Vervolgonderzoek vastgoedbeleid

RAPPORT

In opdracht van de Rekenkamer Edam-Volendam

Roel Lauwerier, Jop de Graaff

11 november 2024

TwynstraGudde

Impact op morgen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

1.1. Aanleiding 3
1.2. Onderzoeksvragen 3
1.3. Aanpak 4
1.4. Leeswijzer 4

2. Implementatie aanbevelingen 5

2.1. Tijdlijn 5
2.2. Opvolging aanbevelingen rekenkameronderzoek 2016 5
2.3. Toetsing op de normen 11

3. Bijlage 1 – Toelichting opvolging aanbevelingen 13

3.1.1. Opvolging aanbeveling A 13
3.1.2. Opvolging aanbeveling B 14
3.1.3. Opvolging aanbeveling C 15
3.1.4. Opvolging aanbeveling D 16
3.1.5. Opvolging aanbeveling E 16
3.1.6. Opvolging aanbeveling F 17
3.1.7. Opvolging aanbeveling G 17
3.1.8. Opvolging aanbeveling H 18
3.1.9. Opvolging aanbeveling I 19
3.1.10. Opvolging aanbeveling J 19
3.1.11. Opvolging aanbeveling K 20
3.1.12. Opvolging aanbeveling L 20

4. Bijlage 2 – Vastgoedlijst 21

5. Bijlage 3 – Woordenlijst 24

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In 2016 is het rapport *Onderzoek gemeentelijk vastgoedbeleid* opgeleverd. Dit rapport is door de raad besproken op 16 maart 2017. De raad heeft de aanbevelingen overgenomen. Het college had daarvoor, in het kader van bestuurlijk wederhoor, aangegeven de conclusies en aanbevelingen in zijn geheel te onderschrijven en gaf aan dat er naar verwachting in april 2017 een plan van aanpak zou volgen.

Nu, zes jaar later, wil rekenkamer weten in hoeverre er geleerd is (op basis) van dat rapport. Dit onderzoek moet inzicht bieden in hoeverre de aanbevelingen uit het voorgaande onderzoek zijn opgevolgd.

1.2. Onderzoeksvragen

Voor dit onderzoek is de volgende hoofdvraag geformuleerd.

In hoeverre zijn de aanbevelingen uit het rekenkameronderzoek naar het gemeentelijk vastgoedbeleid opgevolgd?

Om de hoofdvraag te beantwoorden zijn de volgende deelvragen geformuleerd.

1. Zijn alle aanbevelingen volledig geïmplementeerd?
Zo ja, wat ging daarin goed en/of tegen welke knelpunten werd aangelopen. Zo nee, wat was daarvan de reden?

2. Leiden de geïmplementeerde aanbevelingen tot de gewenste verbeteringen?
Wat waren belangrijke succesfactoren en/of belemmeringen?

3. Welke lessen zijn te trekken voor verdere verbetering van het vastgoedbeleid en de uitvoering daarvan?

Voor de beantwoording van deze vragen is een normenkader ontwikkeld.

Normen
- **Op een herleidbare manier zijn alle aanbevelingen volledig geïmplementeerd.** - **Indien niet tot implementatie is gekomen, is onderbouwd waarom dat niet is gebeurd.** - **De raad is duidelijk geïnformeerd over de wijze waarop en de mate waarin de aanbevelingen zijn geïmplementeerd.** - **Herleidbaar is gemonitord of deze implementatie leidt tot de beoogde verbeteringen.** - **Zo nodig is overgegaan tot bijsturing.** - **De raad is duidelijk geïnformeerd over de realisatie van de beoogde verbeteringen en mogelijke bijsturingen.**

Figuur 2. Normenkader

1.3. Aanpak

Om tot een antwoord te kunnen komen op de gestelde onderzoeksvragen is het onderzoek in verschillende stappen opgezet. In *stap 1* is een informatie-uitvraag uitgezet bij team Vastgoed. Daarin is per aanbeveling uitgevraagd in hoeverre deze is opgevolgd en wat daarbij eventuele knelpunten waren. Ook is in de uitvraag aan de ambtelijke organisatie gevraagd om naar relevante documenten te verwijzen en deze mee te sturen. Op basis daarvan is vervolgens in *stap 2* een documentenstudie uitgevoerd, waarbij onder andere het gemeentelijk vastgoedbeleid en accommodatiebeleid zijn bestudeerd. De ingevulde informatie-uitvraag is in *stap 3* doorgesproken met de ambtelijke organisatie. Ook heeft in deze stap een gesprek plaatsgevonden met de betrokken wethouder. Op basis van de input uit voorgaande stappen is vervolgens in *stap 4* deze nota van bevindingen geschreven.

1.4. Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd:
- Hoofdstuk 1 vormt de inleiding van dit rapport.
- Hoofdstuk 2 vormt de beschrijving en analyse van de implementatie van de aanbevelingen. Tot slot worden in dit hoofdstuk de normen getoetst.
- Bijlage 1 bevat de een uitgebreide analyse van de implementatie van de aanbevelingen.
- Bijlage 2 bevat de vastgoedlijst.
- Bijlage 3 bevat een woordenlijst.

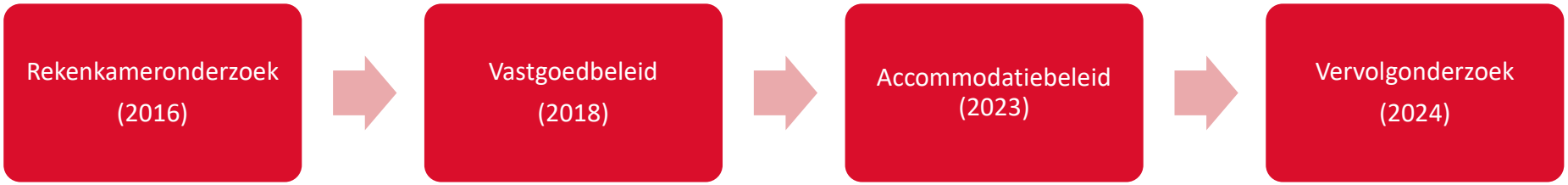
Bij de normtoetsing in hoofdstuk 2 hanteren wij een stoplichtenmodel:
- Groen Aan de vastgestelde norm wordt geheel of grotendeels voldaan.
- Oranje Aan de vastgestelde norm wordt gedeeltelijk voldaan.
- Rood Aan de vastgestelde norm wordt niet of nauwelijks voldaan.ds

2. Implementatie aanbevelingen

In paragraaf 2.1 wordt een tijdlijn geschetst van het voorgaande rekenkameronderzoek tot en met dit vervolgonderzoek. Vervolgens wordt in paragraaf 2.2 voor de aanbevelingen uit het voorgaande rekenkameronderzoek uit 2016 in een tabel in beeld gebracht in hoeverre deze zijn opgevolgd. We eindigen in paragraaf 2.3. met een toets op de geschetste normen.

2.1. Tijdlijn

In 2016 heeft de rekenkamer een onderzoek laten uitvoeren naar gemeentelijk vastgoedbeleid. Het rapport 'Onderzoek gemeentelijk vastgoedbeleid' is door de raad besproken op 16 maart 2017, waarbij de raad de aanbevelingen heeft overgenomen. Op 14 juni 2018 heeft de raad, om opvolging te geven aan de aanbevelingen, vastgoedbeleid vastgesteld. Het vastgoedbeleid bevat doelen en spelregels voor het bezit, beheer, en onderhoud van gemeentelijk vastgoed worden omschreven. Daarnaast is in 2023 aanvullend accommodatiebeleid vastgesteld, gericht op maatschappelijke accommodaties, met kaders voor de ondersteuning van activiteiten en de inzet van gemeentelijke gebouwen en terreinen voor publieke functies. Om te onderzoeken in hoeverre de aanbevelingen uit het rekenkameronderzoek van 2016 zijn opgevolgd, wordt dat in dit vervolgonderzoek, dat in 2024 is uitgevoerd, in kaart gebracht.



Figuur 3. Tijdlijn

2.2. Opvolging aanbevelingen rekenkameronderzoek 2016

De rekenkamer heeft in 2016 een onderzoek uitgevoerd naar vastgoedbeleid. Het doel van dit vervolgonderzoek is om in beeld te brengen hoe de aanbevelingen uit het onderzoek van 2016 zijn opgevolgd. In figuur 4 wordt voor de verschillende aanbevelingen (A t/m L) in beeld gebracht in hoeverre deze zijn opgevolgd. Het figuur bevat per aanbeveling de toelichting zoals deze bij het rekenkameronderzoek uit 2016 is gegeven. Middels een stoplichtenmodel wordt met een groen, oranje of rode score aangegeven of de aanbevelingen geheel/grotendeels, gedeeltelijk of niet/nauwelijks zijn geïmplementeerd. Deze analyse is gedaan op basis van de informatie-uitvraag, documentenstudie en de gesprekken met de ambtelijke organisatie en betrokken wethouder. Bijlage 1 bevat per aanbeveling een uitgebreidere toelichting.

N	Aanbeveling	Toelichting	Opvolging
A	**Stel een kadernota vastgoed op, waarin de raad gevraagd wordt zich uit te spreken over een aantal cruciale spelregels ten aanzien van vastgoed.**	Een kadernota helpt de raad een aantal richtinggevende uitspraken te doen met betrekking tot het vastgoed van de gemeente. Minimaal staat daarin beschreven: de bijdrage die vastgoed levert aan beleidsdoelen, de rol(len) die de gemeente voor zich ziet in het beschikbaar stellen van vastgoed en het gebruik van publiek- en privaatrechtelijke instrumenten (zoals huurovereenkomsten of subsidies). Hierbij geldt als aandachtspunt dat financiële transparantie moet worden geboden zodat impliciete indirecte subsidiëring wordt voorkomen.	In 2018 heeft de gemeenteraad van Edam-Volendam vastgoedbeleid vastgesteld, in reactie op het rekenkameronderzoek van 2016. Deze nota beschrijft de kaders van het vastgoedbeleid, inclusief doelen en spelregels voor het bezit, beheer, en onderhoud van gemeentelijk vastgoed. In deze wordt expliciet verwezen naar de aanbevelingen uit het rekenkameronderzoek. Een team Vastgoed, bestaande uit een regisseur, beleidsadviseur, jurist en projectleiders, is opgericht om het beleid uit te voeren. Verder is in 2023 aanvullend accommodatiebeleid vastgesteld, gericht op maatschappelijke accommodaties. Deze nota bevat kaders voor de ondersteuning van activiteiten en de inzet van gemeentelijke gebouwen en terreinen voor publieke functies. Tot slot hebben we uit het gesprek met de betrokken wethouder begrepen dat er momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe vastgoednota.
B	**Uitbreiden verantwoordingsinformatie over vastgoed(prestaties) in de P&C-cyclus.**	Na het vaststellen van een kadernota dient de raad te kunnen beoordelen in welke mate het college uitvoering geeft aan dit kader. Om zijn controlerende taak te versterken, zou meer informatie beschikbaar moeten komen over vastgoed in de jaarstukken en de programmabegroting. In eerste instantie gaat het over de financiële informatie met betrekking tot de waarde van de vastgoedportefeuille en de stand van de onderhoudsvoorziening. Belangrijke toevoeging zou zijn een verantwoording over vastgoedmutaties (transacties/contracten), gekoppeld aan beleidsdoelen.	We zien dat de gemeente stappen heeft gezet in het uitbreiden van de verant-woordingsinformatie in de P&C-cyclus. De gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt jaarlijks herzien en ingedeeld in kernvastgoed, tijdelijk vastgoed en vastgoed voor afstoting. Deze categorisatie ondersteunt de afstemming van vastgoed op de beleidsdoelen van de gemeente. Verder wordt er meer gerapporteerd over het vastgoed vanuit team Samenleving, waardoor de P&C-documenten effectiever kunnen worden benut. Rapportages in de P&C-cyclus zijn projectgericht en omvatten expliciete verslaglegging over de duurzaamheid van vastgoed en beheer en onderhoudsinformatie. De controller en het projectenlab spelen daarbij een actieve rol in de volledigheid en nauw-keurigheid van de rapportages. Verder is een contractenregister opgezet voor een overzicht van alle contractuele verplichtingen.
C	**Stel criteria vast voor de gemeentelijke 'kernportefeuille'.**	Er zijn diverse redenen denkbaar waarom de gemeente eigenaar zou willen zijn van bepaald vastgoed. Deze motieven, vanuit beleidsoptiek of beheersmatige doeleinden, kunnen leiden tot een 'kernportefeuille' waarvan de gemeente voornemens is meerjarig eigenaar te blijven. Het vraagt om samenspel tussen raad en college om hier een	We zien dat de gemeente in haar vastgoedbeleid duidelijke criteria heeft vastgesteld voor de indeling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, verdeeld in vier hoofdcategorieën:

N	Aanbeveling	Toelichting	Opvolging
		aantal criteria voor te benoemen, waarna voor deze portefeuille vervolgens specifiek beleid kan worden ontwikkeld.	1. Gemeentelijke dienstverlening-/publieke dienst: Vastgoed gebruikt voor gemeentelijke taken, zoals gemeentekantoren en faciliteiten voor publieke dienstverlening. 2. Maatschappelijk vastgoed (beleidsvastgoed): Vastgoed dat sociaal-maatschappelijke doelen ondersteunt, zoals buurthuizen, scholen, en zorginstellingen. 3. Commercieel vastgoed: Vastgoed verhuurd voor commerciële doeleinden, zoals winkelpanden en kantoorruimtes. 4. Bijzonder vastgoed: Strategisch vastgoed met historische, culturele of beeldbepalende waarde, vaak in ontwikkeling. Deze categorieën worden verder onderverdeeld op basis van hun strategische waarde en bijdrage aan gemeentelijke kerndoelen: kernvastgoed (cruciaal voor gemeentelijk beleid en wettelijke taken),tijdelijk vastgoed (niet af te stoten vanwege maatschappelijke of strategische redenen) en af te stoten vastgoed (vastgoed dat geen bijdrage levert aan gemeentelijke doelen en direct verkocht kan worden).
D	**Stel vastgoedbeleid op dat de uitgangspunten bepaalt voor het doelmatig beheer van de vastgoedportefeuille.**	Het vastgoedbeleid beschrijft de rol van de gemeente als vastgoedeigenaar (smalle rolopvatting). Het geeft uitgangspunten voor de waardering(sgrondslag) van vastgoed, financiële en kwalitatieve eisen aan onderhoud, een afwegingskader met betrekking tot aan- en verkoop en uitgangspunten voor het aangaan van huurovereenkomsten.	We zien dat het vastgoedbeleid duidelijke kaders bevat voor doelmatig beheer van de vastgoedportefeuille. Het beleid stelt dat vastgoedbezit geen doel op zich is en dat vastgoed dat niet bijdraagt aan gemeentelijke taken of beleidsdoelen moet worden afgestoten, waarbij winstmaximalisatie en gunstige verkoopmomenten worden nagestreefd. Het beleidskader omvat kaders voor: • Juridisch en administratief beheer • Technisch beheer • Verduurzaming van gebouwen. • Gebruik van ROZ-modellen voor standaardisatie en transparantie.
E	**Richt alle inspanningen op het actueel en volledig maken van de Vastgoedlijst**	De betrouwbaarheid en beschikbaarheid van vastgoedinformatie is cruciaal om te betrekken in de	De gemeente heeft een vastgoedlijst, die jaarlijks wordt geactualiseerd en uitgebreid met informatie over functie, categorie, boekwaarde en energielabel

N	Aanbeveling	Toelichting	Opvolging
	en beleg het beheer hiervan op één plaats in de organisatie.	besluitvorming. Hier dient op korte termijn een verbetering in te worden aangebracht, waarbij de objecten financiële gegevens in één overzicht, bij voorkeur een vastgoedmanagementinformatiesysteem, staan. Informatiebeheer dient daarbij vanuit één plaats te worden uitgevoerd (autorisatie etc.)	van het vastgoed. De verantwoordelijkheid voor het beheer van de vastgoedlijst is belegd bij het Team Vastgoed. De meest actuele lijst is bijgevoegd in bijlage 2.
F	**Vervolgaanbeveling: draag zorg voor een koppeling tussen de Vastgoedlijst en het financiële systeem van de gemeente.**	Wanneer de vastgoedinformatie op één plaats beheerd wordt in een vastgoedmanagementinformatiesysteem, kan deze gekoppeld worden aan de financiële administratie. Het voordeel ligt vooral in de centrale uitvoering van huurinkomsten (facturering) en het administreren van vastgoedkosten (uitvoering onderhoud etc.). Tevens is het gemakkelijker om managementrapportages over vastgoed te genereren.	Om opvolging te geven aan deze aanbeveling zijn er verschillende kostensoorten toegevoegd voor vastgoed, naast gebouwenbeheer, waardoor de exploitatie-lasten inzichtelijk zijn gemaakt. Team Vastgoed maakt gebruik van de applicatie Monday voor het portefeuilleoverzicht en Humble voor gebouwenbeheer. Het mandaat voor deze posten ligt niet enkel bij vastgoed. Het mandaat voor verzekeringen ligt bij financiën en het mandaat van onderhoud bij gebouwenbeheer.
G	**Vervolgaanbeveling: voeg 'prestaties' in de vorm van gebruik toe aan de vastgoed-informatie.**	Vastgoedbeheer is meer dan het uitvoeren van onderhoud en het sluiten van huurovereenkomsten. Sturingsinformatie over de bezetting en benutting van accommodaties, het percentage leegstand, energieprestaties en gebruikers-tevredenheid is zeer nuttig voor de gemeentelijke besluit-vorming. Als de Vastgoedlijst goed functioneert, kan deze informatie in samenspraak met de beleidsafdelingen (Samenleving) worden toegevoegd.	Team Vastgoed maakt gebruikt van de applicatie Monday, waarin kerngegevens staan opgenomen voor de vastgoedportefeuille. Dit systeem is bijna volledig gevuld met de gegevens vanuit gebouwbeheer. Het meest actuele overzicht uit Monday staat opgenomen in bijlage 2. Er wordt momenteel gekeken naar een overstap naar softwareprogramma Humble en de gegevens uit Monday daarin te verwerken, om zo een integraal dashboard te creëren. De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat dit nog in ontwikkeling is. Voor wat betreft bezetting en benutting geldt dat Team Sport dit inzichtelijk maakt voor de binnensport. Andere panden worden niet incidenteel verhuurd. Verder zien we dat er stappen zijn gezet om ook prestatie-informatie aan de vastgoedinformatie toe te voegen. Voor de kernportefeuille is een energie-dashboard geïmplementeerd, dat inzicht biedt in het energieverbruik van gemeentelijke gebouwen, inclusief het functioneren van zonnepanelen en detectie van extreem energieverbruik. Verder introduceert het accommodatiebeleid een scorekaart met zes prestatievelden: publieke doelen, maatschappelijk rendement, klanttevredenheid, ontwikkelkansen, financieel resultaat, en technische staat. Deze scorekaart is

N	Aanbeveling	Toelichting	Opvolging
			bedoeld om de prestaties van verschillende panden te evalueren en optimale bezetting en beleidsimpact te monitoren. De scorekaart wordt ook geïntegreerd in de nieuwe integrale beleidsnota van de afdeling Samenleving.
H	**Beleg, naast het beheer, ook het vastgoedbezit op één plek in de organisatie om te sturen op de vastgoedportefeuille als geheel**.	Om de effecten van besluiten op de gehele vastgoedportefeuille in beeld te brengen, verdient het aanbeveling om ook het eigendom op één plek in de organisatie te concentreren. Zo kunnen inkomsten en uitgaven vanuit één positie in beeld worden gebracht en managementrapportages geleverd worden. Tevens kan meer gestuurd worden op doelmatigheid, door schaalvergroting bij inkoop van bijvoorbeeld onderhoudsdiensten. Het concentreren van het vastgoedbezit maakt een betere rolscheiding mogelijk tussen het eigenaarsperspectief en het gebruikersperspectief. Deze rolscheiding bevordert de checks & balances binnen de organisatie. Het concentreren van het vastgoedbezit en het vastgoedbeheer op één plek binnen de organisatie en het vormgeven van de rolscheiding, zijn belangrijker dan de vraag of er sprake moet zijn van een afzonderlijke afdeling vastgoed of de vraag waar precies in de organisatie het beheer en het bezit moeten worden geconcentreerd.	We zien dat de eigenaarsrol centraal is belegd in de organisatie, conform de gedane aanbeveling. Team Vastgoed is verantwoordelijk voor het juridisch beheer, MJOP's,(meerjarenonderhoudsplannen) en de eigenaarsrol van gemeentelijk vastgoed. De uitvoering van gebouwbeheer is belegd bij openbare werken. De uitvoering is daarmee elders belegd dan de eigenaarsrol. Daarnaast ligt het mandaat voor verzekeringen bij financiën. Daarmee is deze aanbeveling gedeeltelijk opgevolgd. Het is daarom belangrijk dat de samenwerking tussen Team Vastgoed en openbare werken goed verloopt. En dat de opdrachtgevers- en opdrachtnemers-rol daarbij goed worden ingevuld. Team Vastgoed heeft hierover aangegeven dat dit goed verloopt en er zijn geen signalen dat dit momenteel niet goed is geborgd.
I	**Streef uniformering na in het sluiten van (huur)overeenkomsten met gebruikers van gemeentelijk vastgoed (inclusief standaarddemarcatie).**	Momenteel bestaat er een keur aan afspraken tussen de gemeente en de huurders/gebruikers van haar vastgoed. Gebaseerd op enkele principes van huurbeleid, bijvoorbeeld betalen naar gebruik, kunnen standaardhuurovereenkomsten worden opgesteld met een gedeelde methodiek van huurprijsberekening. Inzet van andere instrumenten zoals gebruikersovereenkomsten, erfpacht, recht van opstal etc. kan daarin ook worden afgewogen. Een 'standaarddemarcatie' voor de verantwoordelijkheden van eigenaar (gemeente) en huurder is een belangrijk vertrekpunt voor de uniformering van de diverse afspraken.	De gemeente heeft bijna alle huurovereenkomsten herzien en aangepast aan het ROZ-model. Dit model van de ROZ (Raad voor Onroerende Zaken) biedt een gestandaardiseerde basis voor overeenkomsten met als doel marktconforme, ten minste kostprijsdekkende huurprijzen te hanteren. De aanpassingen worden geleidelijk doorgevoerd bij verlenging of heronderhandeling van contracten. De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat het streven is om oude contracten uit te faseren en te vervangen door gestandaardiseerde overeenkomsten.

N	Aanbeveling	Toelichting	Opvolging
J	**Verbeter het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor de 'kernportefeuille' en stel een toereikende onderhoudsvoorziening vast.**	Voor de kernportefeuille waarvoor de gemeente langjarige verplichtingen is aangegaan, dient voldoende dekking te zijn, in ieder geval qua onderhoud. Het huidige MJOP zou uitgebreid moeten worden naar alle objecten die zich in deze kernportefeuille bevinden. Daarbij dient een kwaliteitsniveau te worden bepaald (per object of deelportefeuille), bijvoorbeeld op basis van de NEN 2767 (conditiemeting). Tot slot dient voor de onderhoudskosten een voorziening te worden getroffen.	De gemeente Edam-Volendam heeft voor de kernportefeuille MJOP's opgesteld, welke elke vier jaar worden geactualiseerd met een vooruitblik van tien jaar. Daarnaast zijn DMIP's (duurzame meerjareninvesteringsplannen) geïntegreerd in het onderhoudsbeleid, in lijn met de duurzaamheidsambitie van de gemeente om een energiebesparing van 20% voor maatschappelijk vastgoed te realiseren.
K	**Professionaliseer het proces van aan- en verkoop van vastgoedobjecten**.	De gemeente is kwetsbaar in het huidige proces van vastgoedtransacties. Enerzijds doordat voor de raad onvoldoende inzichtelijk is voor welk (beleids)doel aan- of verkoop plaatsvindt; anderzijds doordat er nauwelijks procedures zijn vastgelegd om de doelmatigheid en de rechtmatigheid van transacties te waarborgen. Verbetering kan gerealiseerd door het opstellen van een Afwegingskader aan- en verkoop, gebaseerd op de eerdergenoemde – door de raad vastgestelde – criteria voor de kernportefeuille. Daarnaast bevelen wij sterk aan een onderhandelings-protocol op te stellen dat toeziet op een navolgbaar proces van vastgoedtransacties, waarbij checks & balances zijn ingebouwd. Dit kan ook dienen voor transacties van aanhuur.	We zien dat er sprake is van een geprofessionaliseerd proces van aan- en verkoop van vastgoedobjecten. Verkooptransacties gaan niet via een onderhandelings-protocol, maar worden uitgevoerd via openbare selectieprocedures. Er is geen nader uitgewerkt onderhandelingsprotocol opgesteld omdat verkoop te sporadisch voorkomt. Daarom wordt voor elke verkoop een college-/raadsvoorstel opgesteld om de kaders vast te leggen. Bij de verkoop van vastgoed maakt de gemeente gebruik van de ondersteuning van een makelaar. Strategische beslissingen over het huren of aankopen van vastgoed worden gemaakt op basis van de locatie en strategische waarde.
L	**Voer periodiek een risicoanalyse uit voor het gemeentelijk vastgoed.**	Bezit, beheer en exploitatie van vastgoed kunnen diverse risico's opleveren, die bovendien om beheersmaatregelen breed in de gemeentelijke organisatie vragen. Het periodiek in kaart brengen van risico's levert relevante sturingsinformatie op voor de ambtelijke organisatie alsmede verantwoordingsinformatie voor college en raad.	De gemeente voert geen structurele risicoanalyse uit voor het gemeentelijk vastgoed. Daarmee is deze aanbeveling niet opgevolgd. Het gevaar bestaat dat de diverse risico's die bezet, beheer en exploitatie van vastgoed kunnen opleveren beperkt inzichtelijk zijn en dat dat benodigde beheersmaatregelen niet getroffen kunnen worden. Wel inspecteert de gebouwbeheerder regelmatig de panden en worden eventuele zorgen of benodigde maatregelen gerapporteerd aan het team Vastgoed op ad-hoc basis. Deze bevindingen en beslissingen worden dus niet formeel vastgelegd in een analyse.

Figuur 4. Analyse opvolging van aanbevelingen uit rekenkameronderzoek (2016)

2.3. Toetsing op de normen

Groen Aan de norm wordt volledig of grotendeels voldaan.
Oranje Aan de norm wordt gedeeltelijk voldaan.
Rood Aan de norm wordt niet of nauwelijks voldaan.

Normen
1. Op een herleidbare manier zijn alle aanbevelingen volledig geïmplementeerd. 2. Indien niet tot implementatie is gekomen, is onderbouwd waarom dat niet is gebeurd. 3. De raad is duidelijk geïnformeerd over de wijze waarop en de mate waarin de aanbevelingen zijn geïmplementeerd. 4. Herleidbaar is gemonitord of deze implementatie leidt tot de beoogde verbeteringen. 5. Zo nodig is overgegaan tot bijsturing. 6. De raad is duidelijk geïnformeerd over de realisatie van de beoogde verbeteringen en mogelijke bijsturingen.

Norm 1: Op een herleidbare manier zijn alle aanbevelingen volledig geïmplementeerd.
Paragraaf 2.2. toont aan dat de aanbevelingen uit het vorige Rekenkameronderzoek van 2016 naar vastgoedbeleid op papier volledig en herleidbaar zijn opgevolgd. We stellen vast dat, omdat op een enkele aanbeveling na alle aanbevelingen een vervolg hebben gekregen, er grotendeels aan norm 1 wordt **voldaan**.

Norm 2: Indien niet tot implementatie is gekomen, is onderbouwd waarom dat niet is gebeurd.
Voor de niet opgevolgde aanbeveling "Voer periodiek een risicoanalyse uit voor het gemeentelijk vastgoed", geldt dat door de ambtelijke organisatie is onderbouwd waarom dat niet is gebeurd. Een periodieke risicoanalyse wordt door de ambtelijke organisatie niet als nodig gezien, doordat risico's op pandniveau regelmatig worden doorgesproken. En door korte lijnen in de organisatie met de gebouwbeheerder en de gebruikers van het vastgoed zijn de risico's volgens de ambtelijke organisatie momenteel in beeld.

We zien echter twee ontwikkelingen die maken dat deze de huidige manier waarop risicomanagement wordt toegepast tekort doet aan de risico's die de gemeente in de toekomst kan gaan lopen. Dit omdat de gemeente momenteel in een fase zit waarin ze een actievere rol kan gaan krijgen in vastgoedontwikkelingen en exploitatie/gebruiksbeheer van vastgoed, voortkomend uit twee ontwikkelingen. Daarom wordt aan deze norm **gedeeltelijk voldaan**.

Ten eerste vervult de gemeente een actieve rol in verschillende vormen van gebiedsontwikkelingen, voortkomend uit de Omgevingswet, de woningbouwopgave en ontwikkelingen op het gebied van economie en toerisme. Zo wordt momenteel binnen de gemeente de Omgevingswet doorvertaald in een zestal programma's. De rol die vastgoed daarbij speelt moet per programma worden toegespitst middels een uitvoeringsparagraaf. Daarnaast wordt bijvoorbeeld vanuit toerisme gewerkt aan het programma Waterfront, waarin wordt gekeken naar leegstaand vastgoed dat in aanmerking komt voor herontwikkeling.

Ten tweede zien we in het gemeentelijk accommodatiebeleid dat de gemeente meer wil gaan sturen op multifunctioneel inzetbare accommodaties. Dat kan betekenen dat de gemeente een actievere rol gaat spelen bij de exploitatie/gebruiks-beheer van het vastgoed. Deze twee ontwikkelingen leiden tot een actieve betrokkenheid van de gemeente bij vastgoed-ontwikkelingen en exploitatie/gebruiksbeheer van vastgoed. Doordat er meer ontwikkeld wordt, neemt de gemeente ook meer risico's, wat het belang van goed risicomanagement versterkt. Zeker gelet op de financiële positie van gemeenten in het algemeen, en in het bijzonder het ravijnjaar, dient risicomanagement daarom goed en structureel te worden toegepast.

In het overzicht in bijlage 2 is te zien dat het gemeentelijk vastgoed een waarde van ruim €105 miljoen vertegenwoordigd. Er zitten meerdere objecten in de vastgoedportefeuille waarvan de waarde nog bepaald moet worden, waardoor deze waarde in de praktijk nog hoger uitvalt. Dit terwijl de boekwaarde van de vorige vaststelling bekend dient te zijn. Ook is te zien dat de verzekerde waarde (ruim €94,5 miljoen) van de vastgoedobjecten lager is dan de boekwaarde. Dit zijn voorbeelden van risico's die in beeld zouden moeten zijn.

Norm 3: De raad is duidelijk geïnformeerd over de wijze waarop en de mate waarin de aanbevelingen zijn geïmplementeerd.
Middels het door de raad vastgestelde vastgoedbeleid, waarin expliciet is gemaakt op welke wijze de aanbevelingen zijn geïmplementeerd, is de raad duidelijk geïnformeerd. Daarmee wordt aan deze norm **voldaan**.

Norm 4: Herleidbaar is gemonitord of deze implementatie leidt tot de beoogde verbeteringen.
Uit het vastgoedbeleid en het gesprek met de ambtelijke organisatie komt naar voren dat er in de uitvoering continu is gestuurd op de realisatie van de aanbevelingen. Team vastgoed, bestaande uit een regisseur, beleidsadviseur, jurist en projectleiders heeft zorg gedragen voor de uitvoering van het vastgoedbeleid. Daarmee wordt aan deze norm **voldaan**.

Norm 5: Zo nodig is overgegaan tot bijsturing.
Doordat de aanbevelingen over de volle breedte zijn geïmplementeerd, geldt dat bijsturing op de implementatie niet nodig is geweest. In de uitvoering is continu gestuurd op de realisatie van de aanbevelingen. Daarmee wordt aan deze norm **voldaan**.

Norm 6: De raad is duidelijk geïnformeerd over de realisatie van de beoogde verbeteringen en mogelijke bijsturingen.
Zoals benoemd bij norm 3 wordt in het vastgoedbeleid teruggegrepen op de aanbevelingen uit het voorgaande rekenkamerrapport. Daarmee is de raad duidelijk geïnformeerd over de wijze waarop de aanbevelingen uit het voorgaande onderzoek zijn geïmplementeerd. Aan deze norm wordt **voldaan**.

3. Bijlage 1 – Toelichting opvolging aanbevelingen

Deze bijlage bevat een uitgebreidere toelichting op de opvolging van de aanbevelingen uit het rekenkamerrapport van 2016, zoals toegelicht in paragraaf 2.2.

3.1.1. Opvolging aanbeveling A

Aanbeveling A luidde als volgt.

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

Vastgoedbeleid
We zien dat de raad in 2018 het Vastgoedbeleid Edam-Volendam 2018-2022 heeft vastgesteld. Dit is gedaan naar aanleiding van het onderzoek dat de rekenkamer in 2016 heeft uitgevoerd. In het vastgoedbeleid wordt expliciet verwezen naar de aanbevelingen die in het rekenkameronderzoek van 2016 zijn gedaan.

Het kerndoel van deze nota is het beschrijven van de kaders van het vastgoedbeleid, waarbij wordt gekeken naar aspecten als :

- Waarom de gemeente vastgoed in bezet heeft;
- Welk vastgoed de gemeente structureel in bezit wil houden en welk vastgoed afgestoten kan worden
- Effectieve (doelbereik) en efficiënte (kosten/baten) inzet van het in bezit blijvende vastgoed
- Hoe om te gaan met kosten en opbrengsten per traject
- Hoe meer transparantie en uniformiteit aan te brengen in huurprijzen.

In het beleidskader wordt beschreven wat de doelen zijn van het gemeentelijk vastgoed, hoe er gestuurd wordt op het vastgoed, staan afspraken gemaakt over beheer en onderhoud, staat het aan- en verkoopbeleid uitgewerkt en wordt tot slot in het hoofdstuk financiën beschreven hoe de sturing op en de verantwoording over de prestaties van het gemeentelijk vastgoed plaatsvindt, hoe huurprijsbepaling plaatsvindt en hoe het risicomanagement met betrekking tot het bezitten, beheren en exploiteren van vastgoed is ingericht. Bij aanbeveling D wordt verder ingegaan op de uitgangspunten voor doelmatig beheer die in het vastgoedbeleid benoemd staan.

Het gemeentelijke vastgoedbeleid geeft daarmee aan hoe de gemeente Edam-Volendam aankijkt tegen de organisatie, het beheer en het onderhoud van het gemeentelijke vastgoed. Voor maatschappelijke accommodaties in eigendom van de gemeente geeft het vastgoedbeleid onder meer aan hoe om te gaan met het onderhoud en verduurzaming van deze gebouwen. Het vastgoedbeleid gaat alleen over gebouwen die eigendom zijn van de gemeente, niet over terreinen en velden.

De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat het Team vastgoed is opgericht (dat later samen is gegaan met Vastgoed & Grondzaken) om uitvoering te geven aan het beleid. Het team Vastgoed bestaat uit een regisseur, een beleidsadviseur en een jurist. Daarnaast zijn er twee projectleiders uitvoering vastgoed die het gebouwenbeheer vormgeven. In het gevoerde gesprek met de betrokken wethouder is aangegeven dat er momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe vastgoednota.

Accommodatiebeleid
Daarnaast heeft de raad in 2023 accommodatiebeleid vastgesteld. In het gesprek met de ambtelijke organisatie is aangegeven dat de totstandkoming van dit accommodatiebeleid een traject was van integrale samenwerking, waarbij vanuit verschillende beleidsterreinen als sport, jeugd, kunst/cultuur, wijksteunpunten en subsidie de samenwerking is opgezocht.

Het accommodatiebeleid biedt kaders om uit te kunnen leggen waarom de gemeente wel of niet bijdraagt aan het faciliteren van activiteiten of het realiseren of in stand houden van accommodaties. Het beleid geeft aan hoe de gemeente maatschappelijke accommodaties inzet ten behoeve aan activiteiten om het gemeentelijke beleid en/of wettelijke zorgplicht te vervullen. Daarbij wordt ingegaan op de manier waarop de gemeente invulling geeft aan het instrument 'huisvesting van activiteiten'. In het accommodatiebeleid wordt het volgende verstaan onder maatschappelijke accommodaties: "Maatschappelijke accommodaties zijn gebouwen en terreinen waar maatschappelijke activiteiten plaatsvinden waarvoor de gemeente een wettelijke zorgplicht heeft of die het gemeentelijke beleid ondersteunen en die niet door de markt worden gerealiseerd."

Het accommodatiebeleid van de gemeente richt zich op gebouwen en terreinen met een publieke functie die geen onderdeel uitmaken van de openbare ruimte. En waarin en/of waarop maatschappelijke activiteiten plaatsvinden die vallen onder de categorieën onderwijs, sport, cultuur en welzijn. In het vastgoedbeleid vallen deze accommodaties onder de categorie 'maatschappelijk vastgoed' wanneer ze eigendom zijn van de gemeente.

In het accommodatiebeleid wordt ingegaan op wat maatschappelijke accommodaties opleveren, wanneer een rol is weggelegd voor de gemeente en welke afwegingskaders worden gehanteerd. Verder bevat het beleid een visie op basisvoorzieningen, gaat het beleid in op de kosten van maatschappelijke accommodaties en wordt aangegeven welke instrumenten de gemeente kan inzetten bij het faciliteren van maatschappelijke activiteiten. Tot slot bevat het accommodatiebeleid een afwegingskader voor de inschaling van activiteiten, het al dan niet investeren in maatschappelijke accommodaties, het al dan niet spelen van een rol bij maatschappelijke accommodaties en het omgaan met een capaciteitstekort/-uitbreiding.

3.1.2. Opvolging aanbeveling B

Aanbeveling B luidde als volgt.

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

We zien dat de verantwoordingsinformatie over vastgoed(prestaties) in de P&C-cyclus is uitgebreid. In het vastgoedbeleid staat benoemd dat de gemeentelijke vastgoedportefeuille jaarlijks wordt herzien en ingedeeld in drie categorieën: kernvastgoed, tijdelijk vastgoed en vastgoed dat voor afstoting in aanmerking komt. De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat deze categorisatie ervoor zorgt dat het vastgoed effectief wordt afgestemd op de beleidsdoelen van de gemeente. Kernvastgoed omvat onroerend goed dat noodzakelijk is voor de lange termijn beleidsdoelen, tijdelijk vastgoed betreft huidige en toekomstige ontwikkelprojecten, en vastgoed dat wordt afgestoten omvat eigendommen die niet langer nodig zijn of niet passen binnen de strategische doelen van de gemeente.

De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat team Vastgoed voorheen niet werkte met jaarplannen. Dit werd eerder niet als nodig geacht omdat er sprake was van een vrij kleine organisatie. De afgelopen twee jaar zijn hier stappen in gezet. Er wordt nu vanuit team Samenleving meer gerapporteerd in de P&C-cyclus waardoor de documenten nu beter worden benut. Daarnaast is in de gemeentelijke organisatie de coördinatorenlaag vervangen door een teamleiderslaag, waardoor er volgens de ambtelijke organisatie nu meer sturing is op de inhoud van de P&C.

Er wordt voornamelijk op projectniveau gerapporteerd in de P&C. Daarnaast wordt ook expliciet gerapporteerd over de duurzaamheid van het vastgoed. Verder is de informatievoorziening vooral gericht op beheer en onderhoud. De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat de interne controller, samen met het projectenlab, een belangrijke rol heeft gespeeld in de rapportages en de P&C-cyclus. Projectleiders worden vanuit het projectenlab betrokken bij de projectenrapportages, wat bijdraagt aan meer volledige en nauwkeurige verantwoordingsinformatie.

Daarnaast is er een contractenregister opgezet dat door de jurist wordt bijgehouden en waar nodig aangepast. Dit register biedt een overzicht van alle contractuele verplichtingen. Ook het onderhoud van gebouwen wordt verantwoord binnen de P&C-cyclus. Het gebouwenbeheer verantwoordt het onderhoudsniveau en stelt de budgetten hiervoor bij. Het gebruiks-

matige onderhoud wordt door beleidsmedewerkers geraamd en uitgevoerd. Het dagelijks onderhoud wordt uitgevoerd op basis van incidenten, calamiteiten of vragen en wordt gefinancierd uit een structureel exploitatiebudget.

Wat betreft de financiën worden voor vastgoed gerelateerde exploitatiekosten voor de gemeentelijke gebouwen, waarbij inbegrepen de 'dagelijkse' onderhoudskosten, structurele budgetten in begroting opgenomen. Ook voor meerjarig planmatig onderhoud van de gemeentelijke gebouwen is in de begroting een reserve opgenomen. De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat deze reserves zullen op termijn worden omgebouwd tot een onderhoudsvoorziening.

Inkomsten uit verhuur en verpachting worden ook meegenomen in de begroting, en er zijn procedures opgesteld voor het afsluiten van overeenkomsten, waarbij een exemplaar naar de afdeling Financiën wordt gestuurd. Dit zodat financiële afspraken tijdig worden vastgelegd, gefactureerd en geïndexeerd. Verder staat in het accommodatiebeleid opgenomen dat bij het afgeven van een garantstelling, waarbij de gemeente een risico accepteert, het risico moet worden gemeld in de gemeentelijke begroting en jaarrekening, onder meer bij de bepaling van de weerstandsratio.

3.1.3. Opvolging aanbeveling C

Aanbeveling C luidde als volgt.

Stel criteria vast voor de gemeentelijke 'kernportefeuille'.

We zien dat er in het vastgoedbeleid criteria staan vastgelegd voor de gemeentelijke 'kernportefeuille'. In het beleid wordt de gemeentelijke vastgoedportefeuille ten eerste onderverdeeld in vier categorieën, elk met een specifieke definitie en doel:

- **Gemeentelijke dienstverlening/publieke dienst**: Dit betreft vastgoed dat direct wordt gebruikt voor de uitvoering van gemeentelijke taken, zoals gemeentekantoren en andere faciliteiten die noodzakelijk zijn voor de publieke dienstverlening.
- **Maatschappelijk vastgoed (beleidsvastgoed**): Deze categorie omvat vastgoed dat sociaal-maatschappelijke beleidsdoelstellingen ondersteunt, vooral in gevallen waar de markt deze behoeften niet vervult. Voorbeelden zijn buurthuizen, scholen, en zorginstellingen.
- **Commercieel vastgoed:** Dit betreft vastgoed dat wordt verhuurd voor commerciële doeleinden en geen directe beleidsdoelen ondersteunt. Dit kan bijvoorbeeld winkelpanden of kantoorruimtes betreffen die aan commerciële ondernemers worden verhuurd.
- **Bijzonder vastgoed:** Dit is strategisch vastgoed dat nog in ontwikkeling is of een belangrijke beeldbepalende functie heeft binnen de gemeente. Dit vastgoed kan van historische of culturele waarde zijn en speelt een rol in de langetermijnplanning van de gemeente.

Deze categorieën zijn vervolgens verder onderverdeeld in drie vastgoedfuncties, gebaseerd op hun bijdrage aan de gemeentelijke kerndoelen en hun strategische waarde:

- **Kernvastgoed**: Dit zijn eigendommen die cruciaal zijn voor het ondersteunen van gemeentelijk beleid en het uitvoeren van wettelijke taken. Deze eigendommen worden behouden zolang ze hun functie en beleidsmatige waarde behouden. Voorbeelden hiervan zijn gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg, en andere essentiële publieke diensten.

- **Tijdelijk vastgoed**: Dit omvat eigendommen die niet direct tot het kernvastgoed behoren en in principe kunnen worden afgestoten, maar waar maatschappelijke of strategische redenen verkoop op korte termijn verhinderen. Dit kan bijvoorbeeld vastgoed zijn dat momenteel in gebruik is voor tijdelijke projecten of in afwachting van een herontwikkeling.

- **Af te stoten vastgoed**: Deze eigendommen leveren geen bijdrage aan de kerndoelen van de gemeente en kunnen direct worden verkocht. Dit vastgoed wordt gezien als niet essentieel voor de langetermijnstrategieën van de gemeente.

In het gesprek met de ambtelijke organisatie is benoemd dat er vanuit team Vastgoed nauwe samenwerking plaatsvindt met Samenleving en stedenbouwkundigen om een gedetailleerd overzicht te creëren van de toekomstige vastgoed-behoefte. Deze planning moet een vooruitzicht van de komende 10-15 jaar vormen, waarbij strategisch wordt bepaald welke vastgoedlocaties behouden blijven en welke verplaatst of vervangen moeten worden.

3.1.4. Opvolging aanbeveling D

Aanbeveling D luidde als volgt.

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

Het vastgoedbeleid bevat uitgebreide kaders voor het beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het vastgoed-beleid stelt dat het bezit van vastgoed geen doel op zich is voor de gemeente. Alles wat geen gemeentelijke taak betreft of niet noodzakelijk is voor de uitvoering van beleidsdoelen of projectontwikkeling, valt onder af te stoten vastgoed. Er wordt middels het beleid een winstmaximalisatie nagestreefd, waarbij verkoopmomenten worden afgestemd op gunstige markt-omstandigheden.

Het beleidskader gaat in op juridisch en administratief beheer (het sluiten en onderhouden van overeenkomsten, het innen van huur, pacht en andere vergoedingen), technisch beheer (planmatig, meerjarig onderhoud, dagelijks onderhoud en investeringen), tijdelijk beheer en verduurzaming van de gebouwen. Het beleid stuurt op een onderhoudsniveau 3 volgens de NEN 2767-norm. Niveau 3 houdt in dat het verouderingsproces is begonnen maar dat het gebouw nog steeds in redelijke conditie verkeert. Daarnaast maakt de gemeente gebruik van de ROZ-(Raad voor Onroerende Zaken)modellen, om standaardisatie en transparantie in vastgoedbeheer en transacties te waarborgen.

Het beheer van gebouwen is in veel gevallen belegd bij de verenigingen/gebruikers. Wel gemeente heeft twee facilitaire medewerkers die verantwoordelijk zijn voor een breed scala aan taken, vaak uitgevoerd door medewerkers van Openbare Werken. De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat team Vastgoed momenteel met Gebouwenbeheer bezig is met een reorganisatie van de facilitaire organisatie voor panden buiten de ambtelijke huisvesting. Momenteel is facilitair nog een zelfstandig team, gericht op ambtelijke huisvesting. Er wordt in 2025 gewerkt aan één toegangsdeur voor het gehele vastgoedbeheer waarvan facilitair deel uit gaat maken. Dit met het doel om zoveel mogelijk dezelfde lijn voor alle panden in de portefeuille te bewerkstelligen.

Uit het gesprek met de ambtelijke organisatie komt naar voren dat de samenwerking tussen verschillende teams die betrokken zijn bij vastgoedbeheer versterkt is. Teams weten elkaar nu beter te vinden en er is een actieve samenwerking met projectontwikkeling. Daarnaast is grondzaken in 2022 vanuit RO overgeheveld naar Vastgoed. En er zijn een plan-econoom en een planjurist aan het team toegevoegd.

3.1.5. Opvolging aanbeveling E

Aanbeveling E luidde als volgt.

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

De ambtelijke organisatie heeft een actuele vastgoedlijst aangeleverd, waarin onder andere inzicht wordt geboden in de functie van het vastgoed, de categorie, boekwaarde en energielabel. Deze vastgoedlijst staat opgenomen in *bijlage* 2. De verantwoordelijkheid voor het beheer van de vastgoedlijst is belegd bij het Team Vastgoed. Het team maakt gebruik van verschillende softwareapplicaties om de diverse aspecten van vastgoedbeheer te ondersteunen. In het bestuurlijke gesprek

is aangegeven dat de ambtelijke organisatie een goede stap heeft gezet in het opstellen van, en inzicht bieden in de vastgoedportefeuille middels de Vastgoedlijst.

Voorheen was er geen duidelijk overzicht, wat leidde tot situaties waarin panden onverwacht aan het licht kwamen. De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat dit gebrek aan inzicht is aangepakt door systematisch alle panden te identificeren en te documenteren. Daarvoor zijn er ook gesprekken gevoerd met maatschappelijke organisaties die gebruik maakten van gemeentelijke panden zonder formele huurovereenkomsten, om zo de geldstromen inzichtelijk te maken en de relaties met deze organisaties te kunnen formaliseren.

De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat er voor het actueel en volledig maken van de vastgoedlijst in eerste instantie gebruik werd gemaakt van *Vastgoedmaps*. Twee jaar na de implementatie werd deze software echter door de leverancier offline gehaald. Daarom is destijds over gestapt naar *Monday*. Wel wordt er momenteel gekeken naar een overstap naar softwareprogramma *Humble* om de efficiëntie en integratie van gegevens verder te verbeteren.

Een andere stap die is gezet is de integratie van gebouwenbeheer met vastgoedbeheer. Gebouwenbeheer werkte aanvankelijk met Excel-bestanden op basis van meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's), wat niet praktisch was voor het verkrijgen van inzicht. Daarom is *Humble* aangeschaft en wordt deze applicatie nu gevuld met gegevens van gebouwenbeheer. Er wordt gewerkt aan de integratie van gegevens uit *Monday* om een integraal dashboard te creëren. De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat dit nog in ontwikkeling is.

3.1.6. Opvolging aanbeveling F

Aanbeveling F luidde als volgt.

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

De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat er verschillende kostensoorten zijn toegevoegd voor vastgoed, naast gebouwenbeheer, waardoor de exploitatielasten inzichtelijk zijn gemaakt. Het mandaat voor deze posten ligt niet enkel bij vastgoed. Het mandaat voor verzekeringen ligt bij Financiën en het mandaat van onderhoud bij Gebouwenbeheer.

3.1.7. Opvolging aanbeveling G

Aanbeveling G luidde als volgt.

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

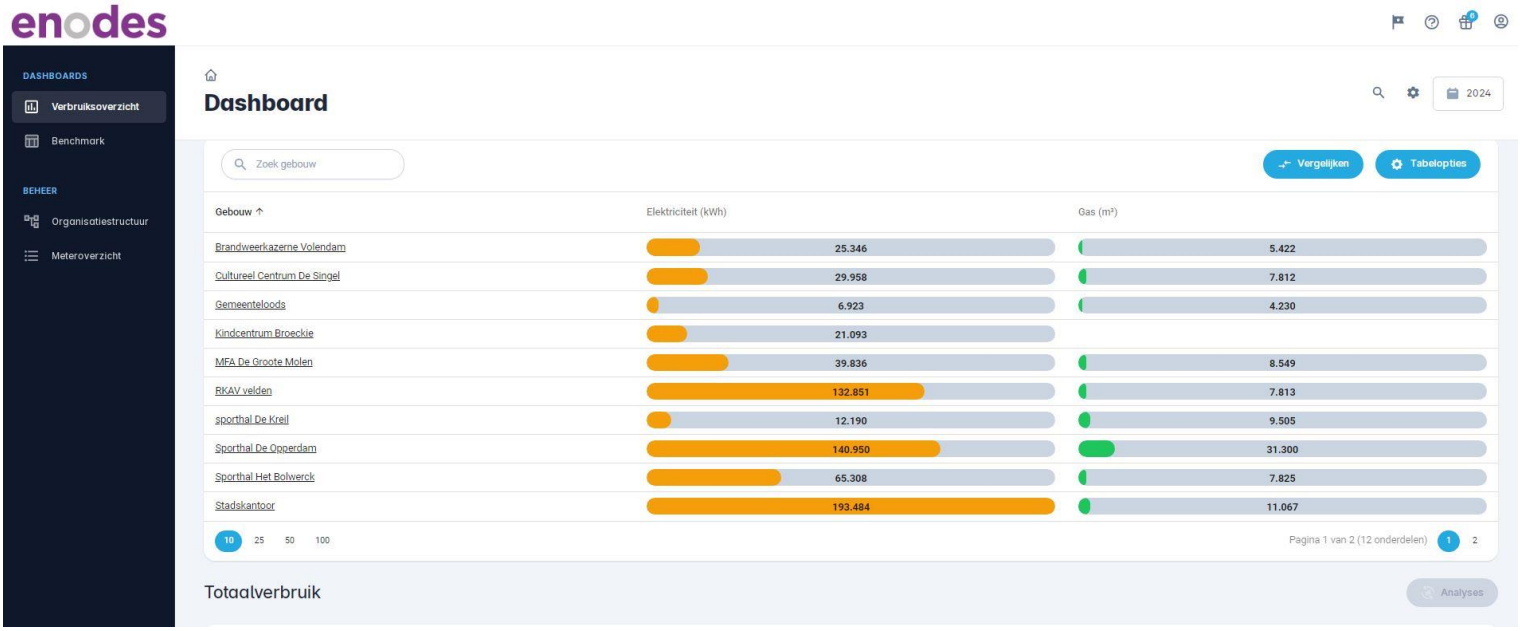
Om opvolging te geven aan deze aanbeveling zijn er verschillende acties ondernomen. Zoals beschreven in *3.1.5. Opvolging aanbeveling E*, wordt door Team Vastgoed gebruik gemaakt van de applicatie Monday, waarin kerngegevens staan opgenomen voor de vastgoedportefeuille. Er wordt momenteel gekeken naar een overstap naar softwareprogramma Humble, waarin de gegevens uit Monday worden verwerkt, om zo een integraal dashboard te creëren.

Ook is een energiedashboard ontwikkeld (zie figuur 5). Dit dashboard biedt inzicht in het energieverbruik van de gemeentelijke gebouwen. Het laat bijvoorbeeld zien of zonnepanelen goed zijn aangesloten of dat er sprake is van extreem energieverbruik.

Verder wordt de bezetting en benutting van de binnensport door Sport geregeld en inzichtelijk gehouden. Dit proces valt onder de verantwoordelijkheid van de beleidsmedewerker. De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat er wordt gewerkt aan het verkrijgen van meer informatie met betrekking tot gebruik, zoals de belasting van sportvloeren.

Daarnaast staat in het accommodatiebeleid een 'scorekaart prestaties' opgenomen. Deze scorekaart bestaat uit zes prestatievelden: publieke doelen, maatschappelijk rendement, klanttevredenheid, ontwikkelkansen, financieel resultaat en technische staat. De scorekaart wordt gebruikt om prestaties van verschillende panden te evalueren. Deze kaart is vrij

nieuw en is bedoeld om te helpen bij het monitoren van de optimale bezetting en het effect op het beleid. De gemeente streeft ernaar dat de samenleving deze monitoring gaat uitvoeren, om zo een continue evaluatie van de bezettingsgraad en de beleidsimpact mogelijk te maken. Deze benadering wordt geïntegreerd in de nieuwe integrale beleidsnota van de afdeling Samenleving, waar direct uitvoeringsprogramma's onder worden geschreven.



Figuur 5. Energiedashboard

3.1.8. Opvolging aanbeveling H

Aanbeveling H luidde als volgt.

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

We zien dat de eigenaarsrol centraal is belegd in de organisatie. Team Vastgoed is verantwoordelijk voor het juridisch beheer, MJOP's, en de eigenaarsrol van gemeentelijk vastgoed. Daarbij is vastgoed aan zet bij het maken van keuzes ten aan zien van eigendom. De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat in het geval van bijvoorbeeld type installaties in een pand, of het inrichten van gezamenlijke ruimtes, ook samenwerking wordt opgezocht met gebouwbeheer.

De uitvoering van gebouwbeheer ligt belegd bij openbare werken, en daarmee niet op dezelfde plek als de eigenaarsrol. Daarnaast ligt het mandaat voor verzekeringen bij financiën. Daarmee is deze aanbeveling gedeeltelijk opgevolgd. Het is daarom belangrijk dat de samenwerking tussen Team Vastgoed en openbare werken goed verloopt. En dat de opdrachtgevers- en opdrachtnemersrol goed worden ingevuld. Team Vastgoed heeft hierover aangegeven dat dit goed verloopt en er zijn geen signalen dat dit momenteel niet goed is geborgd.

Verder zijn de beleidsteams van Samenleving verantwoordelijk voor het gebruiksbeheer/-onderhoud. De ambtelijke organisatie heeft hierover aangegeven dat de lijntjes kort zijn en de samenwerking prettig verloopt. Dit geldt ook voor vergunningen die gebruikers aanvragen. De interne organisatie vraagt ook private toestemming bij Team Vastgoed bij dit soort aangelegenheden. De meeste sociale basisvoorzieningen en culturele panden worden verhuurd aan externe partijen. Er zijn enkele panden die incidenteel worden verhuurd. De gemeente streeft ernaar om ook het incidentele gebruik van maatschappelijk vastgoed goed te organiseren. De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat het managementteam momenteel aan een herstructurering werkt om deze incidentele verhuur beter in te richten en te integreren binnen de facilitaire organisatie.

De gemeente heeft doorgaans goed inzicht in het gebruik van vastgoed door huurders, ondanks dat er incidentele gevallen zijn waar er minder zicht is op specifieke ruimtes zoals kelderruimtes. De ambtelijke organisatie heeft aangegeven

dat er dankzij regelmatig contact met gebruikers en de controle door de afdeling Samenleving, vrijwel geen leegstand is. Verenigingen en huurders worden gestimuleerd om activiteiten aan te bieden en aan specifieke eisen te voldoen, waardoor de bezettingsgraad hoog blijft.

Voor bepaalde panden, zoals sporthallen, heeft de gemeente zelf beheerders in dienst die zorgen voor het dagelijkse beheer en onderhoud. Voor maatschappelijk incidenteel vastgoed wordt momenteel een nieuwe structuur opgezet om het beheer hiervan efficiënt te organiseren en te integreren binnen de facilitaire diensten.

3.1.9. Opvolging aanbeveling I

Aanbeveling I luidde als volgt.

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

De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat bijna alle huurovereenkomsten zijn herzien en aangepast aan het ROZ-model (Raad voor Onroerende Zaken), inclusie demarcatie. Dit model biedt een gestandaardiseerde basis voor overeenkomsten. Het uitgangspunt is daarbij om tot een marktconforme, ten minste kostprijsdekkende huurprijs te komen, waarvoor taxaties worden opgesteld. In gevallen waar de getaxeerde waarde hoger uitvalt dan de marktwaarde, wordt er een sluitende businesscase gemaakt om deze huurprijs te rechtvaardigen.

Er wordt nagestreefd om deze aanpassingen op natuurlijke momenten te doen, zoals bij verlenging of heronderhandeling van contracten. Hierdoor zijn enkele overeenkomsten nog niet herzien, maar de ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat dit wordt wel gedaan zodra de gelegenheid zich voordoet. Het doel is daarbij om deze oude contracten uit te faseren en te vervangen door gestandaardiseerde overeenkomsten op basis van het ROZ-model.

Voor maatschappelijke huurders hanteert de gemeente een methodiek van integrale kostprijsdekking. Dit betekent dat over een langere periode de huren voldoende zijn om de kosten van het vastgoedobject te dekken. Dit wordt bereikt door een aanvangshuur vast te stellen die, rekening houdend met een jaarlijkse huurstijging, precies voldoende is om de kosten over de contractperiode te dekken.

3.1.10. Opvolging aanbeveling J

Aanbeveling J luidde als volgt.

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

Ten aanzien van deze aanbeveling worden er voor de gemeentelijke kernportefeuille worden meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) opgesteld, die dienen als leidraad voor het planmatig en groot onderhoud. De plannen zijn verwerkt in de softwareapplicatie Humble. De MJOP's worden elke vier jaar geactualiseerd met een doorkijk van tien jaar.

Verder worden de duurzame meerjareninvesteringsplannen (DMIP's) geïntegreerd in het onderhoudsbeleid. Dit sluit aan bij de duurzaamheidsambitie van de gemeente, zoals beschreven in de duurzaamheidsagenda 2018-2022. De gemeente streeft naar een energiebesparing van 20% voor maatschappelijk vastgoed en onderzoekt mogelijkheden voor de verduurzaming van al het gemeentelijk vastgoed. Verduurzaming wordt verdisconteerd in de MJOP's.

Zoals eerder beschreven wordt het onderhoudsniveau voor de gebouwen in de kernportefeuille minimaal op niveau 3 volgens de NEN 2767-norm gehouden. Dit betekent dat het verouderingsproces is begonnen, maar dat het gebouw nog steeds in een redelijke conditie verkeert. Gebouwenbeheer maakt onderscheid tussen onderhouds- en investeringsvoorzieningen en reserveert deze in de P&C-cyclus. Het team Vastgoed stuurt Gebouwenbeheer aan op onderhoudsniveau en type vastgoed, en geeft advies over de financiële uitwerking van deze plannen.

De MJOP's en DMIP's worden financieel gedekt in de begroting. Gebouwenbeheer zorgt ervoor dat de ramingen en kosten in de financiële administratie worden verwerkt. En dat er waar nodig bij de raad om krediet wordt gevraagd op het moment dat er tegenvallers zijn. Dit omvat ook vervangingsinvesteringen, die worden opgenomen in de MJOP's. In het

gesprek met de ambtelijke organisatie is aangegeven dat kosten te hoog geraamd worden doordat er veel onderhoud zelf wordt gedaan, waarmee er middelen overblijven. Ook ontbreekt er nog een nota kostenverhaal, die wel gewenst is in het kader van de omgevingswet. De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat deze nog wordt ontwikkeld.

3.1.11. Opvolging aanbeveling K

Aanbeveling K luidde als volgt.

Professionaliseer het proces van aan- en verkoop van vastgoedobjecten.

We zien dat er sprake is van een geprofessionaliseerd proces van aan- en verkoop van vastgoedobjecten. De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat er geen onderhandelingsprotocol is, maar dat verkoop gaat middels openbare selectie-procedures waarin mede het Didam-arrest is verwerkt. De gemeente maakt strategische beslissingen over het huren of aankopen van vastgoed op basis van de locatie en de strategische waarde.

Voor onderhandelingsbreedte wordt altijd een college-/raadsvoorstel gemaakt waarin de kaders worden vastgelegd. In het geval van verkoop van vastgoed wordt gebruik gemaakt van de ondersteuning van een makelaar. Voor het screenen van contractanten kan gebruik worden gemaakt van Team Veiligheid. Zij zijn tevens verantwoordelijk voor het BIBOB-beleid. De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat een nader uitgewerkt onderhandelingsprotocol is niet is opgesteld omdat verkoop te sporadisch voorkomt.

3.1.12. Opvolging aanbeveling L

Aanbeveling L luidde als volgt.

Voer periodiek een risicoanalyse uit voor het gemeentelijk vastgoed.

De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat er voor het gemeentelijk vastgoed geen structurele risicoanalyse wordt gedraaid. Deze aanbeveling is daarmee niet geïmplementeerd.

In het overzicht in bijlage 2 is te zien dat het gemeentelijk vastgoed een waarde van ruim €105 miljoen vertegenwoordigd. Er zitten meerdere objecten in de vastgoedportefeuille waarvan de waarde nog bepaald moet worden, waardoor deze waarde in de praktijk hoger uitvalt. Dit terwijl de boekwaarde van de vorige vaststelling bekend dient te zijn. Ook is te zien dat de verzekerde waarde (ruim €94,5 miljoen) van de vastgoedobjecten lager is dan de boekwaarde. Dit zijn voorbeelden van risico's die in beeld zouden moeten zijn. Nu bestaat het gevaar dat de diverse risico's die bezet, beheer en exploitatie van vastgoed kunnen opleveren beperkt inzichtelijk zijn waardoor eventuele benodigde beheersmaatregelen niet getroffen kunnen worden.

De toelichting die door de ambtelijke organisatie is gegeven, is dat het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed met name uit binnen- en buitensportlocaties bestaat. Er is daarbij nauw contact met de verenigingen en clubs door de beleids-medewerkers. Alle prijzen worden kostendekkend vastgesteld en waar nodig jaarlijks geïndexeerd. De gemeente is relatief klein en de lijntjes met de verenigingen zijn redelijk kort waardoor volgens de ambtelijke organisatie de huidige risico's bekend zijn. Zo inspecteert de gebouwbeheerder regelmatig de panden en rapporteert vervolgens eventuele zorgen of benodigde maatregelen aan het team Vastgoed. Dit gebeurt vaak op een ad-hoc basis, waarbij de gebouwbeheerder zijn bevindingen deelt en samen met het team Vastgoed beslissingen neemt over noodzakelijke acties. Dit wordt echter niet vastgelegd in een analyse. De ambtelijke organisatie geeft aan dat dit niet als nodig wordt geacht doordat de gemeente zelf alles in beheer heeft en niet aanbesteedt. Daardoor worden er op pandniveau intern voortdurend panden doorgesproken, waarbij ook risico's aan bod komen op het moment dat deze zich voordoen.

4. Bijlage 2 – Vastgoedlijst

Name	Straatnaam	Huisnummer	Postcode	Status	Signalering afloop contract	Functie	Woonplaats	Categorie	BVO	Bouwjaar	Monumentale status	WOZ-waarde	Boekwaarde	Boekwaarde peiljaar	Verzekerde waarde	Verzekerde waarde jaar	Energielabel
Gebruiksvergunningen panden						Nog te bepalen	Nog te bepalen	Nog te bepalen			Nog te bepalen			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
Sporthal Opperdam (VVGV 't Nest)	Heideweg	4	1132 DB	Nog te bepalen, verlenging	2024-06-01	Nog te bepalen	Volendam	Sociaal-maatschappelijk	200	1986	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
AV Edam atletiekaccommodatie (velden + opstal)	Burgemeester Versteeghsing	4	1135 VT	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Edam	Opstallen en erfpacht		1978	N.v.t.		1246378	2018		Nog te bepalen	N.v.t.
basisschool 't Kofschip	Franekerlaan	23	1132 LE	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Schoolgebouw	1347	2004	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
Basisschool De Blokwhere	Oosterom	1	1132 NA	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Schoolgebouw	1877	2014	Nog te bepalen	2350000	2355191	2018		Nog te bepalen	Nog te bepalen
Basisschool De Piramide	Langemeerstraat	14a	1135 JE	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Edam	Schoolgebouw	1141	1973	Geen monument		448901	2018		Nog te bepalen	D
Basisschool De Spinmolen	Christiaan van Abkoudestraa	101	1132 AB	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Schoolgebouw	1301	1980	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
bedrijfspanden Hoogstraat 4-8	Hoogstraat	4	1135 BZ	Nog te bepalen		Afstoten	Edam	Afgestoten		1925	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
begraafplaatshuisje	Kwadijk	87	1471 CE	Nog te bepalen		Kern	Kwadijk	Publieke dienst		1836	Nog te bepalen			Nog te bepalen	9893	2018	N.v.t.
begraafplaatshuisje	Warder	122	1473 PH	Nog te bepalen		Kern	Warder	Publieke dienst		1880	Nog te bepalen			Nog te bepalen	32106	2018	N.v.t.
begraafplaatshuisje (voorm. mortuarium)	Beets	51b	1475 JD	Nog te bepalen		Kern	Beets	Publieke dienst	30	1475	Rijksmonument			Nog te bepalen	27000	2016	N.v.t.
begraafplaatshuisje en klokkenstoel	Middelie	97	1472 GT	Nog te bepalen		Kern	Middelie	Publieke dienst		1882	Nog te bepalen			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
bejaardenwoning	Cornelis van Bergenstraat	1	1474 KE	Nog te bepalen		Afstoten	Oosthuizen	Commercieel	59	1964	Geen monument	155000	0	Nog te bepalen	72616	2017	E
bejaardenwoning	Cornelis van Bergenstraat	2	1474 KE	Nog te bepalen		Afstoten	Oosthuizen	Commercieel	59	1964	Geen monument	155000	0	Nog te bepalen	72613	2017	E
bejaardenwoning	Cornelis van Bergenstraat	3	1474 KE	Nog te bepalen		Afstoten	Oosthuizen	Commercieel	59	1964	Geen monument	155000	0	Nog te bepalen	72613	2017	E
bejaardenwoning	Cornelis van Bergenstraat	4	1474 KE	Nog te bepalen		Afstoten	Oosthuizen	Commercieel	59	1964	Geen monument	155000	0	Nog te bepalen	72613	2017	E
Bouwgouw (Bouwspeelplaats)	Omdraai	3	1131 PJ	Nog te bepalen	2027-04-01	Kern	Volendam	Sociaal-maatschappelijk	123	2021	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
brandweerkazerne	Hoornse Jaagweg	2	1474 HM	Nog te bepalen		Kern	Oosthuizen	Brandweerkazernes	378	1980	Geen monument	193000	13415	2018	525291	2018	N.v.t.
Brandweerkazerne	Kwadijk	139a	1471 CH	Nog te bepalen		Kern	Kwadijk	Brandweerkazernes	248	2022	Geen monument	96000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
brandweerkazerne	Stationsweg	9	1471 CL	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Kwadijk	Afgestoten	45	1964	Nog te bepalen	53000		Nog te bepalen	50675	2018	N.v.t.
brandweerkazerne (tijdelijk)	Dijkgraaf Poschlaan	6a	1135 GP	Nog te bepalen		Tijdelijk	Edam	Brandweerkazernes		2021	Geen monument	32000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Brandweerkazerne Edam	Nieuwehaven	68	1135 VM	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Edam	Afgestoten	503		N.v.t.	344000		Nog te bepalen	636529	2018	N.v.t.
Brandweerkazerne Volendam	Julianaweg	137b	1131 DH	Nog te bepalen		Kern	Volendam	Brandweerkazernes	1367	1990	Geen monument	1100000	2206708,9	2019	834286	2018	B
busstation Edam	Egbert Snijderplein	1	1135	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Edam	Opstallen en erfpacht	51	2000	Geen monument	203000		Nog te bepalen	86825	2018	N.v.t.
CAI mast	Dijkgraaf Poschlaan	23	1135 GP	Nog te bepalen	2027-10-01	Kern	Volendam	Bijzonder en tijdelijk			Geen monument	25000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG	Wieringenlaan	1a	1132 MB	Nog te bepalen	2024-09-01	Kern	Volendam	Gemeentelijke huisvestin	470	2014	Nog te bepalen	473000	509058	2017		Nog te bepalen	N.v.t.
Clubgebouw De Toevlucht	Aalstraat	23	1131 BP	Nog te bepalen	2023-01-31	Tijdelijk	Volendam	Sociaal-maatschappelijk	115	1985	Gemeentelijk monument	71000		Nog te bepalen		2016	N.v.t.
Clubgebouw Tafeltennisver. Victory 55 (opstal)	Wester Ven	43	1131 RC	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Opstallen en erfpacht		1970	N.v.t.			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Culicafe	Friese Vlaak	1	1132 MP	Nog te bepalen	2025-11-01	Kern	Volendam	Commercieel	160	2020	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Cultureel Centrum De Singel	Burgemeester Versteeghsing	5b	1135VT	Nog te bepalen		Kern	Edam	Kunst en cultuur	1113	1991	Geen monument	1230000	1658393	2017	1685000	2016	C
De Gymstuif St. Turnpromotie	Foksiastraat	1a	1131 HG	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Afgestoten	1898	1953	N.v.t.	444000	315484	2018	1970000	2016	N.v.t.
De Meermin, Zorgcentrum (vluchtelingenopvang)	Paulus Pieterssstraat	1	1135 GS	Nog te bepalen	2023-11-14	Tijdelijk	Edam	Bijzonder en tijdelijk			N.v.t.			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
De Nieuwe School	Voorhaven	114	1135 BT	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Edam	Schoolgebouw	1231	1955	Nog te bepalen			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
De Springplank	Leendert Spaanderlaan	30	1132 BR	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Schoolgebouw	1170	1983	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
Don Bosco College	Heideweg	2	1132 DB	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Schoolgebouw			Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
Edams Museum	Damplein	8	1135 BK	Nog te bepalen	2028-10-01	Kern	Edam	Kunst en cultuur	445	1550	Rijksmonument	215000	334236	2022	752000	2016	N.v.t.
Gebeds- en ontmoetingsruimte (opstal)	Burgemeester Versteeghsing	6	1135 VT	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Edam	Publieke dienst		2011	N.v.t.			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Gemeentehuis Oosthuizen	Raadhuisstraat	24	1474 HG	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Oosthuizen	Nog te bepalen	1638		Nog te bepalen	0	12422,25	2019	2803935	2018	B
gemeenteloods	Hoornse Jaagweg	2a	1474 HM	Nog te bepalen		Kern	Oosthuizen	Gemeentelijke huisvestin	598	1978	Geen monument	712000		Nog te bepalen	1052114	2018	N.v.t.
Gemeentewerf - loods,garage en opslag	Mgr Cornelis Veermanlaan	1e	1131 KB	Nog te bepalen		Kern	Volendam	Gemeentelijke huisvestin	688	1961	Geen monument	0	316884	2018	709922	2018	N.v.t.
Gemeentewerf Vuilinzamelstation (incl. voertuigstalling en zoutopslag)	Julianaweg	137	1131 DH	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Gemeentelijke huisvestin	2141	1962	Geen monument		218309	2018	1810000	2016	N.v.t.
gymzaal Kwadijk	Hollandia-plantsoen	9a	1471 CT	Nog te bepalen		Kern	Kwadijk	Sport	287	1975	Geen monument	314000	34393	2022	605000	2016	Nog te bepalen
Gymzaal Langemeerstraat	Langemeerstraat	14c	1135 JE	Nog te bepalen		Kern	Edam	Sport	458	1973	Geen monument	248000	32521	2022	58500	2016	D
Gymzaal Schoolstraat	Schoolstraat	7	1131CK	Nog te bepalen		Kern	Volendam	Sport	457	1971	Geen monument	207000	40441,84	2022	595000	2016	Nog te bepalen
Haven Edam (WSV Zeevang)	Zeedijk	4	1135 RC	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Edam	Opstallen en erfpacht		1994	N.v.t.			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Haven Volendam (WSV Volendam)	Haven			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Opstallen en erfpacht			N.v.t.			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
IJsclub Oosthuizen (IJsvereniging Warder)	Tunnelpad	9	1474 MZ	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Oosthuizen	Opstallen en erfpacht		1982	N.v.t.	169000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
IJsclub Volendam (Boelenspark)	Jupiterlaan	17	1131 VD	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Opstallen en erfpacht		1995	N.v.t.			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Jeu de Boulesbaan Boule Lef	Harlingenlaan	27	1131 JP	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Opstallen en erfpacht		2019	N.v.t.			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
JF Kennedybasisschool	Edammerweg	55	1131 DR	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Schoolgebouw	1488	2002	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
Kanovereniging Edam	Oorgat	17	1135 CP	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Edam	Opstallen en erfpacht		1960	N.v.t.			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Kantine/kleedgelegenheid Openbare Werken	Julianaweg	135	1131 DH	Nog te bepalen		Kern	Volendam	Gemeentelijke huisvestin	918	1962	Geen monument		316884	2018	781424	2018	N.v.t.
Kantoor Openbare Werken/VROM	Mgr Cornelis Veermanlaan	1f	1131 KB	Nog te bepalen		Kern	Volendam	Gemeentelijke huisvestin	1216	1973	Geen monument	0	284001	2018	1338126	2018	C
kantoor Speeltoren*	Lingerzijde	1a	1135 AM	Nog te bepalen	2024-10-01	Tijdelijk	Edam	Commercieel	134	1569	Rijksmonument	135000	189450	2018	2000000	2016	N.v.t.
Kerktoren Beets	Beets	51	1475 JD	Nog te bepalen		Tijdelijk	Beets	Bijzonder en tijdelijk		1475	Rijksmonument			Nog te bepalen	293162	2016	N.v.t.
Kerktoren Grote- of Sint Nicolaaskerk	Raadhuisstraat	61	1474 HJ	Nog te bepalen		Tijdelijk	Oosthuizen	Bijzonder en tijdelijk	0	1511	Rijksmonument			Nog te bepalen	372836	2018	N.v.t.
Kerktoren Hervormde kerk Kwadijk	Kwadijk	87	1471 CE	Nog te bepalen		Tijdelijk	Kwadijk	Bijzonder en tijdelijk		1836	Rijksmonument			Nog te bepalen	239024	2018	N.v.t.
Kerktoren Hervormde kerk Schardam	Schardam	27	1476 NB	Nog te bepalen		Tijdelijk	Schardam	Bijzonder en tijdelijk		1667	Rijksmonument	0		Nog te bepalen	127684	2018	N.v.t.
Kerktoren Hervormde kerk Warder	Warder	122	1473 PH	Nog te bepalen		Tijdelijk	Warder	Bijzonder en tijdelijk		1880	Rijksmonument			Nog te bepalen	216000	2018	N.v.t.
Kindcentrum	Oosterom	3	1132 NA	Nog te bepalen	2031-07-01	Kern	Volendam	Commercieel	1020	2022	Geen monument	1350000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
Kruisgebouw (voorm.) nu Speelhuisje	Hofstede	2a	1132 AJ	Nog te bepalen		Tijdelijk	Volendam	Commercieel	108	1989	Geen monument	95000	15988	2022	191577	2018	C
Loods Tuinvreugd + tuinen	Dijkgraaf de Ruiterlaan	2	1131 OO	Nog te bepalen	2028-08-01	Tijdelijk	Volendam	Bijzonder en tijdelijk	66	2020	Geen monument	187000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Maria Goretti (psz 't Kattekopje)	Foksiastraat	1b		Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Afgestoten	735	1953	N.v.t.	135000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Maria Goretti LHNO (voorm.)*	Julianaweg	95	1131 DG	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Afgestoten	2942	1953	Geen monument	850000	366419	2018	3846653	2018	G
MFA De Groote Molen (Koningsspil)	Seevanckswg	93	1474 HT	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Oosthuizen	Schoolgebouw		2016	Geen monument	2420000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
MFA De Groote Molen (psz Berend Botje)	Seevanckswg	93a	1474 HT	Nog te bepalen	2025-05-01	Nog te bepalen	Oosthuizen	Commercieel			Geen monument	322000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
Multifunctionele accommodatie (MFA) De Groote Molen (sporthal en cu	Seevanckswg	93b	1474 HT	Nog te bepalen	2025-06-01	Kern	Oosthuizen	Sport	2691	2016	Geen monument		4434623	2022	4085879	2018	A
OBS 't Tilletje	Warder	126	1473 PH	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Warder	Schoolgebouw	1804	2003	Nog te bepalen			Nog te bepalen	4130000	2016	Nog te bepalen
OBS Meester Haye, BSO De Robbedoes	Beets	52	1475 JD	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Beets	Schoolgebouw	531	1975	Geen monument		26217	2018	960000	2016	Nog te bepalen
OBS Prinses Beatrix	Kwadijk	92	1471 CE	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Kwadijk	Schoolgebouw	632	1932	Nog te bepalen			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
OBS, BSO en gymzaal	Middelie	92	1472 GT	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Middelie	Schoolgebouw	558	1866	Nog te bepalen			Nog te bepalen	1240250	2016	Nog te bepalen
Oec. basisschool De Trimaran	Stellingmolen	19	1135 KA	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Edam	Schoolgebouw	2058	1979	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
Peuterspeelzaal De Hummelhoek	Burgemeester Versteeghsing	5c	1135 VT	Nog te bepalen	2024-10-01	Kern	Edam	Commercieel	255	1991	Geen monument	230000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	C
Pius X (opstal)	W.J. Tuijnstraat	15	1131 ZH	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Opstallen en erfpacht		2010	N.v.t.			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Politiebureau	Zeestraat	35a	1131 ZD	Nog te bepalen	2024-04-01	Kern	Volendam	Gemeentelijke huisvestin	77	1998	Geen monument	0	237108	2019	393266	2018	C
Praathuis	Haven	39a	1131 EP	Nog te bepalen		Kern	Volendam	Bijzonder en tijdelijk	15		Geen monument		8000	2017	42023	2018	N.v.t.
psz De Ark	Val van Urk	7	1132 BH	Nog te bepalen		Tijdelijk	Volendam	Commercieel	846	1978	Geen monument	271000	12004	2022	840465	2018	A
PX (gehuurde vergaderlocatie)	W.J. Tuijnstraat	15	1131 ZH	Nog te bepalen	2022-12-01	Tijdelijk	Volendam	Gemeentelijke huisvestin		2010	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Recreatiecentrum Slobbeland	Slobbeland	1	1131 AA	Nog te bepalen		Tijdelijk	Volendam	Opstallen en erfpacht		1987	N.v.t.	770000	124991	2018		Nog te bepalen	N.v.t.
RK basisschool De Zuidwester (voorm.)	Willem Tholenstraat	23	1132 XS	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Afgestoten	1321	1975	Nog te bepalen			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
RKAV velden (+opstal)	Julianaweg	3a	1131 CX	Nog te bepalen		Kern	Volendam	Opstallen en erfpacht	1955	1978	N.v.t.	1100000	1122859	2022	2262556	2018	N.v.t.
SBO De Avonturijn	Willem Tholenstraat	23	1132 XS	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Schoolgebouw		2021	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen

scheepswerf Botter+ (Bottervereniging)	Slobbeland	15-17	1131 AA	Nog te bepalen	2026-02-01	Kern	Volendam	Commercieel	311		Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
scheepswerf Botter+ (Culicafé)	Slobbeland	15-17	1131 AA	Nog te bepalen	2026-02-01	Kern	Volendam	Commercieel	456	2022	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
Scheepswerf Botter+ (Odion)	Slobbeland	13-15	1131 AA	Nog te bepalen	2026-02-01	Nog te bepalen	Volendam	Commercieel	109	2021	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
scheepswerf Botter+ (Odion)	Slobbeland	15-17	1131 AA	Nog te bepalen	2026-02-01	Kern	Volendam	Commercieel	109	2022	Geen monument	437000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
SG Triade	Nijverheidstraat	2	1135 GE	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Edam	Schoolgebouw		1968	Nog te bepalen			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
Sint Jozefbasisschool	C J Conijnstraat	23	1131 DZ	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Schoolgebouw	1162	1931	Gemeentelijk monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Sint Nicolaasbasisschool	Edammerweg	54	1131 DR	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Schoolgebouw	1488	2002	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
Sint Petrusbasisschool	Schoklandstraat	73	1131 KX	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Schoolgebouw	2713	1968	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
Slobbeland 9-11	Slobbeland	9-11		Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Nog te bepalen			Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
Speeltoren	Lingerzijde	1	1135 AM	Nog te bepalen		Tijdelijk	Edam	Bijzonder en tijdelijk	230	1569	Rijksmonument		218763	2018	4250000	2016	N.v.t.
Speeltuin De Speelderij (opstal?)	Boezelgracht	1a	1132 PE	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Opstallen en erfpacht	35	2000	N.v.t.			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
sportaccommodatie EVC (opstal)	Keetzijde	20	1135 VX	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Edam	Opstallen en erfpacht		1978	N.v.t.	2230000	34876	2022		Nog te bepalen	N.v.t.
Sportaccommodatie Tennisvereniging Dijkzicht	Wester Ven	44	1131 RC	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Opstallen en erfpacht		1980	N.v.t.	453000	229253	2017		Nog te bepalen	N.v.t.
Sportcampus ETB Cas Sombroek (CBW)	Omdraai	1	1131 PJ	Nog te bepalen	2026-02-01	Kern	Volendam	Sport	283	2021	Geen monument			2022		Nog te bepalen	Nog te bepalen
Sportcampus ETB Cas Sombroek (Fun & Fit)	Omdraai	1	1131 PJ	Nog te bepalen	2026-02-01	Kern	Volendam	Sport	358	2021	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
Sportcampus ETB Cas Sombroek (Sint Mauritius)	Omdraai	1	1131 PJ	Nog te bepalen	2026-02-01	Kern	Volendam	Sport	1756	2021	Geen monument	3203000	56289974	2022		Nog te bepalen	Nog te bepalen
sporthal De Kreil	Kreil	1	1132 BG	Nog te bepalen		Kern	Volendam	Sport	1200	1978	Geen monument	624000	336037	2022	1389199	2018	G
Sporthal De Opperdam (Handbalvereniging)	Heideweg	4	1132 DB	Nog te bepalen	2033-08-01	Kern	Volendam	Sport	5453	1986	Geen monument	7070000	3566855,27	2022	7002176	2018	A
sporthal De Seinpaal	Harlingenlaan	26	1131 JP	Nog te bepalen	2022-07-01	Kern	Volendam	Sport		2019	Geen monument	3150000	5209039	2022		Nog te bepalen	A
Sporthal Het Bolwerck	Keetzijde	22	1135 VX	Nog te bepalen		Kern	Edam	Sport	1898	1986	Geen monument	664000	243127	2022	2012296	2018	E
Sporthal Opperdam (Prinsenstichting)	Heideweg	4	1132 DB	verlenging	2024-06-01	Nog te bepalen	Volendam	Commercieel	200	1986	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
sporthal Opperdam (Sportkoepel)	Heideweg	4	1132 DB	Nog te bepalen		Kern	Volendam	Sport	96	1986	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
sporthal Opperdam (Team Sportservice)	Heideweg	4	1132 DB	Nog te bepalen		Kern	Volendam	Sport	43	1986	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
sportpark Kwadijk	Reinoud van Brederodestraa	9	1471 CN	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Oosthuizen	Opstallen en erfpacht		1970	N.v.t.	430000	30203	2022		Nog te bepalen	N.v.t.
sportpark Oosthuizen (vv Oosthuizen)	Sportlaan	1	1474 RZ	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Oosthuizen	Opstallen en erfpacht		1975	N.v.t.	367000	28079	2022		Nog te bepalen	N.v.t.
Stadhuis (Edams Museum)	Damplein	1	1135 BK	Nog te bepalen	2028-10-01	Kern	Edam	Kunst en cultuur	719	1737	Rijksmonument	177000	16026	2018	3015000	2016	N.v.t.
Stadhuis (VVV-STIEV)	Damplein	1	1135 BK	Nog te bepalen		Kern	Edam	Commercieel	65	1737	Rijksmonument	132000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Stadion FC Volendam	Sportlaan	10	1131 BK	Nog te bepalen	2026-04-01	Tijdelijk	Volendam	Commercieel	498	1956	Geen monument	2263000	7166316	2018	12567255	2018	A
Stadionruimte (Fit4lady)	Schoolstraat	11-13 (oneven)	1131 CK	Nog te bepalen	2023-02-01	Tijdelijk	Volendam	Commercieel	177	1994	Geen monument	128000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
Stadionruimte (geldautomaat ABN-AMRO)	Schoolstraat 17	17		Nog te bepalen	2028-08-01	Tijdelijk	Volendam	Commercieel	11	1994	Geen monument		0	Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Stadionruimte (voorheen ABN AMRO)	Schoolstraat	15-17	1131 CK	Nog te bepalen		Tijdelijk	Volendam	Commercieel	455	1994	Geen monument	663000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
stadionruimte (JSC Top[training)	Sportlaan	10 a-b	1131 BK	Nog te bepalen	2027-02-01	Tijdelijk	Volendam	Commercieel	893	1994	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	A
stadionruimte (LOVE)	Sportlaan	10 f	1131 BK	Nog te bepalen	2027-04-30	Tijdelijk	Volendam	Commercieel	428	1994	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	A
Stadionruimten (Job)	Schoolstraat	9	1131 CK	Nog te bepalen	2024-10-01	Tijdelijk	Volendam	Commercieel	96	1994	Geen monument	96000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Stadskantoor	W van der Knoopdreef	1	1132 KN	Nog te bepalen		Kern	Volendam	Gemeentelijke huisvestin	3118	1985	Geen monument	0	1159797	2022	4218671	2018	A+
Strandbadpaviljoen	Zeevangszeedijk	7a	1135 PZ	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Edam	Opstallen en erfpacht		1996	N.v.t.	15000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Strandkiosk	Strandweg	1	1131 PM	Nog te bepalen		Tijdelijk	Volendam	Commercieel	80	2007	Geen monument	70000		Nog te bepalen	112362	2018	N.v.t.
Tenniscomplex De Zeevanagsspelers	De Krommert 146	80	1474 PV	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Warder	Opstallen en erfpacht		1978	N.v.t.			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
toiletruimte	Haven	41 en 41a	1131 EP	Nog te bepalen		Kern	Volendam	Bijzonder en tijdelijk	98		Geen monument	28000	38691	2018	106233	2018	N.v.t.
tribuneruimte - kantoor	Schoolstraat	3a	1131 CK	Nog te bepalen		Tijdelijk	Volendam	Commercieel	170	2012	Geen monument	549000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
Vergadercentrum	De Deimpt	7	1132 JV	Nog te bepalen		Tijdelijk	Volendam	Gemeentelijke huisvestin	871	1989	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	F
Vincentiusschool (voormalig)	Meidoornstraat	17		Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Bijzonder en tijdelijk			Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Volendams Museum	Zeestraat	41	1131 ZD	Nog te bepalen	2026-08-01	Kern	Volendam	Kunst en cultuur	1190	1954	Gemeentelijk monument	544000	30765	2022	1829248	2018	D
Volendams Museum (VVV Volendam)	Zeestraat	37	1131 ZD	Nog te bepalen		Kern	Volendam	Commercieel		1954	Gemeentelijk monument	78000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	Nog te bepalen
voorm. cult. centrum De Watering	De Krommert	18	1474 PM	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Oosthuizen	Afgestoten	549	1977	N.v.t.		67161,7	2018	3308379	2018	D
voorm. gronden en water Rijkswaterstaat	Haven	45 en 47	1131 EP	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Volendam	Opstallen en erfpacht		1951	N.v.t.		246648	2018		Nog te bepalen	N.v.t.
voorm. Kruisgebouw	De Krommert	1	1474 PM	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Oosthuizen	Afgestoten	300	1979	N.v.t.		101327	2018	217614	2018	N.v.t.
voorm. politiepost	Nieuwehaven	68b	1135 VM	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Edam	Afgestoten	246		N.v.t.			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
voorm. school De Botter	Hendric Dirckszstraat	27	1135 HL	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Edam	Afgestoten	458	1978	Geen monument	606000	436,9	2019	585000	2016	N.v.t.
voorm. sporthal De Watering	De Krommert	25	1474 PM	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Oosthuizen	Afgestoten	728	1977	N.v.t.		0	Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Voormalige visafslag (kantoor havenmeesters)	Haven	43a	1131 EP	Nog te bepalen		Kern	Volendam	Gemeentelijke huisvestin	51	1935	Rijksmonument	29000		Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Voormalige visafslag (Odion)	Haven	43	1131 EP	Nog te bepalen	2026-10-01	Kern	Volendam	Commercieel	149	1935	Rijksmonument	50000	135258	2018	315634	2018	N.v.t.
Wasgelegenheid woonwagens	Zeevangsdijkje	1	1135 GR	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Edam	Bijzonder en tijdelijk			Geen monument			Nog te bepalen	32797	2018	N.v.t.
winkel Het Religieuze Boek	Doolhof	76	1131 XK	Nog te bepalen	2025-01-01	Tijdelijk	Volendam	Commercieel	31	1920	Gemeentelijk monument	41000		Nog te bepalen	72923	2018	N.v.t.
WirWar (voorm.)	Haven	154	1131 EW	Nog te bepalen	2027-10-01	Kern	Volendam	Commercieel	733	1970	Geen monument	262000	1639451	2018	960182	2018	A+
woning	Kwadijk	85	1471 CE	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Kwadijk	Afgestoten	216	1890	Nog te bepalen	298000		Nog te bepalen	244105	2018	N.v.t.
woning	Kwadijk	84	1471 CE	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Kwadijk	Afgestoten	216	1890	N.v.t.	324000		Nog te bepalen	244105	2018	N.v.t.
woning	Oud Raeffeldamweg	3	1477 EG	Nog te bepalen		Afstoten	Hobrede	Afgestoten	146	1960	Geen monument	430000	680	2018	203936	2018	F
Woning	Zeestraat	23	1131 ZD	Nog te bepalen		Tijdelijk	Volendam	Commercieel	140	1957	Geen monument	371000	274264	2018	265735	2018	F
woning bij school	Kwadijk	93	1471 CE	Nog te bepalen	2023-07-01	Tijdelijk	Kwadijk	Commercieel	235	1867	Geen monument	420000	0	Nog te bepalen	611320	2018	G
Woonhuis (statushouders)	Zeestraat	35	1131 ZD	Nog te bepalen		Tijdelijk	Volendam	Sociaal-maatschappelijk	137	1953	Geen monument	389000	283333	2018	191577	2018	F
Woonzorgcomplex Broeckgouw (ruimte)	Friese Vlaak	1	1132 MP	Nog te bepalen	2029-07-01	Kern	Volendam	Commercieel	160	2020	Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Zendmast bij stadion site 7750	Sportlaan	10	1131 BK	Nog te bepalen	2031-10-01	Tijdelijk	Volendam	Commercieel			Geen monument		6132056	2022		Nog te bepalen	N.v.t.
Zonnepanelen op dak stadion	Sportlaan	10	1131 BK	Nog te bepalen	2034-12-17	Tijdelijk	Volendam	Commercieel			Geen monument			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
Zwembad De Waterdam	Harlingenlaan	25	1131 JP	Nog te bepalen	2023-04-01	Kern	Volendam	Sport	3381	1974	Geen monument	3517000	5475947	2022	12896057	2016	A
zwembad Warder	IJsselmeerdijk	6a	1473 PP	Nog te bepalen		Nog te bepalen	Warder	Opstallen en erfpacht		1995	N.v.t.			Nog te bepalen		Nog te bepalen	N.v.t.
					2022-07-01 to 2034-12-17				**77731**			**47072000**	**105835643,9**		**94547260**		

5. Bijlage 3 – Woordenlijst

Begrip	Toelichting
BIBOB	De Wet BIBOB (bevordering integriteitsboordelingen door het openbaar bestuur) biedt bestuursorganen de mogelijkheid biedt om in bepaalde gevallen de integriteit van partijen te toetsen.
Boekwaarde	De boekwaarde is de waarde van activa en passiva zoals deze op de balans staat. Meestal is de boekwaarde gelijk aan de werkelijke waarde. Het verschil met economische waarde, is dat het daarbij de waarde die een koper bereid is te betalen betreft. De economische waarde kan fluctueren door vraag en aanbod, terwijl de boekwaarde stabieler blijft tot herwaardering of afschrijving.
Demarcatie	Het proces van het afbakenen of bepalen van grenzen, in dit geval in de context van vastgoedtransacties zoals huur- en koopovereenkomsten.
Didam-arrest	Arrest waarmee de Hoge Raad nadere regels oplegt in het geval de overheid een onroerende zaak wil verkopen waar meerdere gegadigden voor zijn.
DMIP's	Duurzame meerjareninvesteringsplannen.
Exploitatie	De sturing op kosten en opbrengsten gedurende de beoogde levensduur van vastgoedobjecten met als doel per saldo een positief nettoresultaat te behalen om de continuering te waarborgen.
Kostprijsdekkende huurprijzen	Dit betekent dat over een langere periode de huren voldoende zijn om de kosten van het vastgoedobject te dekken. Dit wordt bereikt door een aanvangshuur vast te stellen die, rekening houdend met een jaarlijkse huurstijging, precies voldoende is om de kosten over de contractperiode te dekken.
Maatschappelijke accommodaties	Maatschappelijke accommodaties zijn accommodaties die een functie huisvesten met een publieke functie op bijvoorbeeld het gebied van onderwijs, sport, cultuur en welzijn.
MJOP's	Meerjarenonderhoudsplannen.
Openbare selectieprocedure	Een openbare selectieprocedure is een proces dat overheidsinstanties moeten volgen bij het uitgeven van onroerende zaken als er meerdere gegadigden zijn. Dit proces moet transparant zijn en open staan voor alle geïnteresseerde partijen, met objectieve en toetsbare criteria voor selectie. Het tijdschema, selectiecriteria en beschikbare onroerende zaken moeten openbaar worden gemaakt. Gegadigden moeten voldoende tijd krijgen om deel te nemen en beroep in te stellen tegen de uitkomst.
Ravijnjaar	Het ravijnjaar 2026 verwijst naar een financiële uitdaging voor Nederlandse gemeenten, omdat in dat jaar het huidige financiële systeem eindigt en pas in 2027 een

	nieuw systeem van start gaat. Dit zorgt voor een jaar van onzekerheid waarin gemeenten te maken kunnen krijgen met een geschat inkomstenverlies van 3 miljard euro.
ROZ-model	Dit model van de ROZ (Raad voor Onroerende Zaken) biedt een gestandaardiseerde basis voor overeenkomsten met als doel marktconforme, ten minste kostprijsdekkende huurprijzen te hanteren.
Vastgoedbeheer	Vastgoedbeheer omvat werkzaamheden gerelateerd aan huisvesting, facilitaire diensten, services en middelen met als doel het waarborgen van de continuering van het dagelijkse gebruik van een vastgoedobject.

TwynstraGudde adviseert overheid en bedrijfsleven op veel van de grote en urgente thema's van deze tijd. Denk aan veiligheid, diversiteit, digitalisering, mobiliteit, duurzaamheid, energie, financiën en gezondheid. We bieden onze opdrachtgevers unieke, werkbare oplossingen en brengen complexe projecten en programma's tot een goed einde. Iets creëren van blijvende waarde, daar gaan we voor. Daardoor hebben we een directe impact op (toekomstige) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. En dus een grote impact op morgen.