis + pompgebouw	Zomerdijk 3	5145 PJ	WW	24	eigen gebruik		38.000	7.258	700.462
22	2.4.02	v.m. brandweertoren + fietsenstalling	raadhuisplein 2	5141 KG	WW	107	eigen gebruik		niet bepaald		315.208
23	2.4.03	beheerdersruimte fietsenstalling	De Els Zuid		WW	21	eigen gebruik				7.992
	2.4.04	-									
	2.4.05	-									
	2.4.06	-									
25	2.4.07	busstation Waalwijk	Vredesplein	ongenummerd	WW	715	eigen gebruik		16.000	400.900	855.056
	3.1	VERZAMELGEBOUWEN STICHTINGEN/INSTELLINGEN									
	3.1.01	-									

	code	gebouw	adres	postcode	plaats	m <sup>2</sup> BVO	opmerking	contract	WOZ-waarde	Boek-waarde	Verzekerde waarde
26	3.1.02	verzamelgebouw stichting Kompaan	Mr. v. Coothstraat 29-31	5141 EP	WW	426	leegstaand / TB (voorlopig koopcontract)	beheer overeenkomst	niet bepaald	42.510	1.074.042
	3.1.03	-									
	4.1	CULTURELE CENTRA									
27	4.1.01	cultureel centrum De Leest	Vredesplein 12	5142 RA	WW	2873	verhuurd	1996 Ge	2.111.000	1.404.565	9.736.175
28	4.1.02	cultureel centrum Den Bolder	Schoolstraat 19	5165 TR	WP	1348	verhuurd	2001 Ge	2.321.000	1.621.654	4.009.169
29	4.1.03	cultureel centrum Zidewinde	Julianalaan 1	5161	SC	1160	verhuurd	Ge 2013			2.016.000
	4.2	BUURTHUIZEN									
30	4.2.01	gemeenschapshuis de Ouwe Toren	Loeffstraat 107	5142 EP	WW	823	verhuurd	?	705.000	0	1.726.142
31	4.2.02	vm buurthuis de Amstel	Drogerij 55	5142 HV	WW		leegstaand / TB / wordt verkocht	beheer overeenkomst	426.000	0	688.788
	4.2.03	-									
32	4.2.04	buurthuis de Wierd	Crispijnstraat 83	5144 RC	WW	1182	verhuurd	2009 Ge	404.000	0	1.804.354
33	4.2.05	buurthuis Zanddonk	Willaertpark 2a	5144 VM	WW	336	verhuurd	2009 Ge	515.000	0	782.183
34	4.2.06	buurtcentrum Sprang Driessen	J. Boschstraat 1	5161 VA	SC	466	verhuurd	2012 Ge	niet bepaald	11.977	828.881
35	4.2.07	buurthuis Capelle	Schoolstraat 32	5161 ZD	SC	272	verhuurd	1978 Ge	425.000	5.082	729.648
36	4.2.08	buurthuis Vrijhoeve	Akkerwinde 1a	5161 XL	SC	251	verhuurd	1996 Ge	379.000	0	326.882
37	4.2.09	buurthuis 't Schooltje	Carmelietenstraat 56	5165 AL	WP	633	verhuurd	1989 GE	361.000	0	694.625
	4.3	OUDEREN CENTRA									
38	4.3.01	parkpaviljoen	Grotestraat 154 a	5141 HC	WW	224	verhuurd	2010 Ge	211.000	90.599	393.685
39	4.3.02	steunpunt Achter de Hoven	H. Chabotstraat 72	5161 EK	SC	362	verhuurd	2009 Ge	108.000	54.636	898.927
	4.4	JONGERENCENTRA									

	code	gebouw	adres	postcode	plaats	m <sup>2</sup> BVO	opmerking	contract	WOZ-waarde	Boek-waarde	Verzekerde waarde
40	4.4.01	jongeren centrum Tavenu	Taxandriaweg 13	5142 PA	WW	1494	verhuurd	2001 Ge	1.398.000	779.715	2.469.634
	4.5	BIBLIOTHEKEN									
41	4.5.01	bibliotheek Waalwijk	Wilhelminastraat 4a	5141 HK	WW	2126	verhuurd	1995 Ge	1.553.000	132.884	via VVE
42	4.5.02	bibliotheek Sprang-Capelle	Heistraat 20	5161 GG	SC	402	verhuurd	Wordt opgezocht	369.000	0	783.129
	4.6	CREATIVITEITENCENTRA									
43	4.6.01	kunstencentrum Waalwijk	Irenestraat 3	5141 GJ	WW	2326	verhuurd	2009 Ge	2.517.000	1.893.777	via VVE
	4.7	MUSEUM									
44	4.7.01	schoen- & ledermuseum	Elzenweg 25	5144 MB	WW	1537	verhuurd	1987 Ge	1.188.000	0	1.523.506
	4.8	KINDERBOERDERIJ									
45	4.8.01	kinderboerderij 't Erf (incl. hooimijt)	Händelstraat 27	5144 GV	WW	184	verhuurd	2009 Ge	49.000	0	262.673
46	4.8.02	kinderboerderij Waspik	Prins Bernhardstraat 1	5165 TH	WP	170	verhuurd voorlopig (overeenkomst ?)	prest overeenk NiGe	niet bepaald		211.661
	4.9	VERENIGINGSGEBOUWEN									
	4.9.01	-									
47	4.9.02	kunstschildersclub Broma's Palet	Crispijnstraat 81	5144 RC	WW	176	verhuurd	2009 Ge		10.165	151.767
48	4.9.03	gebouw Jeugd Natuurwacht	Guido Gezellestraat 32	5144 SC	WW	240	leegstaand	nvt	102.000	0	215.976
	4.9.04	Lokaal duivenclub	Stijn Streuvelstraat 23a	5144 SL	WW	280		1991GE			496.161
49	4.9.05	clubgebouw scouting J. de Rooy	Kerkstraat 141	5161 EC	SC	526	verhuurd	1977 Ge	281.000	0	1.003.996
	5.1	WAS- EN KLEEDACCOMODATIES									
	5.1.01	-									
50	5.1.02	was- en kleedaccomodatie Baardwijk	Akkerlaan 9	5143 ND	WW	145	in gebruik / kleedacc	Overeenkomst 2013	624.000	22.119	niet via



	code	gebouw	adres	postcode	plaats	m <sup>2</sup> BVO	opmerking	contract	WOZ-waarde	Boek-waarde	Verzekerde waarde
											gemeente verzekerd
51	5.1.03	was- en kleedaccomodatie RWB + kantine	De Gaard 1	5146 AW	WW	1217	in gebruik / totaal	overeenkomst 2012	1.400.000		2.468.803
52	5.1.04	was- en kleedaccomodatie WSC	Akkerlaan 2	5143 NB	WW	568	in gebruik / kleedacc	1997 NiGe	1.023.000	196.892	niet via gemeente verzekerd
	5.1.05	-									
	5.1.06	-									
	5.1.07	-									
53	5.1.08	was- en kleedaccomodatie Honkbal	Eikendonklaan 5	5143 NG	WW	110	in gebruik / kleedacc	overeenkomst 2013	319.000	33.531	210.139
	5.1.09	-									
54	5.1.10	was- en kleedaccomodatie NEO 25 + kantine	De Gaard 3	5146 AW	WW	1207	in gebruik / totaal	overeenkomst 2011 NiGe	1.159.000		2.086.606
55	5.1.11	was- en kleedaccomodatie SSC 55 + kantine	Bernardstraat 19	5161 AJ	SC	768	in gebruik / totaal	overeenkomst 2013	1.026.000		243.216
56	5.1.12	was- en kleedaccomodatie SV Capelle + kantine	Juffrouwsteeg 3	5161 AW	SC	1051	in gebruik / totaal	overeenkomst 2013	nog niet bepaald	12.601	1.001.819
57	5.1.13	was- en kleedaccomodatie VV Waspik	Stadhoudersdijk 20	5165 ZH	WP	278	in gebruik / kleedacc	Overeenkomst 2013	niet bepaald		?
	5.1.14	-									
58	5.1.15	was- en kleedaccomodatie De Witte Ster	Lindenheuvel 3	5165 AZ	WP	63	in gebruik / kleedacc	overeenkomst 2013	117.000	0	151.767
	5.2	SPORTHALLEN/GYMZALEN									
	5.2.01	-									
	5.2.02	sporthal de Overlaat	Eikendonklaan 3	5143 NG	WW	1720	eigendom school / participatie kosten		1.068.000	38.770	Eigendom school
59	5.2.03	sporthal Zidewinde	Julianalaan 3	5161 BA	SC	1662	eigen gebruik		743.000	6.840	2.010.176
	5.2.04	-									
60	5.2.05	gymzaal Wijnruitstraat	Wijnruitstraat 196	5143 AJ	WW	492	eigen gebruik		327.000	12.803	839.943
61	5.2.06	gymzaal Budo	Crispijnstraat 83	5144 RC	WW	280	verhuurd	2002 Ge	147.000		520.587
62	5.2.07	sporthal Waspik	Wilhelminastraat 2	5165 TJ	WP	2843	eigen gebruik		2.230.000	1.345.618	4.025.652

	code	gebouw	adres	postcode	plaats	m <sup>2</sup> BVO	opmerking	contract	WOZ-waarde	Boek-waarde	Verzekerde waarde	
	63	5.2.08	sporthal de Slagen	De Gaard	5161 AW	WW	4388	eigen gebruik		5.246.000	8.153.465	5.540.337
	64	5.2.09	gymzaal Van Assendelftstraat	Floris V-laan	5141 BA	WW		eigen gebruik (sloop mogelijk medio 2015)		424.000	0	1.069.121
	65	5.2.10	sporthal De Zeine	Olympiaweg		WW		eigen gebruik		nog niet bepaald	2.868.938	3.600.000
		5.3	ZWEMBADEN									
		5.3.01	-									
	66	5.3.02	overdekt zwembad Olympia	Drunenseweg 11	5143 NE	WW	3900	eigen gebruik		12.059.000	10.516.639	12.885.051
	67	5.3.03	openluchtwembad Zidewinde	Julianalaan 3a	5161 BA	SC	460	eigen gebruik		1.687.000	372.125	3.844.942
		5.4	<b>VOETBALSTADION RKC (BEHEER DOOR CLUB)</b>									
	68	5.4.01	RKC stadion	Akkerlaan	5143 ND	WW		verhuurd	Overeenkomst	6.566.000	8.558.307	10.705.402
		5.5	CLUBGEBOUWEN									
	69	5.5.07	Clubgebouw atletiek	Olympiaweg 10c	5141 NA	WW	310	verhuurd	2013 Ge	203.000	66.546	1.059.601
		6.1	PEUTERSPEELZALEN									
		6.1.01	-									
		6.1.02	-									
		6.1.03	-									
icm 47		6.1.04	vm kantoor S.P.W.	Crispijnstraat 81	5144 RC	WW	327	leegstaand / TB	beheer overeenkomst	215.000	0	636.253
		6.1.05	-									
	70	6.1.06	peuterspeelzaal Japie Krekel	Akkerwinde 1b	5161 XL	SC	287	verhuurd aan MIKZ	1996 Ge (oude huurder)	387.000	0	367.743
icm 28		6.1.07	peuterspeelzaal Holder den Bolder	Schoolstraat 19a	5165 TR	WP	119	gebruik Mikz (verhuur via Den Bolder)				Bij Den Bolder
icm 35		6.1.08	vm peuterspeelzaal 't Turfke	Schoolstraat 33	5161 ZD	SC	94	wordt gebruikt door buurthuis	wordt aangepast			198.464

	code	gebouw	adres	postcode	plaats	m <sup>2</sup> BVO	opmerking	contract	WOZ-waarde	Boek-waarde	Verzekerde waarde
	6.2	KINDERDAGVERBLIJVEN									
	6.2.01	-									
	6.2.02	-									
71	6.2.03	kinderdagverblijf Bruintje Beer	Mesdaglaan 2	5161 VB	SC	655	verhuurd	1991 Ge	473.000	140.369	851.256
72	6.2.04	vm Mikz kinderopvang	Alb. Thijmstraat 25	5144 SJ	WW	1292	leegstaand / TB	beheer overeenkomst	234.000	130.783	2.486.642
	7.	WONINGEN / BOERDERIJEN									
	7.1	IN GEBRUIKZIJNDE OPSTALLEN									
	7.1.01	-									
	7.1.02	-									
	7.1.03	-									
	7.1.04	-									
73	7.1.05	woningen	Zomerdijk 6 en 8	5141 PJ	WW	208	verhuurd	?	415.000	7.258	933.950
74	7.1.06	noodwoning	Meerdijk 2a	5144 NL	WW	50	verhuurd	1979 Ge	222.000	1.756	180.953
	7.1.07	-									
75	7.1.08	woning	v.d.Duinstraat 16	5161 BP	SC	149	verhuurd	1986 Ge	285.000	0	186.790
76	7.1.09	woning	Hoefsteeg 23	5142 NC	WW	204	verhuurd	1980 Ge	392.000	24.703	367.743
	7.1.10	-									
77	7.1.11	lees- / vergaderkamer gemeenteraad	raadhuisplein 3	5141 KG	WW	134	eigen gebruik		109.000	13.374	192.627
78	7.1.12	woning	Scharlo 3	5165 NG	WP		leegstaand / TB	beheer overeenkomst	393.000		326.882
	7.1.13	-									
	7.1.14	-									
79	7.1.15	woning	Binnenhof 15 SC (FI V-laan 11b)	5141 BA	WW		leegstaand / TB	beheer overeenkomst	228.000		286.902
80	7.1.16	woning	Berkendreef 15	5165 AT	WP		leegstaand / TB	beheer overeenkomst	399.000		644.253
	8.	COMMERCIELE VERHUUR									
	8.1	WINKEL- EN KANTOORGEBOUWEN									

	code	gebouw	adres	postcode	plaats	m <sup>2</sup> BVO	opmerking	contract	WOZ-waarde	Boek-waarde	Verzekerde waarde
	8.1.01										
81	8.1.02	Grandcafé 't Slot	raadhuisplein 8	5141 KG	WW	1386	verhuurd	Ge 2012	891.000	0	3.192.941
icm 81	8.1.02A	woning	Grotestraat 263		WW	zie boven	in gebruik door SLEM	Ge			zie 8.1.02
	9.	<b>WOONWAGENCENTRA (beheer door Nijbod)</b>									
	9.1	<b>BERGINGEN</b>									
	9.1.01	bergingen woonwagencentrum	Altenaweg		WW		wel eigendom, maar beheer Nijbod	via Jade	niet gewaardeerd		90.570
	9.1.02	bergingen woonwagencentrum	Orteliuslaan		WW		wel eigendom, maar beheer Nijbod	via Jade	niet gewaardeerd		90.570
	9.1.03	bergingen woonwagencentrum	Schoutstraat 8 t/m 12		WP		wel eigendom, maar beheer Nijbod	via Jade	niet gewaardeerd		45.286
	10.	<b>MONUMENTEN</b>									
	10.1	<b>RIJKSMONUMENTEN</b>									
82	10.1.01	toren	Winterdijk 58	5142 EA	WW	40			31.000		653.765
83	10.1.02	kerktoren Nederlands Hervormde kerk	Kerkstraat 36	5161 ED	SC	92			vrijgesteld voor WOZ	16.153	3.560.684
84	10.1.03	kerktoren Nederlands Hervormde kerk	Hoofdstraat 25	5161 PD	SC	42			vrijgesteld voor WOZ		265.805
85	10.1.04	standerdmolen	Oudestraat 86	5161 TB	SC	80			45.000		747.160
86	10.1.05	schoorsteen v.m. kousenfabriek	Kerkstraat	ongenummerd	WW	3			5.000		30.937
87	10.1.06	vm woningen Hooisteeg	Hooisteeg 2a t/m 10	5141 KH	WW	530		Ge (div huurders)	346.000		793.857
88	10.1.07	berging naast kerk Hoofdstraat Capelle	Hoofdstraat (naast nr. 25)		SC	15	verhuurd	2011 Ge	niet bekend		28.621
	10.2	<b>KUNSTWERKEN / KLEINE MONUMENTEN / GEDENKTEKENS</b>									
I	10.2.01	oorlogsmonument	Burg. Moonenlaan	ongenummerd	WW	1					29.195
II	10.2.02	gedenkteken	Mr. v. Coothstraat / Klokkenlaan	ongenummerd	WW	1					8.791

	code	gebouw	adres	postcode	plaats	m <sup>2</sup> BVO	opmerking	contract	WOZ-waarde	Boek-waarde	Verzekerde waarde
III	10.2.03	heiligenbeeld (2 st)	St. Jansplein	ongenummerd	WW	1					5.861
	10.2.04	-			WW						
IV	10.2.05	borstbeeld v.m. burgemeester Moonen	Bremstraat / Lijsterbesstraat	ongenummerd	WW	1					2.984
V	10.2.06	beeld schoenmaker	Loeffstraat	ongenummerd	WW	1					5.861
VI	10.2.07	gedenkteken	Grotestraat / Tempelierstraat	ongenummerd	WW	1					2.398
VII	10.2.08	gedenkteken	Looierij	ongenummerd	WW	1					693
VIII	10.2.09	gedenkteken (oud Indië gangers)	Grotestraat (voor aanbouw)	ongenummerd	WW	1					2.984
IX	10.2.10	beeld in brons	Markt / Grotestraat	ongenummerd	WW	1					29.195
X	10.2.11	poort ingang begraafplaats Heistraat	Heistraat 217	5161 GE	SC	1					26.639
XI	10.2.12	oorlogsmonument Jan de Rooij	Tilburgseweg 19	5161 ME	SC	1					53.276
XII	10.2.13	tuinmuur ingang Ned. Hervormde kerk	Hoofdstraat 25	5161 PD	SC		recentelijk verkocht				13.319
XIII	10.2.14	oorlogsmonument	Veerweg	ongenummerd	SC	1					7.992
XIV	10.2.15	2 beelden	Carmelietenstraat	ongenummerd	WP	1					2.664
XV	10.2.16	beeld wandelpark	raadhuisstraat	ongenummerd	WP	1					2.664
XVI	10.2.17	kunstwerk waterpartij	Havendries	ongenummerd	WP	1					1.331
XVII	10.2.18	oorlogsgedenkteken Ramppad	Ramppad	ongenummerd	WW	1					1.331
XVIII	10.2.19	oorlogsgedenkteken (hoek Wilhelminastraat)	Grotestraat	ongenummerd	WW	1					1.331
XIX	10.2.20	oorlogsgedenkteken (bij kapelletje)	Meerdijk	ongenummerd	WW	1					666
XX	10.2.21	heilig hart beeld	Antoniusstraat	ongenummerd	WW	1					2.664
XXI	10.2.22	beeld Michael	Hadewychstraat	ongenummerd	WW	1					5.328
vervolg	10.2	KUNSTWERKEN / KLEINE MONUMENTEN / GEDENKTEKENS									
XXII	10.2.23	gedenkteken (t.o. ingang gemeentekantoor)	raadhuisstraat	ongenummerd	SC	1					2.643
XXIII	10.2.24	gedenkteken A59	Biesbosweg	ongenummerd	WW	1					13.422
XXIV	10.2.25	schanskorven	Cortenbergstraat	ongenummerd	WW	1					

	code	gebouw	adres	postcode	plaats	m <sup>2</sup> BVO	opmerking	contract	WOZ-waarde	Boek-waarde	Verzekerde waarde
XXV	10.2.26	vredesbeeld	Vredesplein	ongenummerd	WW	1					51.111
XXVI	10.2.27	kunstwerk belangenvereniging Waspik	s-Gravenmoerseweg	ongenummerd	WP	1					
XXVII	10.2.28	beeld oorlogsslachtoffers	park raadhuisstraat	ongenummerd	WP	1					
XXVIII	10.2.29	kunstwerk Waterloop	Heermanslaan	ongenummerd	WW	1					
XXIX	10.2.30	windmobiel waterpartij Halve Zolenpark	Bachlaan - vd Klokkenlaan	ongenummerd	WW	1					
XXX	10.2.31	grafmonument J de Rooy	begraafplaats Tilburgseweg	ongenummerd	WW	1					
XXXI	10.2.32	fontein Hertog Janpark	Hertog Janpark	ongenummerd	WW	320					
XXXII	10.2.33	zuil raadhuisplein	raadhuisplein	ongenummerd	WW	4					
XXXIII	10.2.34	fontein Zidewinde	Julianalaan	ongenummerd	SC	65					
XXXIV	10.2.35	beeld Ei-rond mens op stelten	Villa Waterranonkel	ongenummerd	WW	1					
XXXV	10.2.36	beeld vm Petruschool	Troelstrapark	ongenummerd	WW	1					
XXXVI	10.2.37	beeld Non	Eerste Zeine	ongenummerd	WW	1					
XXXVII	10.2.38	beeld Vrouw met kind	Burg. Vd Klokkenlaan	ongenummerd	WW	1					
XXXVIII	10.2.39	Kunstwerk De Vest (i.o.)	Halvezolenpad (De Vest)	ongenummerd	WP	1					
XXXIX	10.2.40	zuilen vm Hotel Verwiel	Troelstrapark	ongenummerd	WW	1					
XL	10.2.41	beeld Meisje aan de fontein	raadhuisplein (binnentuin)	ongenummerd	WW	1					
XLI	10.2.42	beeld De Beestenbank	Havendries	ongenummerd	WP	1					
XLII	10.2.43	beeld De Metselaar	raadhuisplein	ongenummerd	SC	1					
XLIII	10.2.44	beeld Het Capelletje	Haven	ongenummerd	SC	1					
XLIV	10.2.45	beeld Thuisvlucht 1	Steve Bikostraat	ongenummerd	WW	1					
XLV	10.2.46	beeld Thuisvlucht 2	Pres. Steynstraat	ongenummerd	WW	1					
						76.584,00	<b>&lt; TOTAAL M2 BVO</b>				
		<b>Aandachtslocaties schoolgebouwen</b>									
A		obs de Hoef/locatie Hugo	de Coubertinlaan	12	WW		i.c.m. 1.2.02	beheer overeenkomst	593.000	1.097.774	1.382.479
B		rk bs Pieter Wijten (dislokatie)	Kastanjestraat	8	WW		leeg, wordt gesloopt 2014			553.334	2.172.715

	code	gebouw	adres	postcode	plaats	m <sup>2</sup> BVO	opmerking	contract	WOZ-waarde	Boek-waarde	Verzekerde waarde
C		rk bs De Hooght	Carmelietenstraat	21	WP		leeg eind schooljaar 2015			48.590	1.264.191
D		vm. Bs De Poort, locatie Ireneschool	Molenstraat	1	WW		komt leeg na realisatie bs Besoyen		1.131.000	359.456	2.223.968
E		vm Oranje Nassauschool, locatie Oranjeplein	Oranjeplein	10	WW		na renovatie Zilverlicht leeg (eind 2014)		712.000	72.629	1.468.878
F		ps bs De Brug	t Vaartje	8	WP		locatie komt vrij na nieuwbouw eind 2016			342.008	1.335.355
G		Dr. Mollercollege	Moonenlaan		WW		eind 2014 overdracht naar gemeente				
H		Walewyc mavo	Vredesplein		WW		eind 2014 overdracht naar gemeente				

#### LEGENDA

	verhuur / eigen gebruik nvt
	geen overeenkomst of info aanwezig
	verhuurd
1990 Ge	1990 Ge = jaartal getekende overeenkomst
NiGe	NiGe = wel contract, niet getekend
	tijdelijk beheer met overeenkomst
	in gebruik bij eigen organisatie

## Bijlage E: Bestuurlijk wederhoor

Rekenkamercommissie gemeente Waalwijk

ons kenmerk Z14-012737  
uw schrijven 4 september 2014  
uw kenmerk

behandeld door Dhr. C.A.H. Kolsteren  
e-mail info@waalwijk.nl  
telefoonnummer 0416 683456

  
doc.nr. CNC-14-0066405  
verzonden

onderwerp **Bestuurlijk hoor en wederhoor concept rapport "Komt vast Goed?"**

Geachte commissie,

Graag reageren wij op de inhoud van Uw conceptrapportage "Komt vast Goed?". De rapportage levert waardevolle informatie op om het vastgoedbeleid nog verder aan te scherpen en Uw onderzoek heeft er ook aan bijgedragen het al geruime tijd lopende voornemen om alle vastgoedinformatie te centraliseren af te ronden. Met name het operationaliseren van het nieuwe Planon zal, zoals U ook in de rapportage vaststelt, bijdragen aan het up-to-date houden van de informatie en het beter koppelen van het vastgoed aan andere onderdelen van de gemeentelijke administratie. Ook voor de informatieverstrekking richting de raad en een verdergaande uitsplitsing in begroting en rekening en in de risicoparagraaf is dat van belang.

Terugkijkend zijn wij van mening dat we de afgelopen jaren teveel energie in de structuurdiscussie hebben gestoken en dat de bundeling van de vastgoedinformatie eerder afgerond had moeten worden.

Het resultaat van de confrontatie van Uw bevindingen tegen de door U geformuleerde normen vraagt naar onze mening op enkele punten wel nuancering of enige relativering.

- De gemeente Waalwijk heeft een relatief kleine vastgoedportefeuille. Dat blijkt uit het vergelijk in de rapportage met enkele gemeenten maar het blijkt ook uit informatie uit de IPD Benchmark Gemeentelijk Vastgoed. Het overgrote deel van het vastgoed van de gemeente bestaat uit panden die de gemeente zelf gebruikt of die verhuurd worden aan sport- en welzijnsinstellingen. Binnen de geldende maatschappelijke context zijn dat stabiele gebruiks- en huur/verhuurrelaties. Uiteraard kunnen zich als gevolg van zich wijzigende maatschappelijke of politieke bestuurlijke inzichten consequenties aandienen voor bepaalde huurders (b.v. in het verleden voor buurthuizen) maar per saldo zijn het in Waalwijk maar betrekkelijk weinig panden die op enig moment actief betrokken kunnen worden in planontwikkelingen en transacties (ruil, multifunctioneel gebruik, verkoop etc). Het gaat dan altijd om situatief en tijdsbepaalde plannen waarbij maatwerk geleverd moet worden en waarbij de panden die er echt toe doen in beeld zijn in de afwegingen. In Waalwijk gaat het dus niet om grote aantallen panden met dezelfde kenmerken waar gemakkelijk normatief kaders voor vastgesteld kunnen worden. Wij zijn ook van mening dat vastgoedbeleid niet primair leidend is

1 / 3



richting gemeentelijke beleidsontwikkelingen; vastgoed is een middel dat ingezet kan worden en dat dienend is aan andere beleidsvelden.

- Dat de vastgoedportefeuille van Waalwijk niet zo groot is komt ook doordat in Waalwijk vanaf 2002 in het kader van de bezuinigingsoperatie "Opmaat" een actief beleid gevoerd wordt om panden die niet van strategisch belang zijn af te stoten. Dat is raadsbeleid en in feite nog actueel. Over de voortgang van de verkoop van de zgn. "Opmaatpanden" is in het verleden gerapporteerd en geïnformeerd richting de raad. In oktober 2012 is ter bespreking door het auditcomité van de omvang van de stille reserves, waarvan het vastgoed een zeer belangrijk onderdeel is, een notitie opgesteld en lag een integraal overzicht ter tafel.

Bovendien is het zo dat, weliswaar niet vanuit het vastgoedbeleid als vertrekpunt, de raad regelmatig, hetzij via grondexploitaties dan wel exploitatieovereenkomsten of planontwikkelingen betrokken is. Of het nu gaat om het Olympiapark, de Walewijk-/Mollerlocatie, Leerpunt, de Gaard, de 5 locaties in Waspik of Besoijen; dat zijn allemaal locaties waar de voor die plannen relevante vastgoedposities betrokken worden in het te regelen maatwerk voor alle daarbij betrokken partijen. Voor een aantal vastgoedposities geldt dat ze onderdeel uitmaken van langlopende planontwikkelingen die in hun afronding zeer sterk afhankelijk zijn van de economische conjunctuur en de bereidheid van marktpartijen om te investeren. Wij herkennen ons niet in Uw bevinding dat in raadsvoorstellen eenzijdig wordt ingegaan op één object zonder de brede context te duiden. Het aangehaalde voorbeeld over de Juliana van Stolbergsschool zegt ons niets evenmin als dat het gesignaleerde euvel symptomatisch zou zijn.

- Uw bevinding/conclusie (223/317) dat de uiteindelijke keus voor de verkoop van vastgoed ambtelijk wordt gemaakt is niet correct. Standaard zijn aan de orde een collegebesluit (duale wetgeving) en betrokkenheid van de portefeuillehouder. Verkopen ver onder de boekwaarde hebben zich nog niet voor gedaan; uitgangspunt is altijd verkoop op basis van de marktwaarde aan de hand van een taxatie van de makelaar of in een enkel geval (als zich geen koper meldt) verkoop aan de hoogste bidder (eventueel in combinatie met onderhandelingen om de marktwaarde zo dicht mogelijk te benaderen).
- Ten aanzien van Uw bevinding dat het onderhoudsplan ambtelijk wordt opgesteld door de afdeling OBV op basis van expertise en ervaring geldt dat daar als uitgangspunt bij geldt "het duurzaam in stand houden van het vastgoed". Voor het vastgoed dat de gemeente heeft of wil hebben zit op dat uitgangspunt niet zo heel veel speling maar wij delen Uw mening dat besluitvorming in de toekomst nadrukkelijker via college en raad (meerjaren onderhoudsplan) dient te verlopen.
- Ten aanzien van Uw conclusie dat in visie- en beleidsstukken niet in beeld gebracht wordt in hoeverre vastgoedbeleid kan en moet bijdragen aan het realiseren van de maatschappelijke opgave en dat ook niet bekend is in welke mate dat uiteindelijk gebeurt (meetbaar maken) wijzen wij er op dat dit wel gedaan is bij de nota uit 2005 over de toekomst van het buurt huiswerk en in de kaders sportbeleid 2012-2016 (pag.7).

Tot zover onze reactie in het kader van hoor- en wederhoor. Uw aanbevelingen zien wij met belangstelling tegenmoet teneinde deze te kunnen betrekken bij het in samenspraak met de raad verder verbeteren van het vastgoedbeheer.

Hoogachtend  
HET COLLEGE VAN WAALWIJK,  
de secretaris, de burgemeester,

J.H. Lagendijk

drs. A. M. P. Kleijngeld