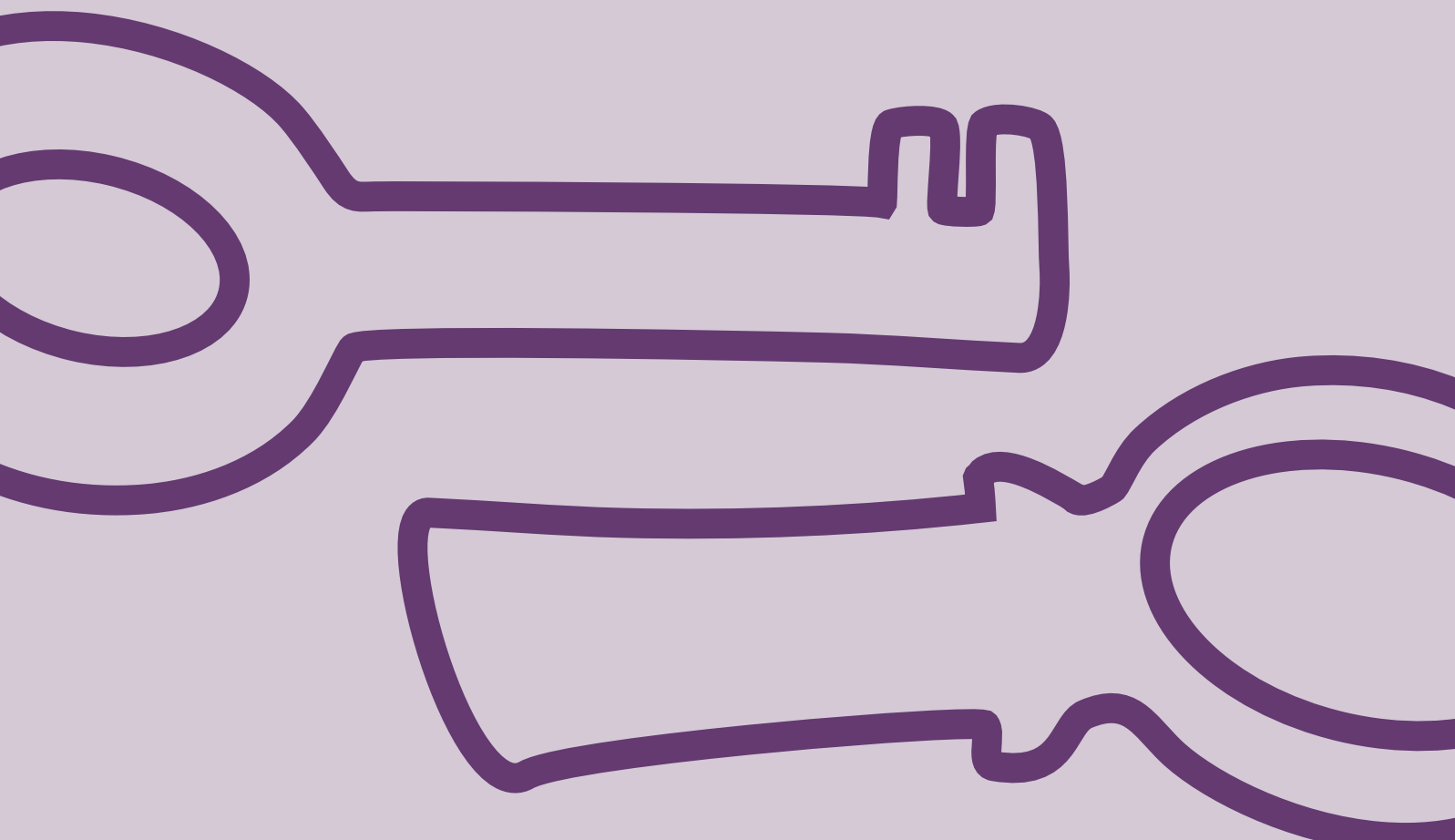


Rekenkamercommissie



Leiden

Quick scan vastgoed



Voorwoord

In ons rapport – Zicht op Leids vastgoed uit september 2014 – werd onder andere geconcludeerd dat de gemeente onvoldoende zicht had op haar eigen vastgoedbezit en dat de interne werkprocessen kwalitatief van onvoldoende niveau waren. In deze periode was de gemeente al gestart met een verbetertraject. Naar aanleiding van dit rapport heeft de Raad op 16 oktober 2014 een amendement aangenomen waarin het College opdracht heeft gekregen tweejaarlijks te rapporteren over het vastgoedbeheer, voor het eerst in het voorjaar van 2015. Daarbij heeft de Raad de Rekenkamercommissie gevraagd in het najaar een quick scan uit te voeren op de eerste voorgangsrapportage. We hebben er voor gekozen gelijktijdig met het uitkomen van de gemeentelijke rapportage onze quick scan uit te voeren. Hierbij bieden we u de uitkomsten aan. De algehele conclusie is dat het vastgoedbeheer in grote lijnen op orde is, maar dat het wel inzet van de gemeente vraagt de gerealiseerde verbeteringen te borgen. Daarvoor doen wij aan het slot van deze brief enkele aanbevelingen.

Met vriendelijke groet,
Rekenkamercommissie Leiden

Rob van Lint, Voorzitter

Deel A Bestuurlijke nota

Toelichting

In ons rapport – Zicht op Leids vastgoed – hebben we destijds conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan rond (1) de vaststelling van een beleidskader vastgoed, (2) het op orde brengen van het vastgoedbeheer, (3) het inzichtelijk maken van de kosten en baten van de gemeentelijke panden, inclusief een onderzoek naar de doelmatigheid van de exploitatie van het gemeentelijke vastgoed en (4) de informatievoorziening aan de Raad inzake vastgoed.

In zijn reactie dd. 23/09/2014 stelt het College zich te kunnen vinden in de aanbevelingen van de Rekenkamercommissie en deze over te nemen. Het College is het eens met de Rekenkamercommissie dat het noodzakelijk is de aansturing van het vastgoed verder te verbeteren. Het College constateert verder dat de Rekenkamercommissie tot aanbevelingen komt die overeen komen met de aanpak voor verbeteringen die eerder al is ingezet.

Als reactie heeft de Raad een amendement aangenomen (bijgevoegd) waarin de Rekenkamercommissie gevraagd wordt in het najaar een quick scan uit te voeren op de eerste voortgangsrapportage. We hebben er voor gekozen gelijktijdig met het uitkomen van de eerste rapportage onze quick scan uit te voeren. Daarbij is de volgende vraagstelling gehanteerd:

Vraag 1: Heeft de gemeente alle informatie op orde die nodig is om volledig zicht te hebben op al het vastgoed van de gemeente Leiden, inclusief de sportaccommodaties, ambtenarenhuisvesting en onderwijshuisvesting. Het gaat daarbij in ieder geval om de volgende aspecten: een overzicht van panden in eigendom van de gemeente Leiden / per pand de huurders/per huurder de kwalificatie wel of niet beleidsondersteunend/per huurder de huidige huurprijs, de kostendekkende huurprijs en de marktconforme huurprijs/per pand alle kosten en opbrengsten/per pand de aanduiding te behouden of te verkopen; Hierbij wordt gegeven de conclusies in het eerdere onderzoek specifiek gevraagd ook te kijken naar de waardebepaling van de panden

Vraag 2: Is van alle panden de waarde bekend (WOZ of taxatie)?

Vraag 3: Voldoen de taxaties die de gemeente het afgelopen anderhalf jaar heeft uitgevoerd aan de internationale standaarden, in het bijzonder de taxaties voorafgaande aan het te koop aanbieden van een object aan de standaarden (steekproef)?

Vraag 4: Wordt deze informatie correct gepresenteerd in de vastgoedrapportage die de gemeente in het voorjaar uitbrengt?

Vraag 5: Zijn de interne processen nu op orde en wordt hierover op een correcte wijze inzicht gegeven in de vastgoedrapportage?

Het onderzoek is in de periode 18 mei – 29 mei uitgevoerd door Next Vastgoed Consultancy BV, het bureau dat het eerdere rekenkameronderzoek ook heeft uitgevoerd. De onderzoeksuitkomsten en de antwoorden op de drie vragen zijn opgenomen als bijlage.

Als Rekenkamercommissie trekken we bij deze uitkomsten de volgende conclusies:

- De gemeente heeft de afgelopen periode een grote slag gemaakt in het op orde brengen van het vastgoedbeheer.
 - o Er kan gesteld worden dat de gemeente het eigendomsoverzicht van de panden inmiddels goed op orde heeft.
 - o De gemeente heeft de totale kosten en baten van het gemeentelijke vastgoed in beeld.
 - o De waarde van de panden is bekend, de taxaties voldoen over het algemeen aan de standaarden.
 - o De cijfers die in de rapportage staan kunnen worden afgeleid uit de gemeentelijke administratie. Daarbij wordt aanbevolen om ook in de administratie duidelijk te maken waarom gegevens er niet zijn (bijvoorbeeld in geval van leegstand). Daarmee is de aansluiting tussen administratie en vastgoedrapportage nog beter te volgen.
 - o Het bestaan en de werking van de AO-procedures lijkt over het algemeen adequaat.
- Dit beeld is een verdere vooruitgang ten opzichte van de in control verklaring van de interne accountant inzake de vastgoedexploitatie, die deze ultimo 2014 beoordeelde als matig, waarbij hij wel stelde dat er een forse kwaliteitsslag gemaakt was ten opzicht van de tussentijdse score 2014,
- Wij zien nog ruimte voor verdere verbetering door het eenduidiger registreren van panden en complexnamen en het permanent en controleerbaar bijhouden van exploitatiegegevens als bankgaranties, btw-afspraken en (aanpassingen van) onderhoudswerkzaamheden. Een koppeling van de registratie van panden aan een centraal invoersysteem kan daarbij ondersteunen.
- Gegeven de nog fragiele situatie van het beheer van deze exploitatiegegevens is het nodig alle energie te richten op het borgen van deze procedures (het eenduidig registreren en bijhouden van gegevens moet een gewoonte worden), eventuele organisatorische wijzigingen zijn daarbij een risico.

Bijlage 1: Amendement: A140103/1

Onderwerp: Inschakelen Rekenkamercommissie voor een quick scan op de rapportage die het college in het voorjaar 2015 zal voorleggen

De Raad van de gemeente Leiden, bijeen in de vergadering van 16 oktober 2014,

BESLUIT:

Als besluitpunt 4 toe te voegen:

'de Rekenkamercommissie te verzoeken een quick scan uit te laten voeren naar de rapportage van het college in het voorjaar 2015 inzake:

- het op orde zijn van alle informatie die nodig is om volledig zicht te hebben op al het vastgoed van de gemeente Leiden, inclusief de sportaccommodaties, ambtenarenhuisvesting en onderwijshuisvesting. Die informatie betreft in ieder geval: een overzicht van panden in eigendom van de gemeente Leiden/per pand de huurders/per huurder de kwalificatie wel of niet beleidsondersteunend/per huurder de huidige huurprijs, de kostendekkende huurprijs en de marktconforme huurprijs/per pand alle kosten en opbrengsten/per pand de aanduiding te behouden of te verkopen;
- de stand van zaken van de interne verbeterprocessen.
- De Rekenkamercommissie wordt verzocht in het najaar van 2015 de quick scan aan de raad voor te leggen.'

TOELICHTING:

Bij het voorliggende raadsbesluit 14.0103 wordt ingestemd met de conclusies van het rapport van de Rekenkamercommissie 'Zicht op Leids Vastgoed'. Die conclusies zijn stevig. De informatie met betrekking op de panden is nog niet volledig op orde. Ditzelfde geldt voor de interne verbeterprocessen.

Het college zal tweejaarlijks rapporteren over de voortgang van het gemeentelijk vastgoed. Het college heeft toegezegd de raad in de eerste rapportage in het voorjaar 2015 inzicht te geven in de actuele stand van zaken van de diverse verbeterprocessen inclusief sport etc.

Deze toevoeging beoogt de door het college aan te leveren informatie te laten controleren door de Rekenkamercommissie door middel van het uitvoeren van een quick scan, in het najaar 2015 aan de raad voor te leggen. Het is belangrijk dat de informatie die nodig is om volledig zicht te krijgen op het gemeentelijk vastgoed zo spoedig mogelijk, in ieder geval in het voorjaar 2015, helemaal op orde is. De Rekenkamercommissie is bij uitstek in staat om dit te beoordelen gelet ook op het onderzoek dat zij heeft gedaan.

Fleur Spijker (D66)

Gijs Holla (PvdA)

Moniek van Sandick (CDA)

Walter van Peijpe (GL)

Dit amendement wordt zonder hoofdelijke stemming aanvaard met dien verstande dat de fracties van SP, VVD en CU worden geacht tegen te hebben gestemd.

Deel B: Feitenrapport

Deel B Feitenrapport

Inleiding

In het voorjaar van 2014 heeft de rekenkamer Leiden een onderzoek uitgevoerd naar het vastgoedbeleid en –beheer in de gemeente Leiden (Zicht op Leids Vastgoed). Het onderzoek bevatte een kritisch oordeel op met name het beheer, al werd tegelijkertijd geconstateerd dat de gemeente al aan de slag is met een aantal verbetermaatregelen. Dat heeft er toe geleid dat de Raad bij de behandeling van het rapport een amendement heeft aangenomen waarin de rekenkamer gevraagd wordt een quick-scan uit te voeren op de vastgoedrapportage die de gemeente in het voorjaar zal aanbieden aan de Raad. De rekenkamer heeft NEXT Vastgoed opdracht gegeven om deze quick-scan uit te voeren. In deze memo worden de bevindingen van de quick-scan gepresenteerd. Hierbij wordt steeds eerst de vraagstelling van de rekenkamer aangehaald, waarna de bijbehorende onderzoeksresultaten worden beschreven.

Vraag 1:

Heeft de gemeente alle informatie op orde die nodig is om volledig zicht te hebben op al het vastgoed van de gemeente Leiden, inclusief de sportaccommodaties, ambtenarenhuisvesting en onderwijshuisvesting. Het gaat daarbij in ieder geval om de volgende aspecten: een overzicht van panden in eigendom van de gemeente Leiden / per pand de huurders/per huurder de kwalificatie wel of niet beleidsondersteunend/per huurder de huidige huurprijs, de kostendekkende huurprijs en de marktconforme huurprijs/per pand alle kosten en opbrengsten/per pand de aanduiding te behouden of te verkopen.

Eigendom

De gemeente heeft lijsten met objecten in eigendom aangeleverd, welke zijn vergeleken met de objectenlijst uit het rekenkameronderzoek van vorig jaar. De objectenlijst van vorig jaar wordt hierbij gezien als nul-meting.

Voor alle afdelingen zijn, in eerste instantie, afwijkingen geconstateerd tussen eigendommen in de inventarisatie van dit jaar en de inventarisatie van het rekenkameronderzoek van 2014. De geconstateerde afwijkingen (53 panden stonden in 2014 wel op de lijst maar in 2015 niet meer) konden allemaal snel door de gemeente verklaard worden. De meeste panden zijn verkocht of gesloopt, een aantal panden is thans bekend onder een andere naam. Veel schoolgebouwen zijn eigendom van de schoolbesturen. De gemeente zegt deze panden allemaal in beeld te hebben. Voor onderwijsgebouwen die wel juridisch en economisch eigendom zijn van de gemeente is de informatie opgenomen in de lijsten die door de gemeente ten behoeve van deze quick-scan zijn aangereikt. Er kan gesteld worden dat de gemeente het eigendomsoverzicht van de panden goed op orde heeft.

Overzicht huurders

Bij het Sportbedrijf is bekend welke eigendommen in gebruik zijn bij welke sportverenigingen. Sportvelden kunnen per uur bij de gemeente gehuurd worden, in die gevallen is ook de huurder bekend.

De afdeling VAG kent een grotere diversiteit aan panden: commercieel, maatschappelijk, ambtelijk, strategisch. Voor alle panden zijn (indien geen sprake is van leegstand) één of meerdere huurders bekend.

De 18 panden van de afdeling Stedelijk Beheer, welke op korte termijn naar de afdeling VAG overgaan, zijn niet in de overzichten opgenomen.

Per huurder kwalificatie beleidsondersteunend

Voor alle huurders van panden binnen de afdeling VAG is ingevuld of deze beleidsondersteunend zijn of niet.

Voor de panden binnen het Sportbedrijf is dit niet aangegeven.

Per huurder de huidige huurprijs, marktconforme huurprijs en kostprijsdekkende huur

De afdeling VAG heeft alleen voor haar panden in de categorieën 'maatschappelijk' en 'commercieel' de huurinformatie aangereikt.

Voor 68 van de 205 panden (8 panden ten behoeve van ambtelijke huisvesting, 26 panden ten behoeve van strategische ontwikkeling en 34 panden op de strategische verkooplijst) is geen huurprijsinformatie aangereikt. Deze panden worden niet regulier verhuurd, vanwege eigen gebruik of vanwege het toekomstige doel van de panden (verkoop of sloop ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen).

Voor 6 panden uit de portefeuille 'maatschappelijk' en 2 panden uit de portefeuille 'commercieel' is helemaal geen huurprijsinformatie bekend.

Portefeuille 'Maatschappelijk'

- Voor 13 huurders is de huidige huurprijs € 0: In 8 gebouwen betreft het (gedeeltelijk) leegstandbeheer waardoor er geen sprake is van huurinkomsten. Hiervoor worden nieuwe huurders gezocht. In overige gevallen betreft het onderhuur, een nog te realiseren gebouw, of dat zowel de markthuur als de contractuur € 0 bedraagt (Molen de Valk)
- Voor 19 huurders is de markthuur € 0: Het betreft de onderwijsgebouwen en gymzalen (ten behoeve van onderwijs) die de gemeente in beheer heeft. De bekostiging hiervan verloopt via het bekostigingstelsel onderwijs. Derhalve is voor onderwijs en gymzalen geen sprake van een (overgang naar) marktconforme huur zoals bedoeld in het Beleidskader Vastgoed
- Voor 82 huurders is de kostprijsdekkende huur niet ingevuld.

Portefeuille 'Commercieel'

- Voor 8 huurders is de huidige huurprijs € 0: In de meeste gevallen gaat om leegstand, waar op dit moment nieuwe huurders voor worden gezocht. In twee gevallen betreft het een gemaal en een trafohuis waar geen reguliere verhuur mogelijk is. In een geval gaat het om onderhuur van een reeds verhuurd gebouwdeel
- Voor 9 huurders is de markthuur € 0: In deze gevallen gaat om de verhuur van grond, om onderhuur, of een gemaal en trafohuis waar geen reguliere verhuur mogelijk is
- Voor 39 huurders is de kostprijsdekkende huur niet ingevuld.

De gemeente geeft aan dat de kostprijsdekkende huur niet per huurder wordt berekend, maar op pandniveau. Kostprijsdekkende huren zijn dus meestal niet op per huurder bekend.

De kostprijsdekkende huur komt overigens voor de panden die vorig jaar in de steekproef waren opgenomen niet overeen met de kostprijsdekkende huur die vorig jaar werd opgegeven.

Van de afdeling Sportbedrijf zijn geen huidige huurprijs, marktconforme huurprijs en kostprijsdekkende huur aangegeven. Wel is er per complex een totaal aan baten aangereikt. Doordat het Sportbedrijf geen vastgoed verhuurt maar diensten verleent levert het tegen elkaar afzetten van kosten en opbrengsten van het vastgoed niet in alle gevallen relevante gegevens op. De gebruikers van sportaccommodaties betalen een tarief voor het hele pakket aan voorzieningen waarvan de kosten van het vastgoed een niet nader te specificeren deel uitmaken. Het Sportbedrijf geeft aan goed zicht op de kosten van het in stand houden van het vastgoed te hebben, maar binnen de inkomsten kan er geen aandeel voor het gebruik van vastgoed worden onderscheiden.

Per pand alle kosten en opbrengsten

De afdeling VAG heeft voor drie panden een overzicht van baten en lasten aangereikt. Die overzichten zien er op hoofdpostniveau compleet uit. Of de ingevulde bedragen correct zijn en of deze overzichten voor alle panden aanwezig zijn kon vanwege het quick-scan karakter van dit

onderzoek niet worden gecontroleerd. De gemeente geeft aan dat voor alle panden een overzicht aanwezig is.

De afdeling Sportbedrijf heeft voor alle panden op complexniveau aangegeven wat de kosten en opbrengsten zijn. Of de ingevulde bedragen correct zijn kon om dezelfde reden niet worden gecontroleerd.

Per pand de aanduiding te behouden of te verkopen

Deze informatie is niet per pand aangeleverd door de afdeling VAG en ook niet door de afdeling Sportbedrijf.

Wel is er binnen de afdeling VAG een portefeuille 'strategische verkoop' en wordt in de voortgangsrapportage naar de Raad aangegeven dat niet-beleidsondersteunend vastgoed uiteindelijk zal worden afgestoten.

Naar aanleiding van de bovenstaande analyse bestaat er aldus de geïnterviewde een (aanvullende) lijst van af te stoten panden die zeer binnenkort door B&W zal worden vastgesteld.

Vraag 2:

Is van alle panden de waarde bekend (WOZ of taxatie)?

Afdeling VAG

De afdeling VAG heeft een lijst met taxatiewaarden aangeleverd. Op 7 objecten na staan alle objecten uit de door VAG aangeleverde eigendommenlijst in dit overzicht. De objecten betreffen:

- Admiraal Banckertweg 19
- Admiraal Banckertweg 19 A
- Os en Paardenlaan 41T
- Trekvaartplein (Woonwagenkamp)
- Trien Semlerstraat (Woonwagenkamp)
- Vlietweg 68 Z
- Vrouwenkerksteeg 4

De gemeente geeft in reactie hierop aan dat taxaties voor grond, een trafohuisje, woonwagenterrein en een klein schuurtje niet zijn aangeleverd. Voor de Vlietweg 68Z is de taxatiewaarde bekend, te weten € 125.000 in leegstaat.

In de lijst met taxatiewaarden staan 4 panden die niet zijn getaxeerd. Twee daarvan zijn in aanbouw, de andere twee betreffen de PC Hooftlaan 13 en Schuttersveld 1-3. Voor alle overige panden is een taxatiewaarde bekend.

Afdeling Sportbedrijf

Van alle objecten is een lijst met WOZ-waarden aangereikt. Deze is compleet.

Vraag 3:

Voldoen de taxaties die de gemeente het afgelopen anderhalf jaar heeft uitgevoerd aan de internationale standaarden, voldoen in het bijzonder de taxaties voorafgaande aan het te koop aanbieden van een object aan de standaarden?

The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) geeft in haar Red Book de minimumeisen aan taxatierapporten aan. Dit zijn internationaal taxatiestandaarden die algemeen geaccepteerd zijn. Sinds maart 2012 zijn deze normen als volgt omschreven:

- A. benoeming van de opdrachtgever en andere beoogde gebruikers
- B. het doel van de taxatie
- C. het onderwerp van de taxatie
- D. het te taxeren belang
- E. het type object en hoe het wordt gebruikt of geclassificeerd door de opdrachtgever
- F. de basis, of bases, van waarde
- G. de taxatiedatum

- H. de openbaarmaking van eventuele aanzienlijke betrokkenheid of een verklaring dat er eerder geen aanzienlijke betrokkenheid is geweest
- I. de identiteit van de taxateur die verantwoordelijk is voor de taxatie en, indien nodig, een verklaring omtrent de status van de taxateur
- J. waar nodig, de gebruikte valuta
- K. eventuele uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten, voorbehouden, bijzondere instructies en afwijkingen
- L. de mate waarin de taxateur onderzoek heeft gedaan
- M. de aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zijn oordeel baseert
- N. eventuele instemming met en beperkingen van publicatie
- O. eventuele beperkingen aan of uitsluiting van aansprakelijkheid jegens partijen anders dan de opdrachtgever
- P. bevestiging dat de taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met deze Standaarden
- Q. een verklaring van de taxatiebenadering en de redenen erachter
- R. bevestiging dat de taxateur over de kennis, de vaardigheden en het inzicht beschikt om de taxatie vakbekwaam uit te voeren
- S. de vastgestelde waarden in cijfers en woorden
- T. handtekening en datum van het rapport.

Er zijn vier verkooptaxaties en één aankooptaxatie onderzocht.

Verkooptaxaties DTZ (Storm Buysingstraat 18b, Breestraat 92 en Leidatoweg 17)

De drie taxaties zijn door DTZ opgesteld in lijn met de internationale taxatiestandaarden (IVS), deze worden expliciet aangehaald in de rapporten. De rapporten voldoen volledig aan de standaarden.

Verkooptaxatie CBRE (Maresingel 54)

De taxatie van CBRE is volledig in lijn met de internationale taxatiestandaarden. Ook in dit rapport worden deze letterlijk aangehaald.

Aankooptaxatie Basis Bedrijfshuisvesting (Lammenschansweg 128)

De taxatie van Basis Bedrijfshuisvesting voldoet niet aan de taxatiestandaarden. Met name bronvermelding en onderbouwing zouden beter kunnen (punten K, L en M).

Vraag 4:

Wordt deze informatie correct gepresenteerd in de vastgoedrapportage die de gemeente in het voorjaar uitbrengt?

De door de gemeente aangeleverde lijsten met panden, verhuur en huurdersinformatie zijn de basis voor het voortgangsrapport. De lijsten zijn als bijlagen opgenomen bij de rapportage. Alle in de voortgangsrapportage genoemde getallen kunnen worden herleid in de lijsten.

Vraag 5:

Zijn de interne processen nu op orde en wordt hierover op een correcte wijze inzicht gegeven in de vastgoedrapportage?

Op het antwoord op vragen van de Raad van 2 oktober inzake het onderzoek door de Rekenkamer wordt gevraagd welke werkprocessen zijn onderscheiden en vastgelegd. Dat gaat dan om verkoop, uitgifte grond, uitgifte snippergroen, aankoop, instroom, verhuur, huuraanpassing, huurbeëindiging, parkeermanagement, planmatig onderhoud etc. De verschillende procedures zijn aangetroffen in een hardcopy map.

AO-procedure verkoop

Er is een AO-procedure beschikbaar voor verkoop van panden. Die is zeer uitgebreid en kent ook een groot aantal veiligheidsmaatregelen, zoals twee taxaties bij verkoop. Alle onderdelen van de verkoop zijn verwerkt in een digitaal en hardcopy dossier, wat weer wordt gecontroleerd door de commercieel manager. De inhoudsopgave van het dossier en de aanwezige onderdelen zijn aanwezig. Dit is voldoende. In de bestudeerde dossiers worden meerdere offertes opgevraagd. Daarbij zijn ook de bevestigingen en afwijzingen aangetroffen. Alleen de opdrachtformulering voor de taxaties zou duidelijker kunnen zijn, zoals geformuleerd in de standaard van het Platform Taxateurs en Accountants. Zo ontbreekt nog het doel van de taxatie, de keuze van de methoden,

uitsluitingsgronden bij bepaling van het gehanteerde waardebegrip etc. De hierboven onderzochte taxaties voor *verkoop* voldoen hier wel aan.

AO-procedure exploitatie

Voor de exploitatie van het vastgoed is ook een AO-procedure aanwezig. De verschillende aspecten zoals brandveiligheid, onderhoud etc zijn nu voor alle objecten in kaart gebracht. De ontbrekende gegevens zijn in de loop van 2014 verzameld. Er vindt rechtstreeks contact plaats met huurders over hun behoeften en het doen van eventuele investeringen. Het is de bedoeling dit eenmaal per jaar te doen met iedere huurder. Er is nog een verdergaande bewustwording nodig van met name de technische medewerkers dat informatie vastgelegd moet worden; dat betreft zowel technische informatie als informatie met betrekking tot de huurders zelf. Hierop wordt gestuurd door de leidinggevenden. In de beschrijving van de verschillende onderdelen van een AO-procedure is dit ook opgenomen en onderkend. Er wordt nog vaak per "klus" aanbesteed. Dit wil men gaan clusteren, om aanbestedingsvoordelen te halen. Dit proces wordt nu met behulp van SP71 opgestart. Om echter goed aan te kunnen besteden is een volledige onderlegger van de data nodig die ook nog eens door de "ogen en oren" van de organisatie, de technisch en commercieel beheerder, worden bijgehouden. Zoals gezegd vraagt dit laatste nog verbetering.

Beoordeling accountant

De situatie bij VAG geeft in de conceptrapportage aan de Raad inzake de jaarrekening 2014 geen aanleiding tot een opmerking van de externe accountant, behalve dan één fout geboekt bedrag. Hetgeen als positief mag worden geduid.

De interne accountant plaatst op 17 april 2015 de volgende opmerkingen over zaken die goed op schema liggen als het gaat om verkoop.

- De digitale versie van de AO-procedures moet nog worden afgerond.
- Nog niet voor alle procedures is een zichtbare checklist op volledigheid aanwezig.
- Een lijst van praktische aanbevelingen voor een nieuw vastgoedkader zoals het rouleren van taxateurs, toepassen van het vier ogen principe etc. Ook worden aanbevelingen gedaan om in contracten (indien nodig) op te nemen instandhoudings- en onderhoudsverplichtingen, anti-doorverkoopbepalingen etc.
- Financiële administratie is op orde.

Aandachtspunten zijn

- Juiste aanbesteding van zowel (jaarlijkse) portefeuilletaxatie, alsook individuele taxaties bij aan- en verkoop.
- Als een verkoop plaatsvindt wordt dit niet direct in Planon verwerkt.

De accountant plaatst de opmerking dat een fiscaal advies veelal ontbreekt en waardeert dit als negatief en geen voortgang.

De beoordeling van de interne accountant kunnen we volgen, behalve dat wij wel een roulatie van taxateurs hebben aangetroffen en er wel degelijk een checklist is voor het proces. Het fiscaal advies ontbreekt inderdaad veelal. Voor eenvoudige transacties als de verkoop van een woning lijkt ons dat ook overbodig, bij transformaties en functieverandering en sloop/nieuwbouw kan dat wel relevant zijn; al is het wel zaak dat de gemeente dan ook een deel van de voordelen geniet.

Ten aanzien van de exploitatie worden de volgende zaken genoemd, die goed op schema liggen:

- De aansluiting tussen Planon en de andere gemeentelijke systemen.
- Periodieke uitvoering van leegstandscontroles.
- Volledigheid indexaties.

Aandachtspunten zijn:

- Een zichtbare checklist die een volledige aansluiting geeft op volledigheid van de dossiervorming, inzake waarborgsommen, bankgaranties, btw en overige contractgegevens.
- Periodieke taxaties.
- Begroting onderhoud versus uitgaven en verklaring van verschillen.
- Samenwerken met fiscalisten SP71.

De accountant geeft voorts een negatieve kwalificatie als het gaat om:

- Verwerken van mutatiedata.
- Getrouwheid van Planon-lijsten.
- Check tussen Decade (het financiële systeem) en Planon.

Deze bevindingen sluiten aan bij de bespreking van de AO-procedures zoals hier boven.

Verwerking in de vastgoedrapportage

Er wordt in de voortgangsrapportage melding gemaakt van het feit dat de 99 verbeterpunten van het Verbetertraject, zijn afgerond. Het Verbetertraject is bijgevoegd en daarmee toegankelijk. De rapportage zelf focust zich conform de aandachtspunten van de rekenkamer met name op het gemeentelijk vastgoed in de zin van eigendom, aankoop/verkoop en exploitatie. Daarmee is ook invulling gegeven aan de vraag van de Raad. Ook wordt ingegaan op de stand van zaken bij het Sportbedrijf.

Er is een focus op objecten. Dit onderdeel is zeer uitgebreid en informatief. Het rapport laat ons inziens helder zien waar VAG en het Sportbedrijf op dit punt staan. Niet helder in de nota is dat het proces van permanente voeding en controle van gegevens voor de exploitatie nog een verbetering behoeft. Het gaat dan om detailinformatie als afspraken in huurcontracten en waarborgsommen. Voor verkoop en exploitatie geldt dat fiscale checks niet altijd worden uitgevoerd, terwijl er overigens ook niet altijd een helder kader is of dit nodig is.

Het Verbeterplan en de vastgoedrapportage

De onderdelen van het Verbeterplan die zien, op erfpacht, grondexploitatie en parkeren, zijn aldus de interne accountant nog niet op orde als het gaat om de organisatie. Dit is niet verwerkt in de vastgoedrapportage. Daarmee ontstaat een compleet beeld. De bedrijfsmatige resultaten komen uiteraard reeds op geëigende plekken als het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie aan de orde.

Algemene opmerkingen en aanbevelingen

De afdeling VAG heeft verschillende lijsten met gegevens aangereikt ('portefeuille en programma', 'gebouwen en huurders', 'overzicht huren' en 'baten en lasten per gebouw'). Wat hierbij opvalt is dat de lijsten op verschillende punten afwijken van elkaar. Zo is in de lijsten de omschrijving van de gebouwen niet altijd hetzelfde. Panden worden in sommige lijsten bij elkaar genomen en krijgen een 'complexnaam' en in andere lijsten is dat niet zo. Verder wijkt ook de naam van huurders af tussen de lijst 'gebouwen en huurders' en de lijst 'overzicht huren'. In de ene lijst worden namen afgekort en in de andere juist niet of andersom. Dit duidt op een registratiesysteem waar meerdere keren dezelfde informatie moet worden ingevoerd, waardoor er kennelijk afwijkingen kunnen ontstaan. Aanbevolen wordt om de registratie van panden zoveel mogelijk te koppelen met één centraal invoersysteem.

Het is de bedoeling om aan het einde van het jaar de exploitatie onder te brengen bij de cluster beheer. Dat is de afdeling die zich bezig houdt met het onderhoud van wegen, groen, verlichting en riolering. Het is de vraag of dit wel het juiste moment is, nu nog niet alles op orde is. Wij kwalificeren de situatie bij verkopen als behoorlijk robuust en bij exploitatie als fragiel. Waarbij zeker de opmerking past dat behoorlijke verbeterlagen worden gemaakt. Het lijkt ons verstandig om eerst te zorgen dat ook daar een robuuste situatie ontstaat waarbij alle (detail) data zijn ingevoerd en op de juiste wijze worden bijgehouden. Dit alles op een controleerbare manier. Het valt te overwegen nog een jaar langer de tijd te nemen.

Omdat in de praktijk blijkt dat huurinkomsten nog belangrijker zijn voor de exploitatie dan de kosten (een leeg gebouw kost altijd geld maar levert niets op) is het überhaupt de vraag of deze nieuwe loot aan de stam van de cluster beheer, daar wel thuis hoort. Huurrecht en omgang met huurders is toch wel iets anders dan het beheer van wegen en pleinen.

FOO