

Vastgoed en vastgoedbeleid gemeente Vaals



Rekenkamercommissie Vaals, 26 februari 2020

Colofon

www.vaals.nl

Ambtelijk secretariaat Rekenkamercommissie

Von Clermontplein 15, Vaals

Postadres

Gemeente Vaals, Postbus 450, 6290 AL Vaals

Telefoon: 043-3068568

Email: info@vaals.nl

Rekenkamercommissie

Sandra Beckers

Boudewijn Janssen

Thijs Klaassen (voorzitter)

INHOUDSOPGAVE	Pag.
VOORWOORD	4
SAMENVATTING	5
1. INLEIDING	6
2. BEVOLKINGSSAMENSTELLING GEMEENTE VAALS	8
2.1 Aantal inwoners per wijk	8
2.2 Bevolkingsprognose	9
3. VASTGOED GEMEENTE VAALS	10
3.1 Indeling vastgoedportefeuille	10
3.2 Omvang en waarde vastgoedportefeuille	10
3.3 Eigendomssituatie	10
3.4 Voorzieningen per wijk	11
3.5 Leegstand en bezettingsgraad	11
3.5.1 Gemeentehuis	11
3.5.2 Onderwijsgebouwen	12
3.5.3 Maatschappelijke voorzieningen	13
3.6 Gebouwelijke zaken	13
3.6.1 Onderhoudssituatie	13
3.6.2 Meerjarenonderhoudsplanning	14
3.6.3 Status van vastgoed	15
3.6.4 Duurzame en energiebesparende maatregelen	15
3.7 Verhuurcondities	16
3.8 Exploitatiegegevens	16
3.9 Gebruikerstevredenheid	17
3.10 Overige zaken	17
4. AANBEVELINGEN REKENKAMERCOMMISSIE	20
BIJLAGEN	
1. Gemeente Vaals in het nieuws met vastgoedzaken	21
2. Begrippenkader	22
3. Overzicht vastgoeddata gemeente Vaals	24
4. Voorbeelden van prestatie-indicatoren	33
5. Geraadpleegde bronnen	34
6. Reactie College B&W op concept-rapport RKC d.d. 7-10-2019	35
7. Inhoudelijke reactie Rekenkamercommissie Vaals op brief College B&W ontvangen d.d. 15-01-2020	37

VOORWOORD

De rekenkamercommissie Vaals was voornemens de effecten van het vastgoedbeleid te onderzoeken. Al snel bleek dat dat niet mogelijk is omdat de gemeente niet beschikt over vastgoedbeleid. Overwogen is toen de focus te leggen op de uitvoering: beheer en exploitatie van het gemeentelijk vastgoed. Echter, in 2009 heeft de toenmalige rekenkamercommissie een dergelijk onderzoek ook verricht. Zij constateerde in haar rapport dat het verkrijgen van feitelijke informatie een moeizaam proces was en het vastgoed voor de gemeente geen prioriteit had. Een van de aanbevelingen aan de raad destijds betrof dan ook het opstellen van vastgoedbeleid en het evalueren en bijstellen ervan.

Omdat wij als rekenkamercommissie de raad willen ondersteunen in zijn controlerende en kaderstellende rol ten aanzien van de gemeentelijke gebouwen hebben wij gekeken hoe wij hier op een meer praktische wijze invulling aan kunnen geven. Bij onze afweging heeft ook de volgende informatie een rol gespeeld.

- De gemeenteraad heeft een vastgoedvisie en een aantal kaders voor het gemeentelijk vastgoed opgesteld. Het maatschappelijke rendement van deze 'veronderstelde werkelijkheid' wordt echter (nog) niet gemeten.
- De gemeente Vaals vervult steeds meer een faciliterende rol wat betreft haar maatschappelijke taken en dit heeft ook consequenties voor het benodigde vastgoed. Zicht hierop ontbreekt.
- Burgerparticipatie doet ook in de gemeente Vaals haar intrede. Dit vraagt van ambtenaren, college- en raadsleden, dat zij in gesprek gaan met en inspelen op geopperde wensen en ideeën van burgers, verenigingen en andere initiatiefnemers. Wil de raad vervolgens afgewogen keuzes kunnen maken over vastgoed gerelateerde vraagstukken, is een totaaloverzicht stand van zaken van de gebouwelijke voorzieningen nodig, maar die is niet beschikbaar.

Goed inzicht in de huidige en toekomstige vastgoedportefeuille is dus van belang.

Het is met dit gegeven dat de Rekenkamercommissie aan de slag is gegaan.

Besloten is een rapport op te stellen dat antwoord geeft op de vragen:

- wat moet inzichtelijk zijn op vastgoedgebied om doelstellingen te kunnen realiseren?
- en
- welke gegevens zijn nodig om afgewogen keuzes te maken inzake de gemeentelijke vastgoedportefeuille?

Voorgesteld wordt dit rapport samen met uw raad te bespreken en te bezien of en zo ja welk vervolgonderzoek door de rekenkamercommissie in deze zinvol is om daarmee bij te dragen aan het verbeteren van zowel het maatschappelijke als financiële rendement van het vastgoed.

Alles wat aandacht krijgt, groeit. Dat geldt (in figuurlijke zin) ook voor gemeentelijk vastgoed.

SAMENVATTING

De rekenkamercommissie Vaals (kortweg RKC) heeft besloten een onderzoek te doen naar het gemeentelijk vastgoedbeleid.

De verhouding tussen overheid en samenleving is in de afgelopen jaren veranderd. Dit betekent dat gemeenten een andere rol moeten spelen dan in het verleden; meer gelijkwaardig, als verbinder en werkend aan maatwerk om aan te sluiten bij individuele initiatieven.

Een aantal van deze ontwikkelingen heeft ook gevolgen voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Na een eerste inhoudelijke oriëntatie op het gemeentelijk vastgoedbeleid van de gemeente Vaals is gebleken dat de gemeente over een richtinggevende vastgoedvisie beschikt (zie hiervoor de Strategische visie Vaals 2020), echter deze is niet vertaald in vastgoedbeleid.

In welke mate het maatschappelijk vastgoed door de gemeente Vaals op een doeltreffende en doelmatige manier wordt ingezet is daardoor moeilijk toetsbaar.

De RKC heeft daarop besloten een verkennend onderzoek in te stellen naar het huidige gemeentelijke vastgoed om daarmee inzage te verkrijgen in de huidige portefeuille.

De data hiervoor bleken voor een deel aanwezig, doch niet geordend paraat.

De vastgoedorganisatie is versnipperd in de organisatie ondergebracht en er is niemand die zich expliciet bezighoudt met het management van de vastgoedportefeuille, zoals het voorkomen van leegstand in de gebouwen.

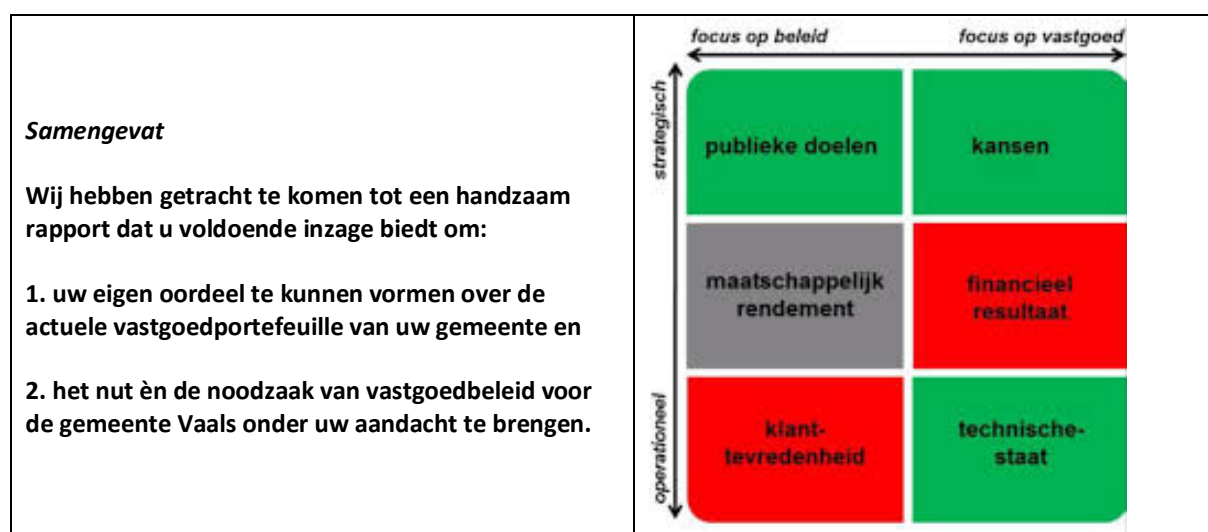
Het gevolg hiervan is, dat:

- onvoldoende inzicht is in kosten en rendementen per object, zodat afwegingen over aantrekken, afstoten en herontwikkelen van objecten op dit moment niet kunnen worden gemaakt;
- onvoldoende inzicht in de gebruiks-, marktwaarde van het vastgoed;
- de administratie 'gebrekkig' is (informatie is er veelal wel, maar niet toegankelijk);
- er sprake kan zijn van een verkapt subsidiebeleid wat de besluitvorming vertroebelt;
- er geen totaalbeeld van het gemeentelijk vastgoed is, waardoor weloverwogen keuzes worden bemoeilijkt;
- de gemeente zich onvoldoende bewust is van haar marktpositie binnen de gemeentegrens.

Hetgeen onderzocht is, betreft zaken die ook in een vastgoedbeleidsplan aan de orde komen.

Voor zover mogelijk is de informatie verzameld en/of wordt aangegeven welke gegevens nog noodzakelijk zijn.

Per onderdeel worden aanbevelingen gedaan als de bevindingen hiertoe aanleiding geven.



INLEIDING

De gemeente Vaals heeft diverse gronden en panden in eigendom. De totale boekwaarde van het vastgoed bedraagt eind 2018 circa 21 miljoen euro (ruim 40% van de balanswaarde).

De vastgoedportefeuille bestaat uit een samenstelling van vastgoedobjecten waarvan de gemeente Vaals nagenoeg alles in bezit heeft. Het managen van deze portefeuille vraagt om een toekomstgerichte visie. Een duurzame portefeuille is goed voor haar omgeving en functioneel voor haar gebruiker.

Flexibiliteit in de inrichting en de uitstraling van het vastgoed biedt mogelijkheid tot transformatie naar een functionele gebruiksvorm. Dit vormt de basis voor een portefeuille met hoge kwaliteit en hoge prestaties.

Aanleidingen voor gemaakte onderwerpkeuze

- In het voorjaar is de gemeenteraad gevraagd mogelijke onderwerpen aan te reiken voor de onderzoeksopdrachten voor de RKC in 2019. Hieruit is onder meer het onderzoeken van het huidige accommodatiebeleid naar voren gekomen.
- In 2008 is door de toenmalige rekenkamercommissie Vaals het accommodatiebeleid onderzocht en zijn aanbevelingen gedaan voor het opstellen van vastgoedbeleid. Het leek de RKC een goede zaak te onderzoeken tot wat deze aanbevelingen in de afgelopen 10 jaar hebben geleid.
- Het afgelopen halfjaar stond de gemeente Vaals meerdere malen met vastgoedkwesties in de krant. Enkele voorbeelden hiervan treft u aan op bijlage 1.

Doel van het onderzoek

Het doel van het onderzoek is gericht op:

- het verkrijgen van inzicht in de vastgoedportefeuille van de gemeente Vaals;
- het verschaffen van inzage in de verschillende onderwerpen en problematieken die spelen met betrekking tot (maatschappelijk) gemeentelijk vastgoed (zie bijlage 2 voor het begrippenkader);
- het geven van een indruk uit welke onderwerpen een vastgoedplan bestaat;
- het ondersteunen van de gemeenteraad in zijn controlerende en kader stellende rol ten aanzien van het gemeentelijke vastgoed dat voorziet in goede en passende huisvesting en bijdraagt aan het realiseren van gemeentelijk beleid op de diverse terreinen.

Hoofdvraag van het onderzoek

Wat is nodig om te komen tot vastgoedbeleid voor de gemeente Vaals dat duidelijkheid geeft over:

- a) nut en noodzaak van het gemeentelijk vastgoed;
- b) uniforme (financiële) beleidskaders;
- c) het verduurzamen van het vastgoed dat in bezit blijft van de gemeente;
- d) het voorkómen van leegstand;
- e) een doorlopend actueel inzicht geeft in de vastgoedportefeuille;
- f) professionele vastgoedontwikkeling en -beheer;
- g) de organisatie van het vastgoedmanagement om de ontwikkelde vastgoedstrategie te kunnen realiseren.

Aanpak

Dit onderzoek is door de RKC zelfstandig, zonder betrokkenheid van externe bureaus, uitgevoerd in de periode mei tot en met september 2019.

Mocht het uitgevoerde onderzoek aanleiding geven tot nadere vragen die verder onderzoek rechtvaardigen, dan is de RKC daartoe bereid.

Voor het onderzoek heeft de RKC gebruik gemaakt van:

a. interviews met inhoudsdeskundige medewerkers van de gemeente

In de periode juni tot en met augustus 2019 heeft de RKC de volgende inhoudsdeskundigen van de gemeente Vaals geïnterviewd, te weten:

Pascal Severijns, medewerker gebouwenbeheer

Trudy Janssen, sectorhoofd Maatschappij

Didier God, financieel controller

Cyrille Frijns, medewerker grondzaken

John Bertram, gemeentesecretaris/algemeen directeur

Roswitha Barth, sector Maatschappij Gemeente Vaals

Marjolein Wassenberg, beleidsadviseur Maatschappij/ Cluster Wmo en Leefbaarheid

b. deskresearch

Bureaustudie is gedaan naar beleidsnota's, financiële stukken, financiële en gebouwelijke data, een aantal publicaties van onderzoeksbureaus en andere rekenkamercommissies.

Leeswijzer

Vervolgens wordt de vastgoedportefeuille van de gemeente Vaals in beeld gebracht en voor zover de aangereikte gegevens dit toelaten ook in kaart gebracht.

Daar waar data vermeld worden, betreft dit veelal een gecomprimeerde versie ter illustratie.

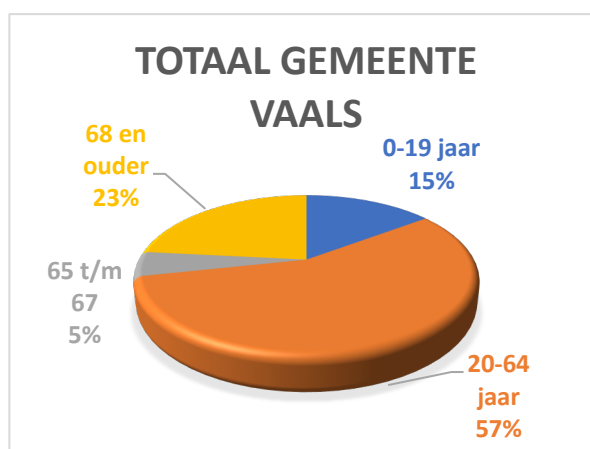
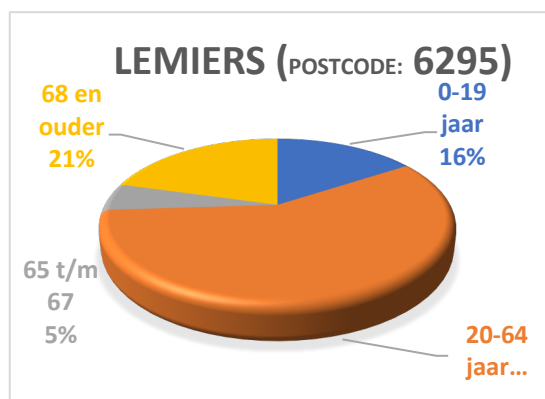
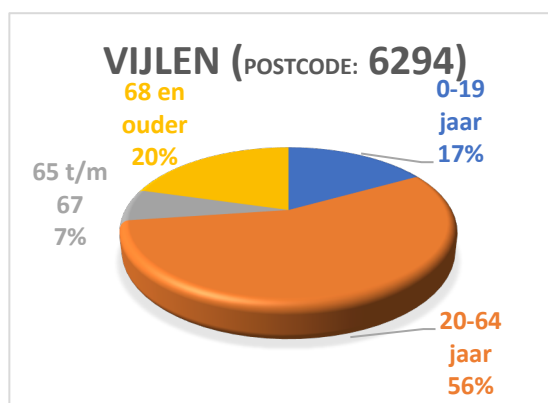
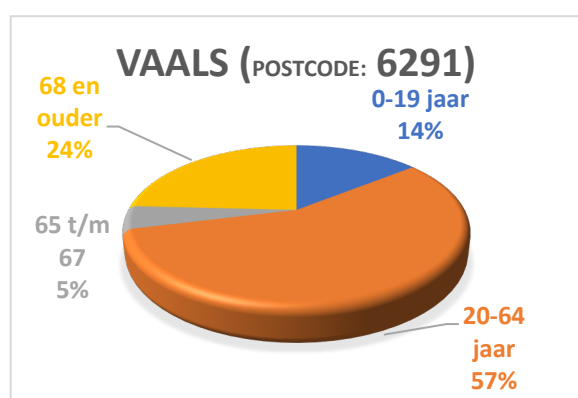
De analyseresultaten worden verwoord als bevindingen (B) en voor zover van toepassing worden aanbevelingen (A) gedaan.

BEVOLKINGSSAMENSTELLING

2.1 Aantal inwoners per wijk

Aantal inwoners per wijk	0-19 jaar	20-64 jaar	65-67 jaar	68 en ouder	TOTAAL	Tot. %
Vaals (postcode 6291)	1.113	4.426	363	1.884	7.786	77%
Vijlen (postcode 6294)	242	802	95	295	1.434	14%
Lemiers (postcode 6295)	136	501	46	178	861	9%
Totaal gemeente Vaals	1.491	5.729	504	2.357	10.081	100%

*Bron: Basisregistratie Personen per 26 augustus 2019



B:	Het aantal inwoners per leeftijdscategorie verschilt procentueel nagenoeg niet per wijk. Dit zegt overigens nog niets over de wensen/behoefte van deze inwoners.
B:	Als het gaat om het aantal inwoners per wijk zijn er wel grote verschillen tussen de 3 wijken.
A:	Het is belangrijk per wijk in beeld te hebben wat de wensen/behoefte zijn van de inwoners (vertaald naar doelgroepen) en te zorgen voor een evenredig verdeeld voorzieningenpakket.
A:	Bij het maken van locatiekeuzes spelen naast leeftijd zaken als mobiliteit, aanwezigheid van openbaar vervoer en beschikbaar inkomen, fysieke afstand tot de doelgroep een rol.

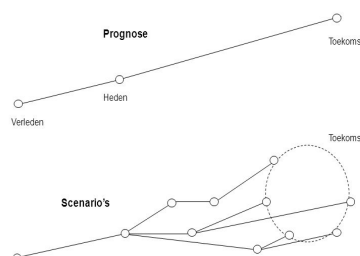
2.2 Bevolkingsprognose

Bevolkingsprognose is een voorspelling met betrekking tot toekomstige bevolkingsontwikkelingen, uitgedrukt in een verwacht inwonersaantal in toekomstig jaar X.

Bij een vastgoedscenario-analyse wordt gebruik gemaakt van bevolkingsprognoses, waarbij vanuit verschillende scenario's die kunnen ontstaan, wordt gekeken welk resultaat bijdraagt aan de vastgoeddoelstelling.

Anders gezegd: bij vastgoedscenario-analyse wordt vooraf nagedacht welk effect het genomen besluit zal hebben voor het gemeentelijk vastgoed.

Het verschil tussen een prognose en scenario's



Regio Maastricht en Mergelland

(Eijsden-Margraten Gulpen-Witttem, Maastricht Meerssen Vaals Valkenburg a/d Geul)

Aantal inwoners	2000	2010	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0-4	10.541	7.628	8.100	8.440	8.160	7.390	6.610	6.330	6.450
5-9	11.519	9.387	7.620	8.050	8.440	8.130	7.350	6.590	6.330
10-14	11.175	10.304	7.560	7.590	8.060	8.410	8.070	7.310	6.580
15-19	11.929	12.623	10.700	8.600	8.670	9.200	9.620	9.250	8.400
20-24	14.973	16.074	16.240	14.980	12.030	12.330	13.130	13.640	13.040
25-29	13.756	11.074	14.670	13.230	12.190	9.720	9.920	10.520	10.940
30-34	15.764	9.968	12.180	13.180	11.970	10.950	8.730	8.890	9.450
35-39	17.063	11.814	9.860	11.650	12.690	11.480	10.450	8.380	8.560
40-44	16.572	14.502	9.570	9.710	11.510	12.470	11.260	10.250	8.280
45-49	15.944	16.269	11.640	9.500	9.680	11.420	12.330	11.150	10.190
50-54	16.010	15.753	14.230	11.480	9.450	9.580	11.280	12.180	11.060
55-59	12.925	15.082	15.790	13.980	11.340	9.310	9.430	11.110	12.050
60-64	11.383	15.101	15.220	15.440	13.740	11.130	9.140	9.280	10.990
65-69	10.058	11.694	14.110	14.590	14.900	13.240	10.720	8.840	9.030
70-74	8.586	9.770	13.480	13.240	13.790	14.070	12.500	10.160	8.440
75-79	6.993	7.720	9.650	12.020	11.930	12.440	12.720	11.350	9.290
80-84	4.010	5.414	6.900	7.850	9.900	9.870	10.340	10.680	9.640
85-89	2.292	3.105	4.030	4.650	5.380	6.830	6.910	7.360	7.740
90 e.o.	926	1.213	2.160	2.540	3.010	3.520	4.410	4.800	5.220
Totaal	212.419	204.495	203.700	200.730	196.860	191.490	184.930	178.070	171.670
	100%	96%	96%	94%	93%	90%	87%	84%	81%

Bron: Etil; Progneff, 2012

B:	-Er zijn geen bevolkingsprognoses voor alleen de gemeente Vaals beschikbaar. Vaals komt wel bijvoorbeeld voor in de prognose van de regio Maastricht en het Mergelland (zie hierboven). -Zuid-Limburg is aangemerkt als krimpregio, echter de gemeente Vaals loopt niet helemaal in de pas, zo blijkt uit onderstaande tekst uit <i>FD</i>, 29-05-2019 <i>In de meeste gemeenten aan de grens met Duitsland neemt de bevolking af, blijkt uit de vorige week verschenen 'Atlas voor gemeenten', een jaarlijks verschijnende studie.</i> <i>Tot drie jaar geleden was dat in Vaals ook het geval, maar sindsdien groeit het aantal inwoners juist. Telde Vaals op 1 januari 2016 ruim 9600 inwoners, begin dit jaar waren het er ongeveer 10.100.</i> <i>Bijna de gehele groei komt voor rekening van inwoners met de Duitse nationaliteit.</i>
A:	Geadviseerd wordt om scenario-analyse in te zetten als hulpmiddel bij het formuleren van vastgoedbeleid.

3. VASTGOED GEMEENTE VAALS

3.1 Indeling vastgoedportefeuille

	<i>Deelportefeuille:</i>	<i>Betreft:</i>
1	Vastgoed voor (directe) huisvesting overheidsdiensten	gemeentehuis, brandweerkazerne*, politiebureau**, basisscholen en gymzalen
2	Vastgoed ter ondersteuning van sociaal/maatschappelijke doelen	sportaccommodaties, uitvoeringszalen, musea
3	Vastgoed ter ondersteuning van ruimtelijke ordeningsdoelen	parkeerpleinen/-garages, kleine stukjes grond, woonwagens
4	Vastgoed voor strategische ontwikkeling	grotere grondposities, Esso-locatie, Von Clermontpark en panden in eigendom

*Momenteel vindt overleg plaats met de regionale brandweer over mogelijke eigendomsoverdracht.

**Het politiebureau Vaals is gehuisvest aan de Randweg 5. Het gebouw is in eigendom van Politie Heuvelland (Regio Zuid).

B:	Er is op dit moment geen duidelijke indeling van de vastgoedportefeuille beschikbaar.
A:	Bovenvermelde indeling van de vastgoedportefeuille in de toekomst hanteren.

3.2 Omvang en waarde vastgoedportefeuille

	<i>Stand per 1-1-2019 in € (afgerond)</i>			<i>Aantal BVO in m2</i>
	<i>WOZ-waarde</i>	<i>Boekwaarde</i>	<i>Verzekerde waarde *</i>	
Totale vastgoedportefeuille	€ 21 miljoen	€ 20 miljoen	€ 49 miljoen	19.200

* Data verzekerde waarde gebouwen is gebaseerd op een taxatie door Riskview in 2017; overige data via gemeente Vaals

B:	De aangereikte gegevens zijn niet getoetst op volledigheid. Er is geen reden te twijfelen aan de volledigheid van de ter beschikking gestelde gegevens.
B:	Er is een verschil tussen WOZ-waarde en verzekerde waarde. Dit verschil kan leiden tot een oververzekering en daarmee te grote uitgaven aan verzekeringskosten.
A:	Achterhaal de oorzaken van het verschil tussen verzekerde waarde en WOZ-waarde en stuur zo nodig bij op de verzekerde waarde.
A:	Inzicht in de actuele waarden van het gemeentelijk vastgoed maakt sturing op de vastgoedportefeuille mogelijk.
A:	Een afdeling/persoon binnen de gemeente verantwoordelijk stellen voor het up-to-date houden van 'het inzicht in de stenen' en periodiek rapporteren hierover.

3.3 Eigendomssituatie

B:	Voor het overgrote deel heeft de gemeente Vaals het maatschappelijk vastgoed in eigendom. Zie voor de eigendomssituatie per object bijlage 3. Overzicht vastgoeddata gemeente Vaals.
-----------	--

3.4 Voorzieningen per wijk

<i>Gebouwelijke voorzieningen met maatschappelijk functie</i>	<i>VAALS</i>	<i>VIJLEN</i>	<i>LEMIERS</i>
Basisonderwijs	ja	ja	nee
Gymzaal	ja	ja	nee
Jeugdzorgloket	ja	nee	nee
Sporthal	ja	nee	nee
Tennisclub	ja	nee	nee
Voetbalvelden	nee	ja	ja
Bibliotheek	ja	nee	nee
Multifunctioneel buurtcentrum	ja	ja	Ja
Armoedebestrijding	ja	nee	nee
Gemeentelijk loket	ja	nee	nee
VVV-informatiepunt	ja	nee	nee

B:	Bovenstaand overzicht zegt nog niets over het voorzieningenaanbod en over eventuele (on)wenselijkheden. Het ontbreekt per wijk aan een actueel aanbod aan geboden faciliteiten en het gebruik ervan.
A:	De gemeente heeft inzage in zowel aanbod als de doelgroepen die worden aangesproken.
A:	Op de website van de gemeente een overzicht presenteren (kan ook met een link) van het totale actuele aanbod aan voorzieningen met contactadressen e.d.
A:	Scenario's uitwerken voor wat betreft de mogelijke toekomstige vraag naar voorzieningen per wijk (afgestemd op lokale factoren en andere actuele beleidsontwikkelingen) en deze vertalen naar benodigd vastgoed (kwantitatief en kwalitatief). Hiervoor is overleg met de verschillende aanbieders nodig.

3.5 Leegstand en bezettingsgraad

3.5.1 Gemeentehuis

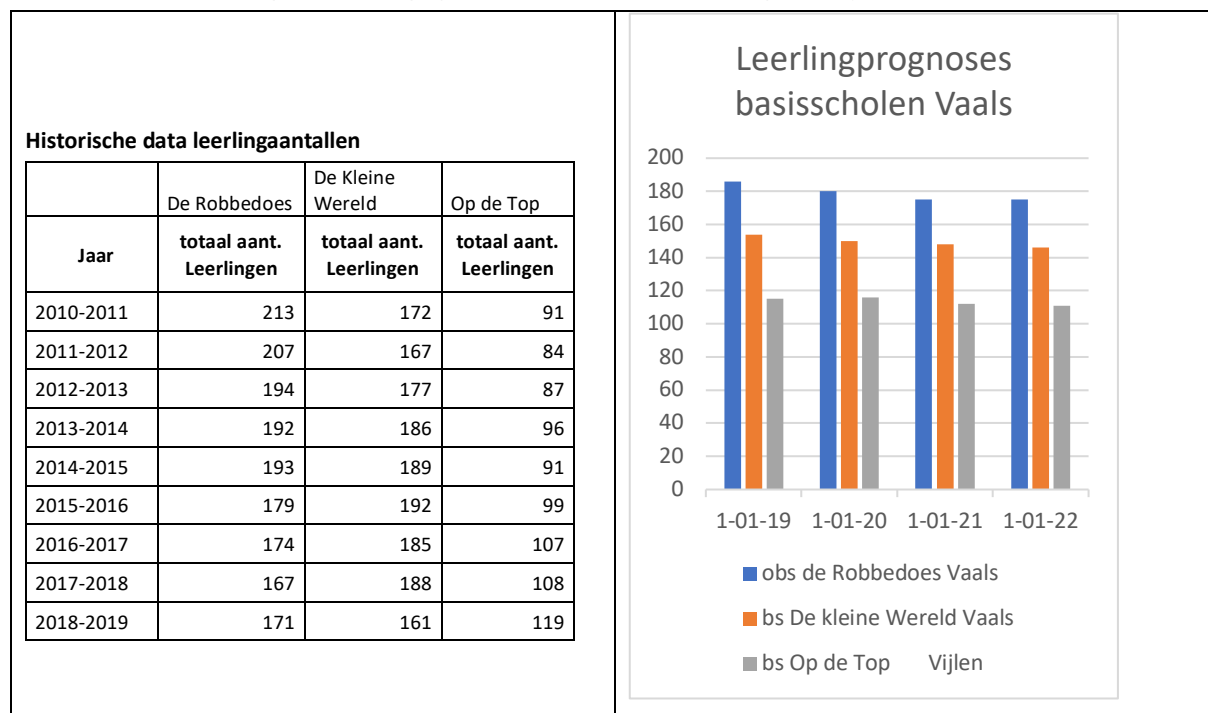
B:	Recent is onderzocht op welke wijze de huidige kantoorruimten efficiënter (meer werkplekken per kamer, rekening houdend met ARBO-richtlijnen) en optimaler (flexplekken) kunnen worden benut. De verwachting is dat dit een ruimtebesparing van circa 15% oplevert (betreft ongeveer oppervlakte begane grond van een vleugel). De kosten voor aanpassing in infrastructuur e.d. zijn daarbij niet in kaart gebracht.
A:	Een nader onderzoek doen naar een optimaal gebruik van de kantoorruimten pand Van Clermontplein en tevens de (financiële) consequenties in kaart brengen. Op basis daarvan een strategie bepalen en tot actie overgaan.

<i>Bezetting 08-2019</i>	<i>Aantal werkplekken</i>	<i>Aantal medewerkers</i>	<i>Bezettingsgraad</i>
<i>Monumentaal gebouw</i>	89	75*	85%
<i>Gemeentewerf</i>	12	12	100%

*Betreft 69 medewerkers en 6 externen die namens de gemeente in het gemeentehuis werkzaam zijn (o.a. medewerker Sociale Dienst Maastricht en twee sociaal onderzoekers)

3.5.2 Onderwijsgebouwen

Overzicht aantal leerlingen aanwezig op teldatum 1 oktober aanvang schooljaar



Bepalen van leegstand onderwijshuisvesting

<i>Leerlingprognoses</i>	<i>obs de Robbedoes Vaals</i>	<i>bs De kleine Wereld Vaals</i>	<i>bs Op de Top Vijlen</i>
1-10-19	186	154	115
1-10-20	180	150	116
1-10-21	175	148	112
1-10-22	175	146	111
<i>Geschatte max. cap. aant. leerl.</i>	200	200	130
<i>Aantal beschikbare lokalen</i>	7	6	6
<i>Aant. beschikb. schoolwoningen*</i>	1	2	5
<i>Maximale capaciteit lokalen</i>	8	8	6
<i>Prognosejaar</i>	<i>obs de Robbedoes Vaals</i>	<i>bs De kleine Wereld Vaals</i>	<i>bs Op de Top Vijlen</i>
	Leegstand in lokalen*		
2020	0	2	1
2021	1	2	1
2022	1	2	1

* 1 schoolwoning = 1 leslokaal

** Aanname: gemiddeld 25 leerlingen per lokaal

B:	De historische data worden weergegeven door middel van het aantal kinderen in groep 1 en 2, 3 t/m 5 en 6 t/m 8. Deze data geven een nog beter beeld van het aantal leerlingen per locatie.
A:	Gemeente, als faciliterende partij, treedt in overleg met de partijen van de brede maatschappelijke voorziening / onderwijslocatie en maakt leegstand bespreekbaar. De gemaakte afspraken hierover in de exploitatieovereenkomst vormen het vertrekpunt.

3.5.3 Maatschappelijke voorzieningen (o.b.v. verhuurcontracten)

Gebouw	Leegstand %
Beemderlaan 8	35%
Auw Sjoel	25%
Jo-Ne +schutterij	0%
Schoolstraat 2 Lemiers	10%
Grenslanthal	100%
Brede School Vaals	0%

B:	Voor zover mogelijk is in beeld gebracht welke ruimten van een gebouw verhuurd zijn. De hieruit af te leiden niet-verhuurde ruimten vormen de leegstand van betreffend gebouw. Het percentage leegstand geeft dus een indicatie van de niet in gebruik zijnde (nog te verhuren) ruimten. Het percentage zegt echter <u>niets</u> over de bezettingsgraad (het aantal uren dat een ruimte per dag daadwerkelijk gebruikt wordt) en de mate van gebruikersintensiteit (hoeveel personen gebruik maken van de ruimte).
B:	De mate van leegstand/bezetting van de overige gebouwen wordt niet systematisch en gestructureerd bijgehouden door de ambtelijke organisatie.
A:	Gemeente beschikt over actuele gegevens met betrekking tot leegstand, bezettingsgraad en meervoudig gebruik.
B:	Er worden geen actieve maatregelen genomen om de bezetting van de maatschappelijke voorzieningen systematisch te monitoren en zo nodig te optimaliseren; dit gebeurt reactief op het moment dat er een vraag is naar ruimte. Het ontbreken van een gestructureerde en systematische sturing (organisatiebreed) op de bezetting van de accommodaties is er mede debet aan dat het beschikbaar vastgoed niet optimaal wordt benut.
A:	Actieve sturen op leegstand hetgeen leidt tot kostenreductie.
B:	Er zijn geen afspraken met maatschappelijke organisaties over te behalen resultaten.
A:	Verenigingen en instellingen verantwoorden zich jaarlijks naar hun leden en verwoorden dan tevens hun plannen voor het nieuwe jaar zijn. Deze data en doelen zouden in een jaarlijks te houden overleg met de gemeente ook aan de orde moeten komen. Doel is zicht te krijgen op het aanbod en de bijdrage aan de gestelde maatschappelijke doelstellingen, inzage in de exploitatie- en beheerkosten en tevens de mogelijke problematieken in beeld te brengen. De gemeente kan vervolgens beleid maken en/of bijstellen.

3.6 Gebouwelijke zaken

3.6.1 Onderhoudssituatie

B:	Er heeft een visuele schouw van een groot aantal vastgoedpanden plaatsgevonden samen met de medewerker gebouwenbeheer. De grote mate van betrokkenheid bij de portefeuille viel daarbij op.
B:	Aangegeven is dat alle in gebruik zijnde gebouwen voldoen aan wet en regelgeving wat betreft de brandveiligheid.
B:	Er is een actueel (2019) MJOPs (meerjarenonderhoudsplannen), opgesteld door een extern bureau voor het gemeentelijk vastgoed. Op basis hiervan kan planmatig en efficiënt bouwkundig en installatietechnisch onderhoud uitgevoerd worden.
A:	Per gebouw helder aangeven welke aspecten prioriteit hebben en welke zaken tijdelijk uitstel dulden zonder dat de veiligheid in gevaar komt.

3.6.2 Meerjarenonderhoudsprogramma

	1	2	3	4	5	6	7	8	8 jaar	gem.
Gebouw	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2019-2026	per jaar
Gemeentehuis	140.451	177.915	113.406	85.633	139.441	132.610	102.736	214.020	1.106.213	138.277
Fractiehuis Vaals	19.769	3.066	2.079	2.740	11.356	2.945	3.011	2.194	47.159	5.895
Raadselder/Restaurant	6.108	6.368	2.507	4.239	2.756	4.375	5.734	9.358	41.445	5.181
Auw Sjoel	8.263	82.556	6.844	10.505	13.882	16.809	48.049	13.359	200.266	25.033
Gemeentewerf	38.611	19.810	86.685	25.759	269.623	37.509	38.456	95.435	611.888	76.486
Fraiche	15.794	15.906	8.915	12.955	133.410	9.821	11.031	15.906	223.737	27.967
Kopermolen	5.480	13.627	10.457	35.387	12.400	6.932	9.320	16.757	110.361	13.795
Kerktoeren	2.242	6.397	18.187	6.228	2.741	1.619	13.248	2.554	53.215	6.652
Wachthuisje	1.110	2.480	549	1.110	549	1.172	3.041	549	10.559	1.320
Obelisk	18.121	15.057	15.898	18.557	281.108	16.334	18.121	15.057	398.252	49.781
BMAL	7.815	3.700	3.264	28.114	21.233	3.887	18.279	3.700	89.993	11.249
BS op den Top	6.008	1.809	1.809	3.828	1.809	1.809	3.828	1.809	22.708	2.839
TC Mixed	45.575	13.057	4.487	4.548	912	13.387	23.446	1.535	106.947	13.368
Gymzaal Vijlen	87.963	4.681	3.705	12.621	3.705	41.107	6.330	3.269	163.380	20.422
RKVV Vijlen	2.561	71.588	1.195	6.111	18.310	2.129	28.172	2.129	132.193	16.524
Rood Groen/Lemiesia	5.339	75.279	4.264	7.208	62.022	5.500	6.918	6.132	172.662	21.583
Brede school Tamboerijn	5.972	4.103	4.103	256.433	4.103	4.103	5.972	4.103	288.893	36.112
Grenslanthal te Vaals	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jeugdgebouw te Vaals	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brandweerkazerne	27.729	4.516	22.136	6.293	9.363	4.314	7.682	4.314	86.348	10.793
t Vereinhoes	6.115	10.278	8.115	1.521	10.599	4.859	37.569	1.521	80.578	10.072
Totaal onderhoud gebouwen	451.025	532.193	318.605	529.789	999.321	311.221	390.942	413.701	3.946.796	493.350

Bron: MOP 2019-2026

B:	Het door een externe bureau opgestelde rapport meerjarenonderhoudsplanning geeft een beeld van de te verwachten gebouwelijke uitgaven. Hierdoor wordt het mede mogelijk de discussie aan te gaan over te maken keuzes inzake aanhouden danwel afstoten van vastgoed. De timing is hierbij belangrijk, omdat bepaalde onderhoudswerkzaamheden op enig moment geen uitstel meer dulden en desinvestering op de loer ligt.
A:	Door de financiële gebouwelijke data te ordenen naar deelportefeuille en met regelmaat te presenteren aan de raad ontstaat een beter overzicht en kunnen cijfers ook beter met elkaar vergeleken worden.

3.6.3 Status van het vastgoed

Met status wordt hier bedoeld in hoeverre de gemeente het vastgoedobject wil behouden, herontwikkelen, sloop en/of in aanmerking voor verkoop komt.

De statusindeling per gebouw in bijlage 3 is bedoeld voor het vormen van een beeld van de vastgoedportefeuille van de gemeente.

B:	De gemeente heeft in beeld welke gemeentelijke accommodaties aangehouden worden, welke op de nominatie staan om (op termijn) afgestoten te worden en welke (op termijn) verkocht kunnen worden. Er is echter geen (vastgesteld) afwegingskader op basis waarvan dit wordt bepaald. De organisatie geeft aan dat de afweging met betrekking tot het behouden dan wel afstoten van vastgoedobjecten wordt gemaakt op basis van kennis over en ervaring met de objecten en de prioriteit die de raad hieraan geeft.
A:	Vastgoedbeleid opstellen.
B:	De raad is geïnformeerd over het meerjarenonderhoudsplan en stelt het jaarlijks onderhoud en de gebouwelijke investeringen vast. Het ontbreken van een expliciete koppeling met de status per vastgoedobject beperkt echter de mate waarin de raad richting kan geven (kaderstelling) aan de uitvoeringspraktijk en deze kan controleren.
A:	Raad periodiek informeren over totale vastgoedportefeuille en vastgoedstatus vaststellen.

3.6.4 Duurzame en energiebesparende maatregelen (zie bijlage 3. Overzicht Vastgoeddata Vaals)

B:	Het aan de raad voorgestelde plan voor het leggen van zonnepanelen op daken van diverse maatschappelijke voorzieningen is in uitvoering. Het aantal panelen per gebouw is daarbij afgestemd op het verbruik aan energie door betreffende vereniging.
A:	De besparing die dit oplevert, komt geheel ten gunste van betreffende vereniging. -Inzichtelijk maken in de exploitatie van de in rekening gebrachte kapitaallasten (inzake investering zonnepanelen) op het voordeel van de lagere energierekening. -Tevens bekijken in hoeverre verenigingen bevoordeeld worden ten opzichte van verenigingen die geen dak hebben dat geschikt is voor het leggen van zonnepanelen. -Overwogen kan worden (een deel van) de energiekostenbesparingen uit het zonnepanelenproject ten gunste van de exploitatie van bijvoorbeeld het gemeentehuis te boeken. Kortom: het aanpassen van subsidie- en sportaccommodatiebeleid.
B:	Tekst uit Jaarstukken 2018: <i>Middels het uitvoeren van deze energiebesparende maatregelen wordt mede invulling gegeven aan de opdracht van de Raad om een energiebesparing van 3% per jaar te realiseren.</i>
A:	Periodiek verantwoording afleggen over het geboekte resultaat.
B:	Met de verenigingen zijn geen afspraken gemaakt over het verbruik aan energie en/of andere besparingsmogelijkheden.
A:	In gesprek gaan met verenigingen en afspraken maken over hun duurzaamheidsbeleid en de (nog) te realiseren besparingen.
B:	Het Coalitieakkoord raadsperiode 2018-2022 vermeld: <i>“Gemeenten krijgen vanuit de Rijksoverheid energie- en klimaatneutraliteit opgelegd. Het is aanbevelenswaardig om, naast aandacht te besteden aan klimaatvraagstukken, te onderzoeken of wij als gemeente, al dan niet gedeeltelijk, in onze eigen energie kunnen voorzien.”</i>
A:	Aangeven in welke mate het zonnepanelen project op termijn bijdraagt aan het voorzien in eigen energie en hetgeen hierover is opgenomen in het Klimaatakkoord en de Regionale Energie Strategie.
A:	Gemeente onderzoekt op welke wijze de gebouwen verder verduurzaamd kunnen worden en maakt keuzes welke zaken de komende jaren aangepakt zullen worden.

3.7 Verhuurcondities

B:	De gemeente heeft wel alle verhuurcontracten in haar bezit, maar heeft niet alle contractgegevens in een toegankelijke database vastgelegd.
A:	De gemeente beschikt over een actueel overzicht, zie onderstaand voorbeeld.

Totaaloverzicht verhuurcontracten:

1	Naam huurder	9	Opzegtermijn voor huurder
2	Adres huurder	10	Betaling huur per .. maand(en)
3	Adres verhuurde locatie	11	Jaarkosten huur
4	Wijk verhuurde locatie	12	Indexering (ja/nee)
5	Korte beschrijving van verhuurde	13	Wordt jaarlijks geïndexeerd in maand
6	BVO (of in % gebouw)	14	Opzegtermijn voor verhuurder
7	Ingangsdatum	15	Contactpersoon met telefoonnummer
8	Einddatum	16	Overige bijzonderheden

B:	Er is geen ver- en aanhuurbeleid. Uit het aangereikte overzicht kunnen geen standaard huurprijzen per m2 worden afgeleid of anderszins gehanteerde richtlijnen worden afgeleid.
A:	Verhuur- en aanhuurbeleid opstellen en vaststellen.
B:	In de verhuurovereenkomsten staat dat de huur jaarlijks wordt geïndexeerd. Dit is echter nog nooit gebeurd.
A:	Verantwoorden waarom dit niet gebeurt.
B:	<i>Tekst raadsvoorstel met kenmerk: EUmms 120037:</i> <i>Jeugdgebouw Vijlen inzake onder meer kredietvoering onderhoud en structurele subsidiebijdrage</i> <u>Doel/meetbaar effect</u> <i>Het overeind houden van een gemeenschapsvoorziening in Vijlen die een substantiële bijdrage levert aan de sociale cohesie en leefbaarheid in deze kern.</i> <i>Het beheer van deze voorziening voor en door bewoners past naadloos in de gemeentelijke visie op actief burgerschap en gedeelde verantwoordelijkheid.</i> - De in het raadsvoorstel beschreven financiële onderbouwing zegt niets over de wijze waarop die tot stand is gekomen / wat het referentiekader is. - Wat wordt bedoeld met substantieel in deze? - Door het ontbreken van een concreet doel, een nulmeting en periodieke meetresultaten kan het effect niet getoetst en dus ook niet op doelmatig- en doeltreffendheid getoetst worden.
A:	Geadviseerd wordt om doelen SMART* te formuleren. Tevens resultaten van vergelijkbare voorzieningen laten zien en daarmee nog meer transparantie bieden.

*SMART: specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden

3.8 Exploitatiegegevens

JAAR	TOTAAL HUROPBR.	TOTAAL KAP.LASTEN*	TOTAAL ONDERH.KST.	TOTAAL OV. EXPL. KOSTEN	OPBRENGSTEN -/- KOSTEN
2010	€ (302.087)	€ 974.707	€ 199.679	€ 16.647	€ 888.946
2011	€ (309.750)	€ 956.203	€ 133.801	€ 742.738	€ 1.522.992
2012	€ (334.827)	€ 935.791	€ 180.548	€ 758.436	€ 1.539.948
2013	€ (295.356)	€ 947.144	€ 136.954	€ 729.273	€ 1.518.015
2014	€ (271.731)	€ 970.305	€ 204.233	€ 840.380	€ 1.743.187
2015	€ (284.742)	€ 948.292	€ 185.884	€ 830.086	€ 1.679.520
2016	€ (276.497)	€ 963.628	€ 291.655	€ 972.984	€ 1.951.770
2017	€ (246.781)	€ 618.647	€ 185.312	€ 899.698	€ 1.456.876
2018	€ (128.452)	€ 679.350	€ 218.416	€ 731.231	€ 1.500.545

* Kapitaalslasten: rente en afschrijvingen

B:	Er is geen actueel overzicht van zowel de uitgaven (eigenaarslasten) en inkomsten (huur) per object. Vooraleer conclusies kunnen worden getrokken uit bovenstaand overzicht, is inzage in de
-----------	--

A:	onderliggende data van belang. De gemeente genereert periodiek exploitatieresultaten per object en voorziet deze van een toelichting.
B:	Het aantal gebruikers van de maatschappelijke voorzieningen is niet beschikbaar.
A:	Verenigingen/instellingen e.d. jaarlijks verantwoording laten afleggen over aantal gebruikers/leden en het verwachte aantal voor het komend jaar.

3.9 Gebruikerstevredenheid

B:	In 2009 heeft een tevredenheidsonderzoek plaats gevonden. Uit de aanvullend aangereikte stukken is gebleken dat in 2017 ook een tevredenheidsonderzoek is uitgevoerd. Het MT is middels een memo over de resultaten geïnformeerd, de raad niet. Wel wordt in de programmabegroting 2018 op pagina 23 de volgende opmerking hierover gemaakt: <i>‘Medio 2017 heeft een inventarisatie plaats gevonden van de beschikbare accommodaties afgezet tegen het gebruik en de ervaringen en behoeften van de gebruikers. Uit deze inventarisatie blijkt een brede behoefte en intensief gebruik van met name de gemeentelijke gebouwen Auw sjoel en de Beemderlaan’.</i>
A:	De raad alsnog informeren over de stand van zaken en de huidige werkwijze met betrekking tot de maatschappelijke accommodaties.

3.10 Overige zaken (in willekeurige volgorde)

B:	Risicomanagement -De algemene vastgoedgegevens zijn verre van inzichtelijk, evenals de waarden van het vastgoed en de inkomsten en de uitgaven. Daardoor is een (actief) risicomanagement ten aanzien van de vastgoedportefeuille niet mogelijk. -Dientengevolge wordt de raad en het college beperkt geïnformeerd over mogelijke risico's en kan men in de toekomst 'aangenaam verrast' worden als risico's zich daadwerkelijk voordoen.
A:	Vastgoedinformatie centraal beheren en periodiek rapporteren over stand van zaken.
B:	Nota Weerstandsvermogen en risicomanagement is in maart 2019 vastgesteld.
A:	Jaarlijks evalueren.
B:	Vastgoedvisie Zowel in de Strategische Visie Vaals 2020 als de Perspectiefnota 2020 staan wenselijke richtingen met betrekking tot gemeentelijk vastgoed. Dat keuzes moeten worden gemaakt is hierbij helder. Hoe de keuzes zullen worden gemaakt is echter ondoorzichtig. Op zich biedt dit houvast voor de ambtelijke uitvoering. Daarentegen heeft deze aanpak als gevolg dat in de praktijk richtinggevende uitgangspunten gehanteerd kunnen worden die niet door college en/of raad zijn vastgesteld. Dit belemmert de invulling van de kaderstellende en controlerende rol van de raad.
A:	Opstellen en vaststellen van vastgoedbeleid.
B:	Door de toenmalige RKC is reeds in 2009 aanbevolen om te komen tot de ontwikkeling van vastgoedbeleid. Tot op heden is hieraan geen prioriteit gegeven door uw raad.
A:	Opdracht geven voor het opstellen van vastgoedbeleid en vervolgens vaststellen.
B:	Er wordt geen gebruikgemaakt van een beslismodel of een vergelijkbaar afwegingskader om te bepalen welk vastgoed de gemeente in bezit heeft, wil verkrijgen en wil houden, gekoppeld aan de functie van het vastgoed (vastgoedpositionering).
A:	Opstellen en vaststellen van een vastgoedbeslismodel.
B:	-De gemeente heeft geen inzicht in welke mate het maatschappelijk vastgoed bijdraagt aan het realiseren van maatschappelijke doelen. De raad kan hierdoor de doelrealisatie niet volgen en waar nodig bijsturen of bij laten sturen door het college.

A:	-Ook uit de (ambtelijke) interviews blijkt dat vastgoed wel wordt gezien als een randvoorwaarde om maatschappelijke doelen te behalen. Daarbij wordt aangegeven dat integrale afwegingen wel worden gemist. Afwegingen vinden momenteel voornamelijk binnen domeinen plaats, maar niet tussen domeinen. De inzet van gebouwen is nu nog niet altijd het resultaat van een integrale visie en aanpak. -Binnen de gemeente ligt nergens de taak om inzage te verschaffen op welke wijze de gebouwen daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van de beoogde maatschappelijke doelen. In 2009 is de actuele situatie in beeld gebracht en heeft een algemene waardering van het betreffend vastgoed plaatsgevonden. Daarna is dit niet meer gebeurd. In overleg treden over de wijze waarop en de mate waarin het maatschappelijke vastgoed dient bij te dragen aan de te realiseren maatschappelijke doelstellingen. Vervolgens dient de raad periodiek geïnformeerd te worden over de stand van zaken.
B: A:	Subsidiebeleid <i>Tekst Perspectiefnota 2020 3.0:</i> <u>Subsidieverlening verenigingen (vanaf 2021 € 35.000 structureel)</u> <i>Het college beschouwt de Vaalser verenigingen als een pilaar in onze samenleving die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid in onze gemeenschappen. De huidige methode van subsidieverlening aan verenigingen is vrij complex, niet uniform en is op een enigszins organische manier tot stand gekomen, waardoor de argumentatie niet meer altijd te herleiden valt. Als gemeente Vaals streven we steeds meer naar het faciliteren van ontwikkelingen en initiatieven die volgen uit de samenleving. Het college is ervan overtuigd dat middels een andere vorm van subsidieverlening meer bereikt kan worden. Dit past immers goed bij een speerpunt uit het coalitieakkoord: evaluatie en zo nodig bijstellen van het subsidiebeleid. Daarnaast past een dergelijke aanpak ook in de wens om te dereguleren. Vooropgesteld wordt dat het college niet voornemens is op voorhand een algemene subsidiekorting toe te passen op alle verenigingen.</i> De nota subsidiebeleid dateert uit 2013/2014. Een actualisatie wordt aanbevolen.
B: A:	Aanbestedingsbeleid 2016 <i>Tekst uit Coalitieakkoord:</i> <i>Het gemeentelijk inkoopbeleid dient geëvalueerd te worden, waarbij lokale ondernemers op een gestructureerde en transparante wijze in de gelegenheid gesteld worden om in te schrijven op aanbestedingen. Wanneer ingekocht wordt bij lokale ondernemers zijn doorgaans minder verkeersbewegingen nodig. Lokaal inkopen komt de lokale economie alsook het milieu daarmee ten goede. Kwaliteit-prijs verhouding dient echter immer te prevaleren.</i> -Onduidelijk op basis van deze tekst is of lokaal inkopen een wens is of dat het beleid dient te worden/zijn. -Er worden op dit moment geen data bijgehouden om het aandeel in de jaarlijkse opdrachtenportefeuille van lokale bedrijven te kunnen bepalen. Indien de raad de kansen voor lokale ondernemers bij aanbestedingen wil vergroten dient het aanbestedingsbeleid hierop aangepast te worden.
B: A:	Nota Grondbeleid 2013 <i>Tekst uit concept accountantsverslag jaarrekening 2017 RSM Heerlen, juli 2018 MM/TK/830550:</i> De nota grondbeleid (laatste versie 2013) maakt melding van winstneming bij een percentage van gereedheid van 80%. Dit is strijdig met de uitgangspunten van de BBV, waar vanaf 2016 de methode van winstneming volgens Percentage of Completion (PoC) wordt voorgeschreven. Wij adviseren de Nota Grondbeleid te actualiseren zodat deze in lijn ligt met de BBV. Nota Grondbeleid 2013 actualiseren.
B: A:	Perspectiefnota 2020 3.0 5.6. Mogelijke bestuursopdrachten De volgende alternatieven zullen door het college worden onderzocht: -Centraliseren diverse ondersteunende accommodaties en overgaan naar andere vormen van beheer -In beeld brengen wat de gemeente doet aan ondersteuning van maatschappelijke initiatieven, zoals Ruilwinkel, Huiskamerproject, etc. Concrete afspraken maken over bovenstaande bestuursopdrachten.
	Gemeentelijke reststroken grond Een overzicht van de gemeentelijke reststroken grond (veelal groenstroken) is niet voorhanden.

B:	Ondanks dat het in de meeste gevallen maar om een beperkt aantal m2 gaat, kunnen stroken in de toekomst cruciaal blijken voor het oplossen van wateroverlastproblematiek. Onduidelijk is of door het toegestane gebruik de eigendomsrechten inmiddels verjaard zijn.
A:	Een quick-scan laten uitvoeren om de mogelijke financiële risico's in kaart te brengen.
B:	Wet Markt en Overheid Decentrale overheden die economische activiteiten verrichten moeten zich houden aan <i>de gedragsregels Markt en Overheid</i>, die zijn opgenomen in de Mededingingswet. Deze regels vullen de Europese mededingingsregels aan. De Wet Markt en Overheid is op 1 juli 2012 in werking getreden. Sinds 1 juli 2014 geldt deze wet zowel voor bestaande activiteiten als voor nieuwe activiteiten. Tevens dient men de regels van staatssteun in acht te nemen. Ongeacht of een gemeente een visie heeft of niet, is zij gehouden aan het voldoen aan bovenvermeld wettelijk kader. Bij navraag is aangegeven dat de gemeente Vaals zich houdt aan bovenvermelde gedragsregels.

4. AANBEVELINGEN REKENKAMERCOMMISSIE

Het onderzoek laat zien dat op het gebied van vastgoedmanagement binnen de gemeente Vaals nog een groot aantal zaken verbeterd kan worden, zoals het leegstandbeheer, de transparantie van kosten en subsidiestromen en de sturing vanuit beleid.

Daar hoort ook een passende gemeentelijke vastgoedorganisatie bij met een evenwichtige verdeling van taken, rollen en verantwoordelijkheden.

De informatievoorziening moet beter en transparanter. Het verklaren van verschillen in cijfers tussen realisatie en begroting en/of voorgaande jaren is niet langer meer afdoende. Het gebruik maken van zogeheten prestatie-indicatoren om de gestelde doelen en resultaten te meten is een passend hulpmiddel. Zie voor enkele voorbeelden bijlage 4.

Belangrijk is ook, dat er een brug wordt geslagen tussen de vastgoeddiscipline en de verschillende sectordisciplines binnen de gemeentelijke organisatie. De uitdaging ligt in het vinden van een balans tussen de (zachte) beleidsterreinen van de sectoren en de (harde) technisch-financiële wereld van het vastgoed. Maar ook het effectief schakelen tussen het uitvoerend en bestuursniveau is noodzakelijk.

Met deze rapportage beoogt de rekenkamercommissie een eerste stap te zetten in het proces om te komen tot een verantwoorde vastgoedportefeuille met bijbehorende organisatie, die aansluit op de toekomstige wensen en financiële mogelijkheden van uw gemeente.

GEMEENTE VAALS IN HET NIEUWS MET VASTGOEDZAKEN

Vaals zit in zijn maag met overbodige gymzalen De Limburger, 14-02-2019  <i>De voormalige gymzaal (rechtsboven achter de Sint Pauluskerk) moet vanwege de veiligheid worden gesloopt. Afbeelding: Google Streetview</i> Het lijkt een ongekende luxe: Vaals heeft te veel gymzalen. Met de komst van het sportcentrum aan de Sneeuwberglaan is zowel de Grenslandhal als de gymzaal aan de Pastoorswei echter voor de gemeente vooral een kostenpost.	Beleefmuseum in gemeentehuis Vaals komt er niet De Limburger, 18-06-2019  <i>Het Von Clermonthuis blijft voorlopig gemeentehuis. Afbeelding: Bureau Imagine Leisure</i> Vaals trekt de stekker uit het 'beleefmuseum'. Het plan voor een nieuwe invulling van het gemeentehuis is een onmogelijke en onnodige missie, vindt de politiek.	Gedeeltelijk leegstaand Von Clermonthuis in Vaals wacht op nieuwe invulling De Limburger, 22-07-2019  <i>Het Von Clermonthuis in Vaals. Afbeelding: Johannes Timmermans</i> De gemeente Vaals gaat weg uit het Von Clermonthuis. Dat staat volgens wethouder Jean-Paul Kompier als een paal boven water. De vraag is alleen: wanneer.
Krimp aan de rand van Nederland? Vaals heeft daar geen last van Financieel Dagblad, 29-05-2019 In de meeste gemeenten aan de Nederlandse grens krimpt de bevolking. In het Limburgse Vaals is daar geen sprake van, want daar trekken studenten uit het Duitse Aken naartoe. Een goed begin, maar het kan beter. 'Studenten zijn er vaak niet op uit hier een baan te vinden.'  De Duitse Florian Achten bij de studentenflat waar hij woont in Vaals. Hij heeft inkopen gedaan voor een festival. Foto: Annemiek Mommers voor het	Vaals wil graag door met succesvolle ruilwinkel De Limburger, 17-06-2019  <i>Vaals wil graag door met de succesvolle ruilwinkel. Afbeelding: Bas Quaadvlieg</i> De ruilwinkel van Vaals levert de gemeente dit jaar een besparing op van bijna 36.000 euro. Door inwoners mee te laten helpen als vrijwilliger in de winkel, hoeven ze namelijk minder beroep te doen op steun van de gemeente.	Groot 'Euregionaal' horecaproject op Julianaplein Vaals 1Limburg, 16-08-2019  <i>Foto: Pexels</i> Na drie jaar leegstand gaan de winkel- en horecapanden van het Julianaplein in het centrum van Vaals in één klap ingevuld worden door een Turkse ondernemersfamilie uit Aken. In de panden aan in het in 2016 groots geopende plein komen maar liefst zeven verschillende restaurants, elk met een internationaal karakter, waaronder de Turkse, Italiaanse, Griekse en Aziatische keukens. Het project krijgt de naam Festi Vaals.

BEGRIPPENKADER

Vastgoed

Onder *onroerende goederen* worden verstaan de gronden inclusief panden (zaken) die duurzaam met de grond verenigd zijn. Onroerende goederen worden ook wel *onroerende zaken* genoemd en in het dagelijks taalgebruik wordt meestal van **vastgoed** gesproken.

Maatschappelijk vastgoed

Dit is vastgoed met een meerwaarde voor de samenleving en omvat vastgoed met een publieke functie (o.a. scholen, bibliotheek, gemeentehuis) als vastgoed met een maatschappelijke meerwaarde (denk aan horeca met een vitale ontmoetingsfunctie voor buurt of wijk en aan bedrijfsverzamelgebouwen die een extra impuls geven aan lokale werkgelegenheid).

Kenmerken van maatschappelijk vastgoed met een publieke functie

- Verleend aan burgers maatschappelijke diensten of deze worden door burgers zelfgecreëerd.
- De exploitatie wordt (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk gemaakt.
- Waar de vraag (burgers) en het aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen.
- Waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang toe heeft.

Maatschappelijk vastgoed is een relatief jong begrip dat opgekomen is met een toenemende belangstelling voor een beter gebruik van gemeentelijke accommodaties, waarbij het streven is naar intensief ruimtegebruik en meer kruisbestuiving in de dienstverlening aan burgers.

In het geval van nieuwe maatschappelijke voorzieningen in buurten en wijken is bijna altijd sprake van een combinatie van functies.

Vastgoedvisie

In een *vastgoedvisie* wordt beschreven wat de gemeente wil bereiken met haar vastgoed en welke maatschappelijke bijdrage zij daarmee wil leveren. De visie wordt geschreven voor een bepaalde periode, wordt geëvalueerd en indien nodig bijgesteld. In het visiedocument worden tevens de doelstellingen beschreven die logisch voortvloeien uit de visie, zijnde de *vastgoedstrategie*.

Vastgoedstrategie

In de vastgoedstrategie wordt *zowel kwantitatief als kwalitatief de huidige en toekomstige behoefte aan vastgoed* weergegeven. Als resultaat kan vervolgens een strategie worden uitgezet hoe te komen van huidige situatie tot een nieuwe vastgoedportfolio.

Aan de hand van de portfolio-analyse wordt per vastgoedobject aangegeven welke objecten in exploitatie te houden, te verkopen, te herontwikkelen of af te stoten. Vervolgens kan worden aangegeven wat voor soort vastgoed aan de portfolio toegevoegd kan worden om een evenwichtige vastgoedportfolio op te bouwen en te behouden.

Als vastgoedstrategie kan daarnaast ook gekozen worden voor bijvoorbeeld het verhogen van gebouwelijke flexibiliteit, het sturen op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, het verhogen van het maatschappelijk rendement van het gemeentelijke vastgoed, verhogen van de gebruikerstevredenheid, kostenminimalisatie, rendementsverhoging, stimuleren van innovatie (zowel gebouwelijk als in het gebruik) en/of het minimaliseren van risico's van de vastgoedportefeuille.

Vastgoedmanagement

Is het commercieel -, technisch -, administratief en financieel beheren van een vastgoedobject of –portefeuille (Schütte, 2002).

Vastgoedmanagement geeft inzicht en houvast, waarbij allerlei aspecten van het vastgoed regelmatig aan bod komen, zoals de omvang, de samenstelling, de uitstraling, de kwaliteit, het kapitaalbeslag, maar ook hoe courant de portefeuille is. De belangrijkste zorg is de portefeuille goed aan te laten sluiten op het primaire proces tegen zo gering mogelijke kosten.

Verhuren: hiervan is sprake op het moment dat de gemeente Vaals optreedt als verhuurder van vastgoed.

Aanhuren: hiervan is sprake op het moment dat de gemeente Vaals vastgoed huurt van derden.

Leidraad vragenlijst bij het opstellen van een strategisch vastgoedplan

BEHEERSMATIG	<i>Heeft de gemeente het gemeentelijke vastgoed goed in beeld?</i>
Deelvragen	Is in beeld welke gemeentelijke vastgoed wordt aangehouden en is inzicht in: . de WOZ-waarde, boekwaarde, verzekerde waarde en een verklaring voor de verschillen? . de bezetting van de diverse accommodaties? . de verhuurcondities? . de feitelijke en de benodigde onderhoudssituatie? . de maatregelen om de bezetting goed te organiseren? . de afspraken met beheerders t.a.v. onderhoud en exploitatie? . de kosten en opbrengsten? . de mogelijke risico's? . de kwaliteit van al deze informatie?
BELEIDSMATIG	<i>Welke beleidskaders voor het gemeentelijke vastgoed zijn gewenst/noodzakelijk?</i>
Deelvragen	Biedt de vastgoedvisie inzicht in: . de maatschappelijke ontwikkelingen en doelstellingen? . de bijdrage van het maatschappelijk vastgoed in het realiseren van maatschappelijke doelen? . het door de gemeente gehanteerde accommodatiebeleid? . de samenhang tussen het accommodatiebeleid, het subsidiebeleid en het welzijnsbeleid? . de visie op (her)ontwikkelportefeuille, strategisch vastgoed bedoeld voor ruimtelijke ontwikkeling en de verkoopportefeuille? . heldere en concrete procedurele kaders voor aan- en verkopen van maatschappelijk vastgoed? . de benodigde vastgoedorganisatie (personeel + systemen)? . de wijze waarop verantwoording wordt afgelegd over het gemeentelijk vastgoed?
VERANTWOORDING	<i>Hoe wordt bestuurlijk/politiek gestuurd op het gemeentelijk vastgoed?</i>
Deelvragen	. Zijn de te bereiken beleids- en beheersmatige doelstellingen voldoende smart geformuleerd? . Heeft de raad voldoende informatie en sturingsmogelijkheden? . Wordt daar voldoende op gestuurd door college en raad? . Wordt in de diverse beleids- en verantwoordingsstukken voldoende aandacht besteed aan het vastgoed? . Wat zijn kritische factoren/voorwaarden om te kunnen sturen op vastgoed? . Wat zijn verbeterpunten? . Hoe transparant zijn de vastgoedkosten verwerkt in de begroting?

TOELICHTING BIJ OVERZICHT VASTGOEDDATA GEMEENTE VAALS

Getracht is een overzicht samen te stellen dat bijdraagt aan de algemene beeldvorming van het vastgoed van de gemeente Vaals. Als aparte bijlage is dit aan het rapport toegevoegd. Veelal worden de indicatoren met behulp van tekst toegelicht.

Toelichting op de voorgestelde indeling van de vastgoedportefeuille

<i>Nr.</i>	<i>Deelportefeuille:</i>	<i>Betreft:</i>
1	Vastgoed voor (directe) huisvesting overheidsdiensten	gemeentehuis, brandweerkazerne*, politiebureau**, basisscholen en gymzalen
2	Vastgoed ter ondersteuning van sociaal/maatschappelijke doelen	sportaccommodaties, uitvoeringszalen, musea
3	Vastgoed ter ondersteuning van ruimtelijke ordeningsdoelen	parkeerpleinen/-garages, kleine stukjes grond, woonwagens
4	Vastgoed voor strategische ontwikkeling	grotere grondposities, Esso-locatie, Von Clermontpark en panden in eigendom

Legenda bij status, courantheid, presentatie en onderhoudsstatus vastgoedportefeuille

<i>Status gebouw (noodzaak voor uitvoering gem. taken)</i>	<i>Courantheid gebouw (inschatting verkoopbaarheid)</i>	<i>Presentatie gebouw (1^e indruk)</i>	<i>Onderhoudsstatus gebouw</i>
noodzakelijk	mogelijk	goed	goed
wenselijk		voldoende	voldoende
middelmatig	lastig	matig	matig
afstootbaar	moeilijk	slecht	slecht

N.B.

Daar waar in een cel in het overzicht niets staat vermeld, is geen informatie ontvangen.

Vastgoeddata gemeente Vaals

Deelportefeuille: 1. vastgoed voor (directe) huisvesting overheidsdiensten

Item / Gebouw	Gemeentehuis	fractiehuis	Gemeentewerf	Brandweer
Vastgoed deelportefeuille	1	1	1	1
Eigendomssituatie	eigendom	eigendom	eigendom	Veiligheids-regio
Verhuur	optie	optie	nee	ja
Huurafspraken			Werkplekken + stalling machines en voertuigen gemeente	
Expl.bijdrage gem.				ontvangt expl.bijdrage voor klein onderhoud.
Status	noodzakelijk voor uitvoering taken	wenselijk	noodzakelijk voor uitvoering taken	noodzakelijk
Courantheid	lastig verkoopbaar gezien omvang en beperkte mogelijkheden o.a. vanwege indeling en mon.status		lastig verkoopbaar gezien omvang	
Presentabel				
Monumentale status	ja	ja	nee	nee
Onderhoudsstatus				
Bouwjaar	1778	1778		2013
Revisieonderh. 20 jr	2006		2006	2033
Revisieonderh. 40 jr	2009		2026	
Energie p/jr in Kwh	200.000	3.060	62.000	via brandweer
Gasverbruik in m3 *	8.000	2.900	0	via brandweer
Zonnepanelen	nvt	nvt	ja	voornemen
Ledverlichting	voornemen	voornemen	voornemen	voornemen
Verwarming	gas	gas	gas	gas
Dakisolatie	ja	ja	ja	ja
Vloerisolatie	nee	nee	ja	nee
Gevelisolatie	nee	nee	ja	ja
Beglazing H+ etc.	ja	ja	HR++	HR++
Inbraakalarm	ja	ja		
Toegankelijkheid	ja	ja	nee	ja

Toelichting kleurgebruik

Status (nodig voor taken)	noodzakelijk	wenselijk	middelmatig	afstootbaar
Courantheid (verkoopbaar)	mogelijk		lastig	moeilijk
Presentatie (1e indruk)	goed	voldoende	matig	slecht
Onderhoudssituatie	goed	voldoende	matig	slecht

Vastgoeddata gemeente Vaals (vervolg)

Deelportefeuille: 1. vastgoed voor (directe) huisvesting overheidsdiensten

2. Vastgoed ter ondersteuning van sociaal/maatschappelijke doelen

Item / Gebouw	Op de Top VIJLEN	Gymzaal Vijlen	Bredeschool Vaals	
Vastgoed deelportefeuille	1	1	1+2	
Eigendomssituatie	eigendom	eigendom	eigendom	
Verhuur	ja	ja	ja	
Huurafspraken	schoolbestuur Innovo	Beheer door Heton Sport	scholen, bibliotheek, peuterspeelzaal, kinderdagopvang en maatschappelijk werk. Samen met woningstichting VvE	
Expl.bijdrage gem.				
Status	noodzakelijk voor onderwijs	noodzakelijk voor onderwijs	noodzakelijk	
Courantheid	lastig vanwege omvang en indeling	lastig/moeilijk gezien gebruiks-mogelijkheden	lastig, gezien aantal gebruikers	
Presentabel				
Monumentale status	nee	nee	nee	
Onderhoudssituatie				
Bouwjaar	2004	2004	2006	
Revisieonderh. 20 jr	2024	2024	2026	
Revisieonderh. 40 jr				
Energie p/jr in kWh	?	c		
Gasverbruik in m3 *	?	c		
Zonnepanelen	voornemen	voornemen	voornemen	
Ledverlichting	?	nee	voornemen	
Verwarming	gas	gas	gas+warmtepomp	
Dakisolatie	ja	ja	ja	
Vloerisolatie	ja	ja	ja	
Gevelisolatie	ja	ja	ja	
Beglazing H+ etc.	H++	H++	H++	
Inbraakalarm	ja	ja	ja	
Toegankelijkheid	ja	ja	ja	

* c: opname door c. beheerder

Toelichting kleurgebruik

Status (nodig voor taken)	noodzakelijk	wenselijk	middelmatig	afstootbaar
Courantheid (verkoopbaar)	mogelijk		lastig	moeilijk
Presentatie (1e indruk)	goed	voldoende	matig	slecht
Onderhoudssituatie	goed	voldoende	matig	slecht

Vastgoeddata gemeente Vaals (vervolg)

Deelportefeuille: 2. Vastgoed ter ondersteuning van sociaal/maatschappelijke doelen

Item / Gebouw	BMA Lemiers	Auw Sjoel	Obelisk (gebouw)	Bergzicht
Vastgoed deelportefeuille	2	2	2	2
Eigendomssituatie	eigendom	eigendom	eigendom	eigendom
Verhuur	ja	ja	ja	ja
Huurafspraken	aantal werkplekken worden verhuurd voor Start-Ups	diverse huurders	wordt verhuurd aan Heineken, deze huurder heeft contract met uitbater.	verhuurd aan Leeuw; huurder heeft contract met uitbater.
Expl.bijdrage gem.			zaal om niet te gebruiken door verenigingen	zaal om niet te gebruiken door verenigingen
Status	afstootbaar	wenselijk	wenselijk als voorziening voor gemeenschap	wenselijk als voorziening voor gemeenschap
Courantheid	mogelijk	lastig gezien mogelijkheden en status, als omvorming tot woningen wenselijk is, dient BP gewijzigd te worden	mogelijk om te verkopen	mogelijk om te verkopen
Presentabel				
Monumentale status	nee	nee	nee	nee
Onderhoudsstatus				
Bouwjaar			2002	
Revisieonderh. 20 jr	2008			2001
Revisieonderh. 40 jr	2028			2021
Energie p/jr in KWh	22.000	18.000	a	a
Gasverbruik in m3 *	10.750	6.000	a	a
Zonnepanelen	voornemen	voornemen	voornemen	voornemen
Ledverlichting	voornemen	voornemen	ja	voornemen
Verwarming	gas	gas	gas	gas
Dakisolatie	ja	ja	ja	ja
Vloerisolatie	ja	ja	nee	ja
Gevelisolatie	ja	ja	deels	ja
Beglazing H+ etc.	H++	H++	H++	H++
Inbraakalarm	ja			
Toegankelijkheid	ja	nee	ja	ja

* a: opname door huurder

Toelichting kleurgebruik

Status (nodig voor taken)	noodzakelijk	wenselijk	middelmatig	afstootbaar
Courantheid (verkoopbaar)	mogelijk		lastig	moeilijk
Presentatie (1e indruk)	goed	voldoende	matig	slecht
Onderhoudssituatie	goed	voldoende	matig	slecht

Vastgoeddata gemeente Vaals (vervolg)

Deelportefeuille: 2. Vastgoed ter ondersteuning van sociaal/maatschappelijke doelen

Item / Gebouw	TC Mixed	Citta Fit	RKVV Vijlen	RoodGroen
Vastgoed deelportefeuille	2	2	2	2
Eigendomssituatie	eigendom	HetonSport:opstal Gemeente:grond	eigendom	eigendom
Verhuur	ja	ja	ja	ja
Huurafspraken				
Expl.bijdrage gem.	ontvangt expl.bijdrage voor klein onderhoud.		ontvangt expl.bijdrage voor klein onderhoud.	ontvangt expl.bijdrage voor klein onderhoud.
Status	wenselijk voor tennissport	noodzakelijk	wenselijk	wenselijk
Courantheid	lastig om als tennisvoorziening te verkopen vanwege onderhoudsverplichtingen		lastig om als voetbalvoorziening te verkopen vanwege onderhoudsverplichtingen	lastig om als voetbalvoorziening te verkopen vanwege onderhoudsverplichtingen
Presentabel				
Monumentale status	nee	nee	nee	nee
Onderhoudsstatus				
Bouwjaar				
Revisieonderh. 20 jr				
Revisieonderh. 40 jr				
Energie p/jr in KWh	a	b	15.000	32.000
Gasverbruik in m3 *	a	b		
Zonnepanelen	voornemen	voornemen	ja	ja
Ledverlichting	voornemen	voornemen	voornemen	voornemen
Verwarming	gas	gas	gas	gas
Dakisolatie	ja	ja	ja	ja
Vloerisolatie	nee	nee	nee	nee
Gevelisolatie	nee	nee	ja	ja
Beglazing H+ etc.	dubbele beglazing	dubbele beglazing	dubbele beglazing	dubbele beglazing
Inbraakalarm	ja	ja	ja	ja
Toegankelijkheid	ja	ja	ja	ja

* opname door a. huurder; b. huurder/eigenaar

Toelichting kleurgebruik

Status (nodig voor taken)	noodzakelijk	wenselijk	middelmatig	afstootbaar
Courantheid (verkoopbaar)	mogelijk		lastig	moeilijk
Presentatie (1e indruk)	goed	voldoende	matig	slecht
Onderhoudssituatie	goed	voldoende	matig	slecht

Vastgoeddata gemeente Vaals (vervolg)

Deelportefeuille: 2. Vastgoed ter ondersteuning van sociaal/maatschappelijke doelen

Item / Gebouw	Jong Nederland	Jeugdgebouw	Kopermolen	Gemeentetoren
Vastgoed deelportefeuille	2	2	2	2
Eigendomssituatie	eigendom	eigendom	eigendom	eigendom
Verhuur	incidenteel	Incidenteel	ja	incidenteel rondleiding
Huurafspraken	verhuurd aan diverse huurders	verhuurd aan stichting	Stichting de Kopermolen regelt beheer	
Expl.bijdrage gem.			ontvangt expl.bijdrage voor klein onderhoud.	
Status	afstootbaar	wenselijk voor voorziening	wenselijk als kunstmuseum	middelmatig nodig als monument
Courantheid	lastig te verkopen, slechte staat (mogelijk overdragen aan vereniging)	lastig te verkopen, maakt onderdeel uit van een groter gebouw	lastig gezien beperkte mogelijkheden vanwege monument	moeilijk te verkopen gezien monumentale beperking
Presentabel				
Monumentale status	nee	nee	nee	ja
Onderhoudssituatie				
Bouwjaar				
Revisieonderh. 20 jr				
Revisieonderh. 40 jr				
Energie p/jr in KWh	590	c	a	221
Gasverbruik in m3 *	1.000	c	a	nvt
Zonnepanelen	nee	voornemen	nee	nee
Ledverlichting	nee	nee	ja	nee
Verwarming	gas	gas	gas	nvt
Dakisolatie	nee	ja	ja	nee
Vloerisolatie	nee	nee	nee	nee
Gevelisolatie	nee	ja	deels	nee
Beglazing H+ etc.	HR+	HR+	voorzet- ramen	nee
Inbraakalarm			j/n	nee
Toegankelijkheid	nee	nee	nee	nee

* opname door a. huurder; c. beheerder

Toelichting kleurgebruik

Status (nodig voor taken)	noodzakelijk	wenselijk	middelmatig	afstootbaar
Courantheid (verkoopbaar)	mogelijk		lastig	moeilijk
Presentatie (1e indruk)	goed	voldoende	matig	slecht
Onderhoudssituatie	goed	voldoende	matig	slecht

Vastgoeddata gemeente Vaals (vervolg)

Deelportefeuille: 2. Vastgoed ter ondersteuning van sociaal/maatschappelijke doelen

Item / Gebouw	Wachthuisje	Ruilwinkel	VVV-gebouw	Fraiche
Vastgoed deelportefeuille	2	2	2	2
Eigendomssituatie	eigendom	wordt gehuurd	eigendom	eigendom
Verhuur	incidenteel rondleiding	nvt	ja	ja
Huurafspraken			verhuurd aan VVV Z-Limb.	Stichting huurt gebouw
Expl.bijdrage gem.				ontvangt expl.bijdrage voor klein onderhoud
Status	middelmatig nodig als monument	wenselijk	afstootbaar	noodzakelijk voor uitvoering taken
Courantheid	moelijk te verkopen gezien monumentale beperking		mogelijk te verkopen (of betrekken bij ontwikkeling Esso-terrein)	mogelijk te verkopen
Presentabel				
Monumentale status	ja	nee	nee	nee
Onderhoudsstatus				
Bouwjaar				
Revisieonderh. 20 jr				
Revisieonderh. 40 jr				
Energie p/jr in KWh	66		5.000	13.000
Gasverbruik in m3 *	nvt	1.800		1.800
Zonnepanelen	nee	nee	voornemen	ja
Ledverlichting	nee	nee	nee	?
Verwarming	nvt	gas	gas	gas
Dakisolatie	nee	ja	ja	ja
Vloerisolatie	nee	jnee	ja	ja
Gevelisolatie	nee	nee	ja	nee
Beglazing H+ etc.	nee	HR++	H++	H+
Inbraakalarm	ja	ja	ja	Ja
Toegankelijkheid	ja	ja	ja	Ja

Toelichting kleurgebruik

Status (nodig voor taken)	noodzakelijk	wenselijk	middelmatig	afstootbaar
Courantheid (verkoopbaar)	mogelijk		lastig	moelijk
Presentatie (1e indruk)	goed	voldoende	matig	slecht
Onderhoudssituatie	goed	voldoende	matig	slecht

Vastgoeddata gemeente Vaals (vervolg)

Deelportefeuille: 4. Vastgoed voor strategische ontwikkeling

Item / Gebouw	Parkeergarage	Beemderlaan	Grenslanthal	Vereinschoes
Vastgoed deelportefeuille	4	4	4	4
Eigendomssituatie	wordt gehuurd	eigendom	eigendom	eigendom
Verhuur	nvt	ja	nvt	ja
Huurafspraken	Gehuurd van eigenaar welke in een VvE zitten. Namens eigenaar corresponderen wij met een aangewezen beheerder VB&T	diverse huurders + gem. diensten (scootmobiel, voedselbank en Vaals Helpt)	Zitten met 4 andere partij in een VvE kosten € 12.000 euro	verhuurd aan uitbater
Expl.bijdrage gem.				
Status	noodzakelijk	wenselijk, afstootbaar als er een alternatief is	afstootbaar, in zetten voor strategische ontwikkeling	afstootbaar (aangekocht met oog op inzet voor ontwikkeling KJP)
Courantheid		moeilijk verkoopbaar, slechte staat, startegische lijn is sloop en locatie inzetten voor andere ontwikkeling	moeilijk, staat al lange tijd te koop, ligging zeer ongunstig (boven appartementen)	mogelijk te verkopen
Presentabel				
Monumentale status	nee	nee	nee	nee
Onderhoudsstatus				
Bouwjaar	2009			
Revisieonderh. 20 jr				
Revisieonderh. 40 jr	2029			
Energie p/jr in KWh	parkeergarage	15.500	leegstand	d
Gasverbruik in m3 *	parkeergarage	12.000	leegstand	d
Zonnepanelen	nee	nee	nee	voornemen
Ledverlichting	ja	nee	nee	voornemen
Verwarming	nee	gas	gas	gas
Dakisolatie	ja	ja	ja	ja
Vloerisolatie	jnee	ja	ja	nee
Gevelisolatie	nee	ja	ja	ja
Beglazing H+ etc.	nvt	H++	dubbele beglazing	HR++
Inbraakalarm	ja	ja	nee	nee
Toegankelijkheid	ja	ja	nee	nee

* Opname geschied door d. uitbater

Toelichting kleurgebruik

Status (nodig voor taken)	noodzakelijk	wenselijk	middelmatig	afstootbaar
Courantheid (verkoopbaar)	mogelijk		lastig	moeilijk
Presentatie (1e indruk)	goed	voldoende	matig	slecht
Onderhoudssituatie	goed	voldoende	matig	slecht

Vastgoeddata gemeente Vaals (vervolg)

Deelportefeuille: 4. Vastgoed voor strategische ontwikkeling

Item / Gebouw	Raadselder	vm. Esso tankstation
Vastgoed deelportefeuille	4	4
Eigendomssituatie	eigendom	eigendom
Verhuur	ja	leegstandsbeheerder
Huurafspraken	verhuurd aan Inbev. Inbev heeft contract met restauranthouder in kelder gem.huis	Leegstandbeheerder ADHOC is aanwezig
Expl.bijdrage gem.		
Status	afstootbaar	afstootbaar
Courantheid	moeilijk te verkopen, is onlosmakelijk verbonden met gemeentehuis	mogelijk te verkopen (na sanering)
Presentabel		
Monumentale status	nee	nee
Onderhoudsstatus		
Bouwjaar	1778	
Revisieonderh. 20 jr		
Revisieonderh. 40 jr		
Energie p/jr in kWh	d	leegstand
Gasverbruik in m3 *	d	leegstand
Zonnepanelen	nee	nee
Ledverlichting	voornemen	nee
Verwarming	gas	gas
Dakisolatie	ja	ja
Vloerisolatie	nee	nee
Gevelisolatie	ja	ja
Beglazing H+ etc.	beglazing	H++
Inbraakalarm		ja
Toegankelijkheid	nee	ja

* d: opname door d. uitbater

Toelichting kleurgebruik

Status (nodig voor taken)	noodzakelijk	wenselijk	middelmatig	afstootbaar
Courantheid (verkoopbaar)	mogelijk		lastig	moeilijk
Presentatie (1e indruk)	goed	voldoende	matig	slecht
Onderhoudssituatie	goed	voldoende	matig	slecht

VOORBEELDEN VAN PRESTATIE-INDICATOREN

<i>In jaar 2019 is een besparing gerealiseerd van .. % op de exploitatiekosten t.o.v. het vorig jaar.</i>
<i>.. inwoners dragen bij aan het groenonderhoud van maatschappelijke voorzieningen.</i>
<i>Het percentage jeugd (tussen 6-18) dat actief deelneemt aan sportverenigingen is gestegen van ..% in 2019 naar ..% in 2020. Dit resultaat is tevens bereikt als in 2019 .. % van de jeugd deelneemt aan sportvoorzieningen.</i>
<i>In 2020 is het bedrag per inwoner dat de gemeente jaarlijks besteedt aan sportaccommodaties gedaald met ..% gebleven met ten opzichte van het bedrag uit .. (=100%).</i>
<i>In 2020 zijn met alle sportkantines afspraken gemaakt over hun duurzaamheidsbeleid en verwachte resultaten.</i>
<i>..% van de gebruikers geeft aan tevreden te zijn met de door hen gehuurde ruimten.</i>

GERAADPLEEGDE BRONNEN

<i>Titel</i>	<i>Schrijver</i>	<i>Datum</i>
Onderzoek naar vastgoedtransacties door de gemeente Hogeveen	RKC Hogeveen	11-2018
Uitvoeringsbeleid en spelregels vastgoedbeheer gemeente Best	Vastgoed grondzaken en gemeentelijk Vastgoed	01-2018
Handreiking Basisprincipes Vastgoedmanagement	Algemene rekenkamer	11-2017
Onderzoek gemeentelijk vastgoed en vastgoedbeleid	RKC Midden-Groningen	08-2015
Beheer van sporthallen en sportparken (fase 2)	Rekenkamer Amsterdam	06-2014
Koppelen van de gemeentelijke organisatiedoelstellingen aan de vastgoedstrategie	Sabrina Struthmann	01-2012
Handboek Vastgoedmanagement	Maarten Vermeulen en Marielle Wieman	07-2010
Accommodatiebeleid Brunssum	RKC Brunssum	11-2011
Onderzoek Risicomanagement Gemeentelijk Vastgoed	Twijnstra en Gudde	2016
<i>Aanvullende informatie na reactie van het College:</i>		
Memo aan management inzake Inventarisatie Maatschappelijke gebouwen in kern Vaals	M.Kerbusch/R.Smeets	11-9-2017
Inventarisatie Maatschappelijke gebouwen in kern Vaals (naar aanleiding van verzoek raad in voorjaarsnota 2016)	Staat niet vermeld	Idem
Bijlage 2: Belangrijkste resultaten inventarisatie beleving/behoefte van gebruikers	Staat niet vermeld	Idem
Bijlage 3: Vragenlijst tevredenheidsonderzoek	Staat niet vermeld	Idem
Matrix - inventarisatie maatschappelijke gebouwen - kern Vaals	Staat niet vermeld	Idem

Van: "Bertram, John" <J.Bertram@vaals.nl>
Datum: 15 januari 2020 om 13:58:54 CET
Aan: "Hoevenagel, Bart" <B.Hoevenagel@vaals.nl>
Kopie: "awjm-beckers@home.nl" <awjm-beckers@home.nl>
Onderwerp: RE: Concept Rapport RKC Vastgoed 7 oktober 2019

Hallo Bart en Sandra,

Bijgaand (nogmaals) de reactie van het college t.a.v. het rapport van de Rekenkamercommissie inzake Vastgoed. Wij waren (mogelijk ten onrechte) in de veronderstelling dat deze brief al verstuurd was. Uit de reactie van Sandra blijkt dat dit waarschijnlijk niet het geval is. Bij deze de digitale versie, de papieren versie is ook onderweg.

Mijn welgemeende excuses voor de vertraging.

Groet,
John Bertram

Datum
16 oktober 2019

Onderwerp Onderzoeksrapport Rekenkamercommissie naar Vastgoed en vastgoedbeleid gemeente Vaals

Ons kenmerk 19.0008464 *19.0008464* Bedrijfsvoering R.J.M. Smeets

T +31 43 30 68 561

Uw brief van
16 oktober 2019

Uw kenmerk
Rapport Rekenkamercommissie Vaals, 7 oktober 2019 'Vastgoed en vastgoedbeleid gemeente Vaals'

Bijlage(n) Verzonden

Geachte leden van de Rekenkamercommissie,

Het college heeft uw rapport 'Vastgoed en vastgoedbeleid gemeente Vaals' met interesse gelezen. Als college starten wij met een algemene reactie op uw rapport, waarna ook een aantal meer inhoudelijke reacties worden gegeven.

Algemene reactie:

Het college is van mening dat met de huidige capaciteit aan beschikbare formatie en financiën optimaal invulling wordt gegeven aan het operationele vastgoed/gebouwenbeheer. Wat mede blijkt uit de grote mate van betrokkenheid bij de vastgoedportefeuille zoals in het rapport staat verwoord. Zoals in de aanbeveling van de Rekenkamercommissie staat vermeld hoort bij de mogelijke verbeteringen een 'passende gemeentelijke vastgoed-organisatie'. Een vastgoedorganisatie met een daaraan gekoppeld hoger kostenplaatje (formatie en financiën).

Vastgoed is voor de gemeente Vaals geen doel op zich, het is enkel faciliterend voor het uitvoering van gemeentelijke taken, dan wel het bereiken van doelen op sociaal-maatschappelijk dan wel ruimtelijk vlak. Het college ziet daarnaast, gezien de financiële positie van de gemeente Vaals, ook geen prioriteit voor een intensivering van het gemeentelijk vastgoedbeheer.

Inhoudelijke reacties:

1.

Het College ziet geen meerwaarde in een scenario-analyse bevolkingsontwikkeling als hulpmiddel voor het formuleren van vastgoedbeleid. Ondanks de relatieve groei blijven de absolute cijfers uitermate klein.

2.

Wij voeren geen nader onderzoek uit naar een optimaal gebruik door derden van het gemeentehuis. De wettelijke eisen inzake informatieveiligheid en het feit dat het gebouw een rijksmonument is, maken aan te brengen voorzieningen kostbaar. De huuropbrengsten leveren naar mening van het college geen meerwaarde ten opzichte van deze kosten.

3.

De besparing die de zonnepanelen op gemeentelijke accommodaties opleveren, komen niet geheel ten gunste van de betreffende vereniging. Het voordeel van de lagere energierekening wordt verminderd met de kapitaallasten van de investering. Er is daarmee geen sprake van een verkapte subsidie; er is sprake van een actief en transparant raadsbesluit om een deel van de voordelen bij de betreffende in het raadsvoorstel genoemde verenigingen te laten.

4.

Het rapport spreekt over 105 werkplekken in het gemeentehuis waarvan 16 zonder computerfaciliteiten. Het college beschouwt deze plekken zonder computerfaciliteiten niet als werkplekken. Bij de inrichting van werkplekken is overigens rekening gehouden met noodzakelijke vergadertafels alsook Arbo-technische zaken.

Bij 75 medewerkers op 89 werkplekken is daarmee volgens het college sprake van een bezettingsgraad van 84% (en niet van 71%).

5.

In 2017 heeft een tevredenheidsonderzoek plaatsgevonden van gebruikers van gemeentelijke gebouwen in de kern Vaals, terwijl het rapport enkel spreekt over een onderzoek uit 2009.

6.

Vanuit het 4^e advies onder 3.6.4 mist het college de link naar het Klimaatakkoord en de Regionale Energie Strategie.

7.

Het college is van mening dat advies 3 onder 3.8 de gebruikers van gemeentelijke accommodaties administratieve eisen oplegt. Het college ziet geen noodzaak voor deze additionele administratieve eisen voor de gebruikers. Het college is van mening dat de gebruikers vooral moeten gebruiken met zo min mogelijke administratieve rompslomp.

8.

Bij advies 3.10 wordt gesteld dat actief risicomanagement op de vastgoedportefeuille niet mogelijk is. Het college vraagt zich af welk risico zich de afgelopen 10 jaar in onze vastgoedportefeuille heeft voorgedaan? Daarnaast vragen wij ons af aan welke potentiële risico's U denkt?

Wij danken u voor het onderzoek en het rapport en vertrouwen er op dat wij middels deze schriftelijke reactie de juiste nuances kunnen aanbrengen bij het door u opgestelde rapport.

Overigens spreken wij veel waardering uit voor het enthousiasme waarmee dit onderzoek is verricht en de constructieve wijze waarop u met onze organisatie hierin heeft samengewerkt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals,

mr. drs. John Bertram Drs. R.L.T. van Loo Secretaris Burgemeester

Inhoudelijk reactie Rekenkamercommissie op reactie van College van Burgemeester en Wethouders

Ad 1. Reactie College B&W

Het College ziet geen meerwaarde in een scenario-analyse bevolkingsontwikkeling als hulpmiddel voor het formuleren van vastgoedbeleid. Ondanks de relatieve groei blijven de absolute cijfers uitermate klein.

Reactie RKC

De rapporttekst is door het College verkeerd geïnterpreteerd. Bij een vastgoedscenario-analyse **wordt gebruik gemaakt van bevolkingsprognoses**, waarbij **vanuit verschillende scenario's die kunnen ontstaan**, wordt gekeken welk resultaat bijdraagt aan de vastgoeddooelstelling.

De essentie van scenarioanalyse is om te komen tot uiteenlopende toekomstbeelden.

Door een best-case, een realistisch én een worst-case scenario te beschrijven wordt bijvoorbeeld inzichtelijk welke de bandbreedte van het projectresultaat is, wat de wenselijkheid is, (financiële) haalbaarheid en de gevolgen voor de vastgoedportefeuille. Daarnaast kan vaak aan de hand van een scenario-analyse een inschatting gemaakt worden van de risico's die bij verschillende varianten aanwezig kunnen zijn.

Ad 2. Reactie College B&W

Wij voeren geen nader onderzoek uit naar een optimaal gebruik door derden van het gemeentehuis. De wettelijke eisen inzake informatieveiligheid en het feit dat het gebouw een rijksmonument is, maken aan te brengen voorzieningen kostbaar. De huuropbrengsten leveren naar mening van het college geen meerwaarde ten opzichte van deze kosten.

Reactie RKC

De reactie van het College lijkt logisch, echter het College heeft geen data aangeleverd op basis waarvan dit door de RKC op dit moment kan worden getoetst.

3. Reactie College B&W

De besparing die de zonnepanelen op gemeentelijke accommodaties opleveren, komen niet geheel ten gunste van de betreffende vereniging. Het voordeel van de lagere energierekening wordt verminderd met de kapitaallasten van de investering. Er is daarmee geen sprake van een verkapte subsidie; er is sprake van een actief en transparant raadsbesluit om een deel van de voordelen bij de betreffende in het raadsvoorstel genoemde verenigingen te laten.

Reactie RKC

Zin "Deze 'verkapte' subsidie inzichtelijk maken in het totaal van bijdragen aan de exploitatie van deze voorzieningen." is tekstueel aangepast naar aanleiding van hierboven vermelde opmerking door het College.

Ad. 4. Reactie College B&W

Het rapport spreekt over 105 werkplekken* in het gemeentehuis waarvan 16 zonder computerfaciliteiten.

*Op dit moment in totaal 105 werkplekken, waarvan 89 met en 16 zonder computerfaciliteiten. Dit aantal is exclusief vergaderfaciliteiten en overige facilitaire ruimten.

Het college beschouwt deze plekken zonder computerfaciliteiten niet als werkplekken. Bij de inrichting van werkplekken is overigens rekening gehouden met noodzakelijke vergadertafels alsook Arbo-technische zaken. Bij 75 medewerkers op 89 werkplekken is daarmee volgens het college sprake van een bezettingsgraad van 84% (en niet van 71%).

Reactie RKC

Tekst is naar aanleiding van opmerking College aangepast.

NB. In het geval de gemeenteraad zou willen laten onderzoeken of het afstoten van de begane grond van een vleugel van het gebouw tot de mogelijkheden behoort, geeft de bezettingsgraad, het percentage dat aangeeft in welke mate de beschikbare capaciteit wordt gebruikt slechts een indicatie. Voor een weloverwogen besluit is uiteraard meer informatie nodig.

Ad. 5. Reactie College B&W

In 2017 heeft een tevredenheidsonderzoek plaatsgevonden van gebruikers van gemeentelijke gebouwen in de kern Vaals, terwijl het rapport enkel spreekt over een onderzoek uit 2009.

Reactie RKC

Naar aanleiding van deze reactie heeft de Rekenkamercommissie betreffende stukken opgevraagd.

Inmiddels is gebleken dat er inderdaad een onderzoek heeft plaatsgevonden, echter de resultaten zijn alleen met het managementteam gedeeld.

Uit de ambtelijk aangeleverde stukken blijkt overigens wel dat de gemeente een *actief* beleid voert ten aanzien van het faciliteren van partijen. Het huidige subsidiebeleid daagt uit, stimuleert en ‘beloont’ bestaande en nieuwe initiatieven.

Ad. 6. [Reactie College B&W](#)

Vanuit het 4^e advies onder 3.6.4 mist het college de link naar het Klimaatakkoord en de Regionale Energie Strategie.

[Reactie RKC](#)

Tekst is naar aanleiding van opmerking College toegevoegd.

Ad 7. [Reactie College B&W](#)

Het college is van mening dat advies 3 onder 3.8 de gebruikers van gemeentelijke accommodaties administratieve eisen oplegt. Het college ziet geen noodzaak voor deze additionele administratieve eisen voor de gebruikers. Het college is van mening dat de gebruikers vooral moeten gebruiken met zo min mogelijke administratieve rompslomp.

[Reactie RKC](#)

RKC is van mening dat de administratieve last wel mee valt. Gebruikers (vertegenwoordigd door hun bestuur) zijn op de hoogte (of zouden moeten zijn) van het huidige gebruik. Ook hebben zij aan het eind van het verslagjaar ook een beeld voor het komend jaar, waarover zij rapporteren aan hun leden.

Het opvragen van deze data (te weten: het aantal personen dat gebruik heeft gemaakt in enig jaar en de verwachting voor het komend jaar) bij verenigingen e.d. is volgens ons een geoorloofde vraag. De gemeente kan vervolgens mede op basis van deze informatie haar beleid toetsen en waar nodig bijstellen.

Ad 8. [Reactie College B&W](#)

Bij advies 3.10 wordt gesteld dat actief risicomanagement op de vastgoedportefeuille niet mogelijk is. Het college vraagt zich af welk risico zich de afgelopen 10 jaar in onze vastgoedportefeuille heeft voorgedaan?

[Reactie RKC](#)

Dit onderzoek is ingesteld om de gemeenteraad inzage in het gemeentelijk vastgoed en het door de gemeente gevoerde vastgoedbeleid te bieden. Het geeft geen antwoord op de hierboven vermelde vraag.

Ad 8. [Reactie College B&W](#)

Daarnaast vragen wij ons af aan welke potentiële risico's U denkt?

[Reactie RKC](#)

Hiervoor verwijzen wij naar het rapport van Twijnstra en Gudde “Onderzoek Risicomanagement Gemeentelijk Vastgoed”. Zij vermelden hierin het volgende:

De variëteit aan vastgoedrisico's kan optreden bij het bezit, het beheer en het exploiteren van gemeentelijk vastgoed. Leegstand van gemeentelijk vastgoed blijkt met afstand het meest actuele risico: 70% van de gemeenten ziet dit als een acute bedreiging. Van de gemeenten die jaarlijks hun vastgoed gerelateerde risico's actualiseren, onderkent zelfs 100% leegstand als risico. Dat bijna de helft van de gemeenten tevens het risico op te lage bezetting van accommodaties benoemt, maakt het leegstandsrisico nog pregnanter omdat dit nauw samenhangt met leegstand. De top vijf wordt gecomplementeerd door budgetrisico's (41%), het risico op een niet-toereikende onderhoudsvoorziening (37%) en risico's van politieke besluitvorming en duurzaamheid (33%).

Om meer grip te krijgen op de variëteit aan inhoudelijke risico's heeft Twijnstra en Gudde drie ‘werkgebieden’ van gemeentelijk vastgoedmanagement geformuleerd waaraan specifieke risico's gekoppeld kunnen worden. Dit zijn:

Projecten & ontwikkeling: het belang van gegronde besluitvorming

Iedere gemeente heeft te maken met vastgoed gerelateerde projecten zoals de nieuwbouw of renovatie van maatschappelijk vastgoed. Het overschrijden van het door de raad beschikbaar gestelde krediet is in de politieke context van een gemeente blijkbaar nog steeds een zorg onder bestuurders en ambtenaren. In de wereld van projecten is risicomanagement inmiddels wijdverbreid, zeker onder grote gemeenten. Maar het zijn niet zozeer de technische risico's waar gemeenten zich zorgen om maken, maar de risico's van politieke besluitvorming en de financiële gevolgen daarvan.

Beheer & exploitatie: het belang van professionalisering

Van de risico's die gemeenten onderscheiden op het terrein van beheer & exploitatie is onveiligheid van gebouwen een belangrijk thema. De laatste jaren hebben incidenten in gemeentelijke gebouwen, zelfs met dodelijk afloop, het besef doen groeien dat wanneer niet duidelijk vastligt wie welke verantwoordelijkheden draagt dit effecten heeft voor het beheersen van risico's. Daarnaast zien de respondenten dat gebrekkig inzicht in de eigen vastgoedportefeuille gepaard gaat met inefficiënte besluitvorming. Hierdoor kan bijvoorbeeld worden gekozen voor een nieuwbouwproject, terwijl een geschikt leegstaand gebouw over het hoofd wordt gezien.

Transacties & waardering: het belang van transparantie

De afgelopen jaren zijn accountants scherper gaan kijken naar de financiële risico's die gemeenten lopen met het bezit van vastgoed. Dit is mede het gevolg van een verbeterd inzicht in de waarde van de vastgoedportefeuille bij de gemeenten zelf. Maar met name de leegstand in de kantorenmarkt leidt ertoe dat ook gemeenten zich moeten verantwoorden over de financiële prestaties van de eigen gebouwen. Daarbij is integriteit, met specifieke risico's die bij vastgoedtransacties kunnen plaatsvinden, een actueel onderwerp.

Momenteel bestaat in gemeenteraden een sterke roep om adequate informatie over de vastgoedportefeuille te ontvangen, getuige de diverse rekenkameronderzoeken die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd. Maar vaststaat dat de aandacht voor risico's van gemeentelijk vastgoed hogere eisen aan de werkprocessen van gemeentelijke vastgoedafdelingen en financiële controle zal stellen.