



Vastgoedbeheersysteem Overbetuwe

Rapport

Onderzoek doelmatigheid en doeltreffendheid (ex art. 213a GW)

62562 – Vertrouwelijk

16 april 2020

Berenschot

Vastgoedbeheersysteem Overbetuwe

Onderzoek doelmatigheid en doeltreffendheid (ex art. 213a GW)

Eddo de Haas
Esther Peeters

16 april 2020

Berenschot

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding onderzoek	4
1.2	Leeswijzer	4
1.3	Onderzoeksopdracht	4
1.4	Aanpak en verantwoording	5
2.	Conclusies en aanbevelingen	6
2.1	Toetsingskader	6
2.2	Professioneel vastgoedbeheer	6
2.3	Concrete verbeterpunten	7
3.	Toetsingskader	8
3.1	Gebruikte bronnen	8
3.2	Opdrachtformulering artikel 213a onderzoek	8
3.3	Visie op vastgoed	9
3.4	B&W advies aanschaf vastgoedbeheersysteem	9
3.5	Programma van eisen	9
3.6	Overige kaders	10
4.	Doeltreffendheid en doelmatigheid VBS	11
4.1	Onderzoeksvragen	11
5.	Knelpunten en suggesties voor verbetering	15
	Bijlage 1. Bronvermelding	19
	Bijlage 2. Vragenlijst	20
	Bijlage 3. Programma van eisen	23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding onderzoek

In de periode voor 2018 was de registratie van het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Overbetuwe versnipperd. De informatie over vastgoed werd bijgehouden in verschillende Excel en Word documenten en was niet eenduidig en niet betrouwbaar. Om dit te verbeteren heeft het college van B&W van de gemeente Overbetuwe op 9 mei 2017 ingestemd met het advies van team buitenruimte en vastgoed (TBV) om een overeenkomst aan te gaan met Metafoor, voor de hosting van hun standaard vastgoedbeheersysteem (VBSONline) voor een periode van vijf jaar, om het vastgoedbeheer van de gemeente te professionaliseren. Het vastgoedbeheersysteem is een hulpmiddel bij het opstellen, sturen, en uitvoeren van het beleid en het realiseren van de visie op vastgoed (speerpunt 67 van de uitvoeringsagenda 2016 – 2018).

Het college verricht, in het kader van artikel 213a van de Gemeentewet, periodiek onderzoek naar de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het door hem gevoerde bestuur. In januari 2019 heeft het college voorgesteld om een artikel 213a onderzoek te verrichten naar de werking van het vastgoedbeheersysteem. Deze rapportage bevat de uitkomsten van het onderzoek.

1.2 Leeswijzer

Dit hoofdstuk bevat de opdracht, de aanpak en de verantwoording van het onderzoek. In hoofdstuk 2 volgen direct de belangrijkste uitkomsten, de beantwoording van de hoofd onderzoeksvraag en de verbetervoorstellen. De eerste twee hoofdstukken zijn de kern van de rapportage. In de hoofdstukken daarna volgt een verdere uitwerking en onderbouwing met het toetsingskader (hoofdstuk 3), de resultaten van de toetsing met de uitwerking van de deelvragen van het onderzoek ten aanzien van de doeltreffendheid en doelmatigheid van het vastgoedbeheersysteem (4), en de huidige knelpunten en suggesties voor verbetering (5).

1.3 Onderzoeksopdracht

De geformuleerde centrale onderzoeksvraag (Overbetuwe, 2019) is:

“In hoeverre draagt het VBS bij aan professioneel vastgoedbeheer in de gemeente Overbetuwe?”

Deze vraag valt uiteen in de volgende deelvragen:

1. In hoeverre is het gebruik van het vastgoedbeheersysteem (VBS) binnen de gemeente Overbetuwe als doeltreffend en doelmatig aan te merken?
(Doeltreffendheid richt zich op de resultaten en effecten van het systeem en doelmatigheid richt zich op de vraag of die resultaten op een efficiënte wijze (tegen de laagst mogelijke kosten) worden opgeleverd c.q. tot stand komen).
2. Hebben we inzicht in alle fysieke kenmerken van ons gemeentelijk vastgoed?
3. Hebben we inzicht in het financieel rendement van ons gemeentelijk vastgoed?
4. Hebben we inzicht in de functionaliteit van ons vastgoed in relatie tot onze gebruikers?
5. Zijn we in staat om met het inzicht in fysieke, financiële en functionele kenmerken strategische keuzes te maken omtrent vastgoed in Overbetuwe?

Specifieke en gedetailleerde aandachtspunten voor het uit te voeren onderzoek zijn:

- Maken alle betrokkenen gebruik van dit systeem of wordt er (ook) gebruikgemaakt van eigen sub administraties? In dat kader: hoe kan organisatie breed gebruik/afname afgedwongen worden? Hoe toegankelijk is de applicatie/het systeem?
- Wie zijn de (interne en eventueel externe) afnemers/gebruikers van dit systeem?

- Zijn de gebruikers consequent in toepassing van het systeem?
- M.b.t. vulling en voeding van het systeem: wat zijn hierbij aandachtspunten (juistheid, volledigheid)?
- Is koppeling vanuit het VBS mogelijk met andere systemen?
- Zo ja, wordt daar al gebruik van gemaakt en/of welke koppelingen zijn aan te bevelen?
- Hoe kan eenduidigheid in benaming van vastgoedobjecten in diverse overzichten c.q. documenten worden gerealiseerd?

De uiteindelijke doelstelling van het artikel 213a onderzoek is het verkrijgen van inzicht in, en analyse van, het gevoerde vastgoedbeheer en aan de hand daarvan mogelijke verbeteringen voorstellen.

1.4 Aanpak en verantwoording

Het artikel 213a onderzoek naar de werking van het vastgoedbeheersysteem is, in opdracht van Wilco Aarns, concerncontroller van de gemeente Overbetuwe, uitgevoerd door Eddo de Haas en Esther Peeters, consultants van Berenschot. Bij het onderzoek zijn de volgende medewerkers van de gemeente betrokken en/of geraadpleegd:

- Karin Smeenk, vastgoedregisseur
- Riccardo Moes, vastgoedregisseur
- Bianca van Rooijen, functioneel beheerder
- Simone Valkenier, functioneel beheerder
- Klaartje van Lakwijk, informatiemanager
- Rick Maatita, control
- Herman Gerritsen, control

De algemene bevindingen en verbeterpunten zijn getoetst bij Metafoor.

Het onderzoek is uitgevoerd in het eerste kwartaal van 2020 en bestond uit vijf stappen:

Stap 1	Stap 2	Stap 3	Stap 4	Stap 5
Vorbereiding onderzoek	Bepalen toetsingskader	Interviews met betrokkenen over doelmatigheid en doeltreffendheid	Interactieve workshop over verbeteringen	Opstellen onderzoeksrapport en eindpresentatie

2. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk bespreken we de belangrijkste conclusies van het onderzoek en doen we aanbevelingen voor verbetering.

2.1 Toetsingskader

Het besluit om een vastgoedbeheersysteem aan te schaffen is niet onderbouwd met een 'business case' waarin de doelen van het systeem specifiek en meetbaar zijn beschreven. Het achteraf toetsen van de doeltreffendheid van het vastgoedbeheersysteem is daardoor beperkt mogelijk.

Wij adviseren om, in het algemeen, elke vernieuwing (investering), binnen de gemeente, te onderbouwen met een 'business case' en een nulmeting uit te voeren op de huidige situatie. In de nieuwe situatie kan een nieuwe meting worden gedaan om het effect van de vernieuwing te bepalen.

2.2 Professioneel vastgoedbeheer

In hoeverre draagt het VBS bij aan professioneel vastgoedbeheer in de gemeente Overbetuwe?

Uit ons onderzoek blijkt dat de gemeente Overbetuwe met het VBS een goede stap heeft gezet in het professionaliseren van het vastgoedbeheer. Het VBS maakt het mogelijk om alle relevante gegevens van vastgoed eenduidig op te slaan, en om de juiste, volledige, betrouwbare en tijdige (strategische) informatie over vastgoed te leveren. De verschillende Excel administraties van het team Vastgoed zijn verdwenen. In combinatie met informatie uit het financieel systeem en het systeem voor meerjarig onderhoud, voorziet het VBS al in meer informatie dan voorheen. Echter, voor het nemen van strategische beslissingen, op verschillende niveaus in de organisatie, ontbreken in het VBS nog gegevens over, onder meer bezettingsgraden, leegstand, onderverhuur en medegebruik. Ook kan de kwaliteit van sommige gegevens nog worden verbeterd (bijvoorbeeld het aantal m2). Er lopen al verbeteracties om dit aan te vullen. Daarnaast valt het op dat er nog weinig informatievragen over vastgoed worden gesteld vanuit de organisatie aan team vastgoed. Om de nieuwe mogelijkheden van het VBS bekend te maken, wordt een promotietraject gestart.

Wij adviseren daarom om de komende periode in te zetten op het actualiseren van de gegevens in het VBS en zodra het systeem voldoende gevuld is, het gebruik van het VBS te promoten binnen de gemeente Overbetuwe.

Het primaire doel van het VBS is grotendeels bereikt. De beschikbare informatie van het vastgoed en met name het gebruik daarvan, wordt centraal geregistreerd en is overal beschikbaar. Een VBS is echter geen doel op zich. Uiteindelijk moet het VBS bijdragen in het bereiken van de doelen die zijn verwoord in de visie op vastgoed, en zijn uitgewerkt in de zeven pijlers. We hebben nog niet specifiek kunnen aantonen dat het VBS al in ruime mate hieraan bijdraagt. Het VBS bevat nu voornamelijk informatie over gebouwen, en niet over activiteiten. VBS draagt daardoor nog niet bij aan het sturen middels knop 1: gebouw of activiteit.

Wij adviseren om, voor het uitwerken van de pijlers, ook informatie over activiteiten, bezetting/leegstand en onderverhuur/medegebruik te verzamelen en in het VBS vast te leggen. Een goede definitie van bezetting is daarbij een voorwaarde.

Het VBS draagt bij aan de doelstelling van solide en toekomstbestendige gemeentelijke financiën. Het geeft samen met het financieel systeem inzicht in de kosten en baten van het vastgoed. Het rendement van het

vastgoed(object) is niet uitsluitend vanuit het VBS te bepalen. De volledige (detail)kosten van het vastgoed liggen vast in het financieel systeem. De opbrengsten liggen wel vast in het VBS, maar worden ook doorgegeven naar het financieel systeem. Het rendement is daarom volledig uit dat systeem af te leiden.

Wij adviseren om het VBS niet als een financieel systeem te gaan gebruiken, maar om de financiële rapportages uit het financieel systeem te halen.

De registratie van vastgoed met behulp van het VBS is efficiënt. Twee (super)gebruikers beheren de gegevens en voeren de beperkte functioneel beheer activiteiten uit. Allerlei eigen en schaduwadministraties, met bijbehorende verborgen kosten, zijn niet meer nodig. De abonnementskosten voor het gebruik van het VBS zijn laag. Het VBS levert met de registratie van de baten een bijdrage aan het inzicht in de kostendekkendheid van het maatschappelijk vastgoed. Het totaaloverzicht van kosten en baten wordt vanuit het financieel systeem verstrekt. Of het VBS ook al daadwerkelijk bijdraagt aan de doelstelling uit de visie op vastgoed ten aanzien van een betere kostendekkendheid van het maatschappelijk vastgoed, is nog niet vast te stellen. Dit vergt nog een verdere uitwerking van het beleid.

Het VBS past binnen het actuele informatiebeleid van de gemeente Overbetuwe (Overbetuwe, 2016) en voldoet aan de principes en richtlijnen van de GEMMA¹.

2.3 Concrete verbeterpunten

Naast de algemene adviezen uit de vorige paragraaf benoemen we ook een aantal concrete verbeterpunten. De belangrijkste zijn:

- Vastleggen leegstand.
- Vastleggen onderverhuur en medegebruik.
- Definiëren en bepalen bezettingsgraad.
- Leveren rapportages ten behoeve van Control.
- Vastleggen activiteiten in panden.
- Afsluiten service level agreement en verwerkersovereenkomst met Metafoor.

Voor realisatie van de verbeteringen, is nader onderzoek naar de mogelijkheden nodig.

¹ Gemeentelijke Model Architectuur

3. Toetsingskader

3.1 Gebruikte bronnen

Om de vragen uit de onderzoeksoopdracht te kunnen beantwoorden, gaan we in dit hoofdstuk in op de vraag waaraan het vastgoedbeheersysteem moest voldoen. *Wanneer* is het gebruik van het VBS doeltreffend? *Wanneer* is het doelmatig? Wat zijn *alle* fysieke kenmerken van vastgoed? *Welk* inzicht is nodig in het financieel rendement en de functionaliteit? *Welk* inzicht is nodig om *welke* strategische keuzes te maken? *Welke* eisen worden aan de inzichten gesteld ten aanzien van volledigheid, juistheid en tijdigheid? *Wat* is professioneel vastgoedbeheer?

Een investeringsbeslissing voor grote veranderingen in organisatie, proces, of systeem wordt veelal onderbouwd door een business case. De business case bevat de doelen van de verandering, de voordelen en/of baten, de kosten, risico's en mogelijke alternatieve oplossingen. Voorafgaand aan de keuze van een vastgoedbeheersysteem heeft de gemeente Overbetuwe geen business case opgesteld en is er geen nulmeting uitgevoerd. Daardoor is het nu lastiger om het effect van de gerealiseerde verandering te bepalen.

Om toch een oordeel te kunnen geven over de doeltreffendheid en doelmatigheid van het VBS hebben we de volgende bronnen gebruikt:

- De opdracht voor het artikel 213a onderzoek naar de werking van het vastgoedbeheersysteem (Overbetuwe, 2019)
- De visie op vastgoed (B&W Overbetuwe, 2018)
- Het B&W advies m.b.t. het hosten van een vastgoedbeheersysteem (Overbetuwe, 2017)
- Het programma van eisen voor een vastgoedbeheersysteem van de gemeenten Lingewaard en Overbetuwe (Overbetuwe, 2017)

Deze worden in de volgende paragrafen toegelicht. Zij vormen de basis voor het toetsingskader en de vragenlijst die in Bijlage 2 is opgenomen.

3.2 Opdrachtformulering artikel 213a onderzoek

In de opdrachtformulering zijn de volgende toetsingsvragen geformuleerd:

- "In hoeverre draagt het VBS bij aan professioneel vastgoedbeheer in de gemeente Overbetuwe?"
In het kader van dit onderzoek bedoelt de gemeente Overbetuwe hiermee dat de informatie uit het VBS juist, tijdig en volledig is en een goede onderbouwing is voor vastgoedkeuzes en besluiten op verschillende niveaus in de organisatie.
- "In hoeverre is het gebruik van het vastgoedbeheersysteem (VBS) binnen de gemeente Overbetuwe als doeltreffend en doelmatig aan te merken?"
De doelen van het VBS zijn globaal beschreven in de overige genoemde brondocumenten. Er zijn daarbij geen specifieke normen gesteld. Een indicator is de mate van kostendekkendheid. In een percentage (is nog nader te bepalen). En in absolute bedragen (wat is het de gemeente waard om voorzieningen aan te bieden?).
- "Hebben we inzicht in alle fysieke kenmerken van ons gemeentelijk vastgoed?"
Als 'alle fysieke kenmerken' zijn genoemd: Adresgegevens, BVO, Gegevens verhuurbare eenheden, Gegevens beheerder, Gegevens gebruikers, Technische staat, Gebruikstevredenheid, Bezetting, Verzekering, Woz-waarde, Boekwaarde, Staat van onderhoud, Bouwjaar, en Energielabel.
- "Hebben we inzicht in het financieel rendement van ons gemeentelijk vastgoed?"
Onder financieel rendement wordt verstaan: de mate van kostendekkendheid, een totaaloverzicht van baten en lasten van maatschappelijke objecten die op de gemeentebegroting drukken, en de kosten van vastgoed.

- “Hebben we inzicht in de functionaliteit van ons vastgoed in relatie tot onze gebruikers?”
Onder functionaliteit wordt niet alleen de functie van een vastgoedobject verstaan, maar ook het daadwerkelijk gebruik (de activiteiten).
- “Zijn we in staat om met het inzicht in fysieke, financiële en functionele kenmerken strategische keuzes te maken omtrent vastgoed in Overbetuwe?”
Strategische keuzes hebben betrekking op renovatie, afstoot of nieuwbouw van vastgoed, om in te kunnen spelen op de ontwikkelkansen van een vrijgekomen locatie.

3.3 Visie op vastgoed

In het coalitieakkoord staan de volgende doelen die een relatie hebben met het maatschappelijk vastgoed van de gemeente:

- Voorzieningen op maat voor toekomstbestendige dorpen
- De sociale verbindingen van de dorpen in Overbetuwe behouden en waar mogelijk versterken.
- Behouden van levendige dorpen met een duidelijk eigen karakter en identiteit.
- Culturele voorzieningen dragen bij aan de onderlinge sociale verbindingen. “Ruimte voor creatie”
- Solide en toekomstbestendige gemeentelijke financiën.

In het model voor de realisatie van het beleid (B&W Overbetuwe, 2018) zijn een zevental pijlers benoemd waarbij het VBS een hulpmiddel kan zijn:

1. Pijler Exploitatie gebouwen
2. Pijler Kostendekkende huren
3. Pijler Leegstand
4. Pijler Brede scholen
5. Pijler Duurzaamheid
6. Pijler Grondbeleid
7. Pijler Team Vastgoed

Bij elke pijler stellen we de vraag in hoeverre het VBS bijdraagt aan de richting.

3.4 B&W advies aanschaf vastgoedbeheersysteem

In het B&W advies is de volgende doelstelling geformuleerd:

“Met een vastgoedbeheersysteem professionaliseren we ons vastgoedbeheer, dit past in het informatiebeleid 2017-2020. De beschikbare informatie van ons vastgoed en met name het gebruik daarvan wordt centraal geregistreerd en is overal beschikbaar.”

Voor wat de gemeente onder professionaliseren verstaat, verwijzen we naar paragraaf 3.2.

3.5 Programma van eisen

Gemeente Overbetuwe heeft het programma van eisen, voor een vastgoedbeheersysteem, van gemeente Lingewaard gebruikt voor hun keuze van een systeem. Niet alle eisen die gemeente Lingewaard heeft opgesteld, waren belangrijk voor Overbetuwe. De gemeente Overbetuwe heeft aangegeven welke eisen van belang waren bij de selectie van een vastgoedbeheersysteem (zie Bijlage 3).

3.6 Overige kaders

Naast de hierboven beschreven kaders toetsen we ook in hoeverre het VBS voldoet aan algemeen geldende en specifieke principes en richtlijnen voor informatiesystemen (voor zover van toepassing), zoals de GEMMA, wetten en het informatiebeleid van de gemeente Overbetuwe (Overbetuwe, 2016).

4. Doeltreffendheid en doelmatigheid VBS

4.1 Onderzoeksvragen

Deelvraag 1 – Doeltreffendheid en doelmatigheid

In hoeverre is het gebruik van het vastgoedbeheersysteem (VBS) binnen de gemeente Overbetuwe als doeltreffend en doelmatig aan te merken?

De eerste deelvraag gaat over de doeltreffendheid en doelmatigheid van het VBS. Een VBS is geen doel op zich. Uiteindelijk moet het VBS bijdragen in het bereiken van de doelen die zijn verwoord in de visie op vastgoed, die zijn uitgewerkt in de zeven pijlers. We hebben nog niet specifiek kunnen aantonen dat het VBS al in ruime mate hieraan bijdraagt. Het VBS bevat nu voornamelijk informatie over gebouwen, en niet over activiteiten. VBS draagt daarom nog niet bij aan het sturen middels knop 1: gebouw of activiteit.

Ten behoeve van de pijlers Exploitatie gebouwen, Kostendekkende huren, Leegstand en Brede scholen biedt het VBS deels informatie.

Het VBS draagt nog niet bij aan de pijlers Duurzaamheid en Grondbeleid. Voor de laatste pijler, Team vastgoed, de inrichting van de organisatie, is het VBS niet relevant.

Het VBS draagt al wel bij aan de doelstelling van solide en toekomstbestendige gemeentelijke financiën. Het geeft samen met het financieel systeem inzicht in de kosten en baten van het vastgoed. De registratie van vastgoed met behulp van het VBS is efficiënt. Twee (super)gebruikers beheren de gegevens en voeren de beperkte functioneel beheer activiteiten uit. Allerlei eigen en schaduwadministraties, met bijbehorende verborgen kosten, zijn niet meer nodig. En de abonnementskosten voor het gebruik van het VBS zijn laag. Of het VBS ook al daadwerkelijk bijdraagt aan een betere kostendekkendheid van het maatschappelijk vastgoed, is nog niet vast te stellen. Wel levert het VBS nu al betrouwbare informatie over de opbrengsten van het vastgoed.

Deelvraag 2 – Fysieke kenmerken vastgoed

Hebben we inzicht in alle fysieke kenmerken van ons gemeentelijk vastgoed?

Onder fysieke kenmerken verstaan we:

- | | | |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
| • Adresgegevens | • Technische staat | • Staat van onderhoud |
| • BVO | • Gebruikstevredenheid | • Bouwjaar |
| • Gegevens verhuurbare eenheden | • Bezetting | • Energielabel |
| • Gegevens beheerder | • Verzekering | |
| • Gegevens gebruikers | • Woz-waarde | |
| | • Boekwaarde | |

Al deze fysieke kenmerken zijn opgenomen in het VBS, maar nog niet alle informatie is actueel. Punten die nog aandacht behoeven zijn:

- Gebruikstevredenheid. Deze gegevens zijn verouderd. Een score op een datum is vast te leggen in VBS, maar het VBS biedt geen enquêtemogelijkheden.
- Technische gegevens. Op dit moment worden deze gegevens gecontroleerd en geactualiseerd.
- Bezetting. De bezetting is nog niet geheel inzichtelijk. De definitie van bezettingsgraad is nog niet vastgesteld. Nadat de definitie is bepaald, moet inzichtelijk worden gemaakt, wat de bezettingsgraad per pand is. Dit punt kan gekoppeld worden aan 'Leegstand' in de Visie op Vastgoed, waarbij wordt gekeken naar juridische leegstand (geen huurder) en naar ondergebruik (geen gebruik).
- Energielabel. Nog niet aan al het vastgoed is het juiste energielabel gekoppeld.

Deelvraag 3 – Financieel rendement

Hebben we inzicht in het financieel rendement van ons gemeentelijk vastgoed?

Kostendekkendheid

Het financiële rendement van vastgoed is voor de gemeente van belang. Een gebouw (zalencentrum, kerken, scholen) multifunctioneel inzetten, is een manier voor een gemeente om kostenefficiënt te zijn. Door onderverhuur en medegebruik van vastgoed kan gekeken worden of sluiting en/of samenvoeging met een ander vastgoedobject een optie is. De gemeente wil huren kostendekkend willen maken. Op dit moment is dit nog niet het geval.

Op dit moment komen de kosten en opbrengsten uit twee verschillende bronssystemen:

1. De (huur)opbrengsten van vastgoed worden geregistreerd in VBS. VBS is de bron. Voorheen waren de opbrengsten niet inzichtelijk, maar werd er gebruikgemaakt van Excelsheets. Met het VBS zijn de opbrengsten inzichtelijk geworden. Via een koppeling worden de opbrengsten vanuit het VBS ook in de boekhouding in SAP Cision opgenomen.
2. De kosten worden vastgelegd in het financiële systeem SAP Cision.

Voor een gedetailleerd en volledig overzicht van opbrengsten en kosten moeten de gegevens uit beide systemen naast elkaar worden gelegd. Dit maakt een gedetailleerd overzicht van kostendekkendheid lastig en draagt beperkt bij aan solide en toekomstbestendige gemeentelijke financiën (B&W Overbetuwe, 2018). Een geaggregeerd overzicht van kosten en baten kan uit SAP Cision worden opgesteld.

Totaaloverzicht van baten en lasten

Het gaat hierbij om baten en lasten van maatschappelijke objecten die op de gemeentebegroting drukken.

Zoals hierboven aangegeven, worden opbrengsten en kosten in verschillende systemen vastgelegd. Hierdoor geeft VBS geen totaaloverzicht van baten en lasten. Dit totaaloverzicht kan wel uit de begroting worden gehaald.

De financiën van vastgoed zijn wel beter inzichtelijk sinds de implementatie van het VBS. Belangrijke punten daarbij zijn:

- De boekwaarde van panden is inzichtelijk
- WOZ is inzichtelijk
- Indexeren gaat nu automatisch
- Gemakkelijk financiële rapportages genereren

Kosten van vastgoed

Hierbij gaat het om het onderhoud van het vastgoed en de exploitatie van het vastgoed.

Het onderhoud is inzichtelijk in VBS door middel van een koppeling met het onderhoud systeem; O-prognose. Hierdoor zijn de kosten van zowel kleine onderhoudszaken, als het groot onderhoud inzichtelijk. O-Prognose is de bron van de onderhoudsinformatie.

De exploitatie van het vastgoed is goed op orde. Verzekeringskosten en afschrijvingen zijn in beeld. Energiekosten worden doorbelast aan huurders, alleen is niet duidelijk of de voorschotten achteraf verrekend worden met de werkelijke energiekosten.

Deelvraag 4 – Functionaliteit vastgoed

Hebben we inzicht in de functionaliteit van ons vastgoed in relatie tot onze gebruikers?

Op dit moment is de functionaliteit van het vastgoed nog niet inzichtelijk. Het is niet altijd bekend voor welke activiteiten het vastgoed wordt gebruikt en/of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan van het vastgoedobject. Huurders zijn niet verplicht om door te geven aan de gemeente, welke activiteiten zij uitvoeren tijdens het gebruik van het gebouw.

De huurders en gebruikers (scholen) van vastgoedobjecten zijn inzichtelijk, maar het is bij de gemeente niet bekend aan welke partijen zij de vastgoedobjecten onderverhuren. Het is onbekend welke onderverhuurders gebruikmaken van de gebouwen en met welk doel.

Team vastgoed probeert dit inzichtelijk te maken maar stuit op weerstand bij de huurders, waardoor dit een moeizaam proces is. Huurders zijn terughoudend met het doorgeven van deze informatie aan de gemeente.

Deelvraag 5 – Strategische keuzes

Zijn we in staat om met het inzicht in fysieke, financiële en functionele kenmerken strategische keuzes te maken omtrent vastgoed in Overbetuwe?

De basis van het VBS is op orde, maar voor het nemen van strategische beslissingen ontbreken nog enkele gegevens. Voordat het VBS kan worden gebruikt voor strategische vraagstukken met betrekking tot vastgoed moeten er meer gegevens in het systeem worden opgenomen.

Informatie die opgenomen dient te worden in het VBS voordat het systeem gebruikt kan worden voor strategische keuzes:

- Bezettingsgraad van vastgoedobjecten
- Kostendekkende huren
- Onderverhuur/ medegebruik van vastgoedobjecten
- Activiteiten die plaatsvinden in een vastgoedobject

Het team vastgoed is zich ervan bewust dat het systeem verder gevuld dient te worden en heeft hier stappen in gezet. Op dit moment komen er nog geen vragen naar strategische informatie over vastgoed binnen bij team vastgoed.

Het VBS is in het afgelopen jaar al voor 80-90 procent gevuld. Wij denken dat het nog twee jaar gaat duren, met de huidige bezetting, voordat het systeem gevuld is, tot een niveau waarop strategische vragen beantwoord kunnen worden. Zie de planning van de verbeterpunten in hoofdstuk 5 waarbij is aangegeven dat de punten met een lage urgentie over een jaar kunnen worden opgepakt.

Overige vragen

Hieronder worden de overige vragen uit het onderzoek beantwoord:

- *Maken alle betrokkenen gebruik van dit systeem of wordt er (ook) gebruikgemaakt van eigen sub administraties? In dat kader: Hoe kan organisatie breed gebruik/afname afgedwongen worden? Hoe toegankelijk is de applicatie/het systeem?*

Team vastgoed gebruikt geen sub-administraties meer. Het is niet uit te sluiten dat er nog sub administraties, binnen de gemeente Overbetuwe, worden gebruikt. Dit hebben we verder niet kunnen onderzoeken.

Voor de basisgegevens van vastgoed is het systeem al goed bruikbaar door anderen in de organisatie. Nadat de resterende gegevens ook zijn opgenomen en zijn geactualiseerd, kan het systeem verder gepromoot worden en kan de volledige meerwaarde zichtbaar gemaakt worden.

Het VBS is een webapplicatie en is in principe toegankelijk voor iedereen op elk moment en op elke plaats. Door middel van autorisaties is de toegang beperkt voor medewerkers met een account en de benodigde rechten. Het VBS is een duidelijke, eenvoudige, en gebruiksvriendelijke applicatie.

- *Wie zijn de (interne en eventueel externe) afnemers/gebruikers van dit systeem? Zijn de gebruikers consequent in toepassing van het systeem?*

Op dit moment hebben medewerkers vastgoed, afdelingshoofden, domeinmanager, medewerkers financiën, verzekeringen en geo toegang tot het systeem. Daarvan zijn er twee personen, van team vastgoed, die mutatierechten hebben. De rest kan het systeem raadplegen voor informatie.

Het is niet geheel duidelijk of alle medewerkers, die toegang hebben tot het systeem, het systeem daadwerkelijk gebruiken. Team vastgoed vermoed van niet, omdat ze regelmatig vragen krijgen, met betrekking tot vastgoed, van personen die toegang hebben tot het systeem.

Wethouders en projectleiders zouden ook toegang tot het systeem moeten krijgen, zodat zij de informatie kunnen raadplegen. Dit kan hun helpen om (strategische) beslissingen te nemen met betrekking tot vastgoed. Dit draagt bij aan de visie op vastgoed: integraliteit, maatwerk, transparantie en maatschappelijke doelstellingen van de gemeente realiseren.

- *M.b.t. vulling en voeding van het systeem: wat zijn hierbij aandachtspunten (juistheid, volledigheid)? Hoe kan eenduidigheid in benaming van vastgoedobjecten in diverse overzichten c.q. documenten worden gerealiseerd?*

Om de juistheid en volledigheid te borgen, heeft het vastgoedteam ervoor gekozen om twee medewerkers mutatierechten te geven. Alleen zij kunnen aanpassingen doorvoeren in het systeem. Gegevens die worden ingevoerd, worden gecheckt door middel van het vier ogen principe. Zij hebben duidelijke afspraken gemaakt over benamingen. Zij controleren hier continue op. Voor hun is dit een doorlopend proces, waardoor de informatie die in het systeem zit, betrouwbaar blijft. Er zijn nog wel een aantal dossiers die gecorrigeerd en gekoppeld moeten worden aan het VBS. Team vastgoed is hier al mee bezig.

Daarnaast is er een centraal e-mailadres, voor de medewerkers van gemeente Overbetuwe, waar ze fouten of aanvullingen kunnen melden. Op deze wijze wordt het systeem punctueel gevuld en bijgehouden.

- *Is koppeling vanuit het VBS mogelijk met andere systemen? Zo ja, wordt daar al gebruik van gemaakt en/of welke koppelingen zijn aan te bevelen?*

Jazeker, het VBS heeft een aantal koppelingen met andere systemen.

De belangrijkste koppelingen (in- en extern) zijn:

- Koppeling Corsa
- Koppeling O-Prognose voor onderhoud
- Koppeling SAP (Civision) voor financieel systeem
- Koppeling BAG voor basisgegevens gebouwen

Een koppeling die wellicht nog wenselijk is, is Pepperflow voor de integrale financiële rapportages vanuit het VBS en SAP.

5. Knelpunten en suggesties voor verbetering

Naar aanleiding van de bevindingen, hebben we een aantal suggesties voor verbeteringen. Deze worden hieronder genoemd.

Bevindingen vastleggen in VBS

In het VBS is het mogelijk om contacten, reacties, (administratieve) meldingen en (administratieve) klachten vast te leggen bij een persoon of een vastgoedobject. Door dit te gaan gebruiken, ontstaat een meer integraal klantbeeld.

Vastleggen van activiteiten van een vastgoedobject

Onder activiteiten verstaan we wat er plaatsvindt in het verhuurde object. Dus niet waarvoor het pand verhuurd is, maar wat er daadwerkelijk gebeurt in een gebouw. Bijvoorbeeld welke sporten er beoefend worden in een sportfaciliteit en welke maatschappelijke bijeenkomsten er worden gehouden in een buurthuis.

Onze suggestie is om deze activiteiten in kaart te brengen en vast te leggen om te kunnen toetsen of het maatschappelijk doel van het vastgoedobject wordt gerealiseerd. Ook geeft het inzicht in de verdeling van het vastgoed over de activiteiten.

Actualiseren technische gegevens in VBS

Op actualiseren van gegevens van vastgoedobjecten is al ingezet. Vloeroppervlaktes worden opnieuw gemeten en plattegronden worden aangepast. Hierdoor zal een eenduidig beeld van een vastgoedobject verwezenlijkt worden. Wij adviseren om deze actualisatie door te zetten.

Opnemen streefportefeuille in VBS

Met streefportefeuille wordt bedoeld dat de toekomstige (over een aantal jaren) en het gewenste gebruik van vastgoed wordt vastgelegd. Er kan dan beter worden gestuurd op de exploitatie van het vastgoed en op de doorontwikkeling daarvan. Ook draagt het bij aan het maken van strategische keuzes. Het opstellen van een streefportefeuille zal in samenspraak met de wethouders moeten gebeuren.

In VBS kun je een perspectief van een bestaand vastgoedobject vastleggen. Daarin kun je aangeven wat je van plan bent met het vastgoed, en kun je bijbehorende acties vastleggen. Het is niet mogelijk om een perspectief vast te leggen van toekomstige nieuwe objecten. De prioriteit van de streefportefeuille is laag, daarom adviseren wij om andere zaken voorrang te geven en daarna het perspectief van een vastgoedobject op te stellen.

Vastleggen van gegevens onderverhuur en medegebruikers

Het is wenselijk om alle gegevens van onderverhuurders en medegebruikers (bij scholen) op te nemen in het VBS. Hierdoor krijgt de gemeente meer inzicht in de bezettingsgraden van een pand en/of het gebruik van het pand. Het vastgoedteam is hier al mee bezig, maar krijgt nog weinig medewerking van huurders en gebruikers. Ons advies is om deze ingeslagen weg voort te zetten en om te achterhalen waarom de huurders en gebruikers niet mee willen werken, zodat de weerstand weggenomen kan worden en het onderverhuur ik kaart kan worden gebracht.

Duidelijkere namen voor velden bij het maken van rapportages

Bij geavanceerde rapportages zijn de (database) veldnamen die VBS gebruikt niet duidelijk. Op verzoek kan Metafoor een vertaallijst maken van veldnaam in de database naar een duidelijke naam zoals het veld ook op het scherm genoemd wordt.

Bezettingsgraden moeten worden gedefinieerd en geactualiseerd

Er is nog geen definitie van het woord 'bezettingsgraad'. Het is nog onduidelijk om welke dagdelen/tijden (moet de nacht worden meegenomen) het gaat en of de definitie per vastgoedobject hetzelfde moet zijn. Wij adviseren om dit allereerst te bepalen. Daarna kan, in samenwerking met de gebruikers van het gebouw, de bezettingsgraad in kaart worden gebracht.

De registratie van leegstandgegevens in VBS moet worden geactualiseerd

De registratie van leegstand is van belang voor het toekennen van ruimtes aan gebruikers en voor strategische beslissingen over de bouw van nieuw vastgoed. Deze registratie hangt samen met de bezettingsgraden.

De gebruikstevredenheid moet worden geactualiseerd

Een aantal jaren geleden is de gebruikstevredenheid met betrekking tot de vastgoedobjecten gemeten. Het VBS biedt de mogelijkheid om bij een object een totaalscore op een bepaalde datum vast te leggen. De gebruikstevredenheid die nu is opgenomen in VBS is niet meer actueel.

Het VBS biedt geen enquête functionaliteit. Hiervoor zijn specifieke tools te gebruiken. Het opstellen van een goede enquête, met de juiste vragen, is specialistisch mensenwerk.

Wij adviseren om, nadat de suggesties met een hoge prioriteit geïmplementeerd zijn, een vragenlijst op te stellen en om een nieuw gebruikstevredenheidsonderzoek uit te voeren.

Controleren rechtmatigheid en getrouwheid van de administratie

Er is nog geen controle op vastgoed vanuit control, terwijl dit wel wenselijk is. Control heeft daarvoor toegang tot het VBS nodig. Ook moeten ze een overzicht van het totaal aantal verhuurovereenkomsten hebben, zodat ze kunnen controleren of de juiste huur is opgelegd.

Control heeft een register nodig van het totaal van de huren per jaar. Control zou ook willen weten of er voor alle contracten die er zijn, ook daadwerkelijk een factuur wordt gestuurd. Dit kan via VBS. Er is een overzicht Inkomstenanalyse wat hiervoor te gebruiken is.

SLA afspreken met Metafoor

Er zijn nog geen service level agreements (SLA) afgesproken met Metafoor. Hierdoor is de kwaliteit van de service van Metafoor niet formeel geborgd en zijn verantwoordelijkheden van Metafoor en Overbetuwe niet vastgelegd. Er zijn bijvoorbeeld nog geen afspraken binnen welke termijn problemen opgelost moeten worden. Wij adviseren om een SLA af te spreken met Metafoor.

Afsluiten verwerkersovereenkomst met Metafoor

Zodra persoonsgegevens worden gedeeld met een derde partij is een verwerkersovereenkomst wettelijk² verplicht. Hoewel VBS vooral een registratie van vastgoed omvat, worden ook (beperkt) persoonsgegevens vastgelegd (van beheerders). Op dit moment is er geen verwerkersovereenkomst met Metafoor. Wij raden aan om spoedig een verwerkersovereenkomst op te stellen met Metafoor.

Promotie VBS

Het vastgoedbeheersysteem is een handig systeem, maar nog niet iedereen binnen de gemeente Overbetuwe weet van het bestaan van dit programma af. Al per direct kan het gebruik van het systeem bij de huidige gebruikersgroep worden gepromoot. Zodra het VBS voldoende gevuld is (team vastgoed kan het beste bepalen

² Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

waarop dit punt bereikt is), is het aan te bevelen om het VBS te promoten binnen de gemeente en om te laten zien hoe het systeem kan helpen bij de strategische keuzes. De voornaamste doelgroepen daarbij zijn: projectleiders, wethouder en collega's die al toegang hebben tot VBS, maar die het systeem niet gebruiken.

Het automatisch verlopen van de eindafrekening van servicekosten

Niet in alle contracten zijn servicekosten afzonderlijk opgenomen. Waar wel sprake is van servicekosten, is het niet duidelijk of ze worden verrekend.

Het is wenselijk om voor de vastgoedobjecten met servicekosten een seintje uit het systeem te krijgen dat de jaarafrekening eraan komt. Het is in het VBS mogelijk om een herinnering in te stellen op een datumveld.

Vastleggen van grond in VBS

Het systeem van Metafoor biedt ook de mogelijkheid om grondzaken vast te leggen en te beheren. Omdat aangegeven is dat de registratie van grondzaken in de huidige situatie op orde is, heeft dit een lagere prioriteit. Op termijn kan dit eventueel nader worden onderzocht.

Koppeling met Pepperflow

VBS heeft de mogelijkheid voor koppelingen met andere systemen. Overbetuwe gebruikt Pepperflow als tool voor planning&control en financiële rapportages. Pepperflow is al gekoppeld aan SAP/Civision. Met een koppeling tussen Pepperflow en het VBS kan de informatie over het vastgoed direct vanuit de bron worden ontsloten en worden geïntegreerd met de andere financiële informatie. De database van het VBS is niet direct toegankelijk, maar Metafoor kan periodiek een kopie van de database aanleveren voor rapportagedoeleinden.

Het VBS moet betere bijdragen kunnen leveren aan strategische beslissingen

Dit sluit aan bij alle genoemde suggesties. Hiervoor moeten de belangrijkste verbeter suggesties worden geïmplementeerd en dat zijn: bezettingsgraden, onderverhuur en medegebruik, leegstand en activiteiten. Alles moet zijn ingevuld in het systeem, zodat een volledig beeld ontstaat. Dan kan gericht en beter worden geadviseerd richting het bestuur.

Urgentie laag (start na een jaar)	Urgentie midden (start binnen een jaar)	Urgentie hoog (Start binnen een half jaar)
Technische gegevens	Bevindingen in VBS	Activiteiten vastleggen in VBS
Streefportefeuille	Duidelijkere namen voor rapportages	Vastleggen onderverhuur en medegebruikers
Gebruikstevredenheid	SLA afspraken	Bezettingsgraden definiëren en actualiseren
Promotie strategische beslissingen	Koppeling met Pepperflow	Leegstand vastleggen
Automatische eindafrekening		Controle op vastgoed
Vastleggen grondzaken		Verwerkersovereenkomst
		Strategische beslissingen
		Promotie gebruik VBS



Berenschot

Berenschot is een onafhankelijk organisatieadviesbureau met 350 medewerkers wereldwijd. Al 80 jaar verrassen wij onze opdrachtgevers in de publieke sector en het bedrijfsleven met slimme en nieuwe inzichten. We verwerven ze en maken ze toepasbaar. Dit door innovatie te koppelen aan creativiteit. Steeds opnieuw. Klanten kiezen voor Berenschot omdat onze adviezen hen op een voorsprong zetten.

Ons bureau zit vol inspirerende en eigenwijze individuen die allen dezelfde passie delen: organiseren. Ingewikkelde vraagstukken omzetten in werkbare constructies. Door ons brede werkterrein en onze brede expertise kunnen opdrachtgevers ons inschakelen voor uiteenlopende opdrachten. En zijn we in staat om met multidisciplinaire teams alle aspecten van een vraagstuk aan te pakken.

Berenschot

Bijlage 1. Bronvermelding

B&W Overbetuwe. (2018, Januari 23). Visie op Vastgoed.

Overbetuwe. (2016). Informatiebeleid Overbetuwe 2017-2020.

Overbetuwe. (2017). Algemene eisen Vastgoed Informatie Systeem.

Overbetuwe. (2017, april 26). B&W advies 17bw000175.

Overbetuwe. (2019, oktober 24). Opdrachtformulering bij onderzoek doelmatigheid en doeltreffendheid (ex. art. 213 GW) m.b.t. het vastgoedbeheersysteem (VBS).

Bijlage 2. Vragenlijst

Visie algemeen

Gestructureerd inzicht

1. *Ik hoeverre worden voor alle objecten dezelfde eigenschappen/ gegevens vastgelegd?*

Voorzieningen op maat voor toekomstbestendige dorpen

2. *In hoeverre kan het VBS een overzicht genereren van de gebouwen en waarvoor ze gebruikt worden?*

Solide en toekomstbestendige gemeentelijke financiën

3. *In hoeverre zijn de financiën van vastgoed beter inzichtelijk door het VBS?*

Pijlers

Exploitatie gebouwen

1. *In hoeverre geeft het VBS inzicht in de bezettingsgraden van gebouwen en ruimtes?*

Kostendekkende huren

2. *Kan in het VBS een onderscheid worden gemaakt tussen mono- en multifunctioneel gebruik? Kan het VBS hierover rapporteren?*
3. *Geeft het VBS de kostprijs per object aan?*

Leegstand

4. *In hoeverre geeft het VBS inzicht in leegstand?*
5. *In hoeverre geeft het VBS inzicht in onderverhuur?*

Brede scholen

6. *In hoeverre kan het VBS onderscheid maken tussen de verschillende gebruikers van de school? kindgedeelte en wijkgedeelte. Denk daarbij aan scholen, fysio, bso.*
7. *De gemeente regelt de onderverhuur per 1-1-2020. In hoeverre zijn alle contracten met verhuurders geregistreerd in VBS?*

Opdrachtformulering VBS onderzoek 213a

Doeltreffendheid

1. *Welke fysieke kenmerken van het gemeentelijk vastgoed worden vastgelegd in het VBS?*

Fysieke kenmerken	Is deze opgenomen in het VBS?
Adresgegevens	
BVO	
Gegevens verhuurbare eenheden	
Gegevens beheerder	
Gegevens gebruikers	
Technische staat	
Gebruikstevredenheid	
Bezetting	
Verzekering	
Woz-waarde	
Boekwaarde	
Staat van onderhoud	
Bouwjaar	
Energie label	

Vraag-nummer	Vraag	Antwoord
1	Maakt iedereen die betrokken is bij het vastgoedbeheer gebruik van dit systeem?	
2	Wie zijn de (interne en eventueel externe) afnemers/gebruikers van dit systeem?	
3	Zijn de gebruikers consequent in toepassing van het systeem?	
4	M.b.t. vulling en voeding van het systeem: wat zijn hierbij aandachtspunten (juistheid, volledigheid)? Zijn alle dossiers op orde?	
5	Hoe kan eenduidigheid, in benaming van vastgoedobjecten in diverse overzichten en documenten, worden gerealiseerd?	
6	Wordt de volledige functionaliteit van VBS Online gebruikt? Welke (nog) niet?	
7	Geeft het VBS inzicht in de waardeontwikkeling van het vastgoed?	
8	Geeft het VBS inzicht in het rendement van het vastgoed?	

Vraag-nummer	Vraag	Antwoord
9	Wat vinden de gebruikers van de kwaliteit van de informatie?	
10	Hoe hoog is de beschikbaarheid (dat het systeem het doet) van het VBS? Wat is afgesproken, en wat is realiteit?	

Doelmatigheid

Vraag-nummer	Vraag	Antwoord
1	Wordt er nog gebruikgemaakt van eigen sub-administraties?	
2	Kunnen gebruikers zelf informatie (overzichten) uit het systeem halen of moeten ze die ophalen via team Vastgoed?	
3	Zijn de koppelingen met andere systemen volledig automatisch?	
4	Zijn er naast de licentiekosten voor VBS Online nog ander kosten?	

Strategische keuzes

1. *Zijn we in staat om met het inzicht in fysieke, financiële en functionele kenmerken strategische keuzes te maken omtrent vastgoed in Overbetuwe?*

Overige vragen

1. *Hoe toegankelijk is de applicatie / het systeem?*
2. *Hoe kan eenduidigheid in benaming van vastgoedobjecten in diverse overzichten c.q. documenten worden gerealiseerd?(Juistheid en volledigheid data)*
3. *Welke principes en richtlijnen hanteert Overbetuwe?*
4. *Hoe past een vastgoedbeheersysteem in het informatie-/applicatielandschap?*
5. *Welke algemene eisen zijn er ten aanzien van standaard toepassingen?*

Bijlage 3. Programma van eisen

Eisen die belangrijk zijn voor de keuze van een VBS voor gemeente Overbetuwe	Prioriteit	Voldaan aan eis
Het systeem moet basale gegevens (minimaal NAW-gegevens) van huurders en onderhuurders inzichtelijk kunnen maken	9	ja, maar onderverhuur is nog niet inzichtelijk
Het systeem moet per object een integraal beeld kunnen geven van verhuurstatus, huurder, duur huurcontract etc. plus de historische informatie (bijvoorbeeld over huurders);	9	ja
Het systeem moet een integraal klantbeeld kunnen tonen: contract- en/of persoonsgegevens (met telefoonnummers) inclusief technische gegevens, eventuele klachten etc	9	kan, wordt nog niet gebruikt. Klachten worden in een ander systeem opgenomen
Het systeem moet een koppeling kunnen maken met debiteurenbeheer	9	ja
Het systeem moet aflopende verhuurcontracten en/of zakelijke rechten signaleren	9	ja
Het systeem moet de indexering, indexeringstermijn, -datum en -grond kunnen registreren	9	ja
Het systeem moet verschillende indexen op kunnen nemen	9	ja
Het systeem moet kunnen muteren op contracten, objecten, verhuurbare eenheden, persoonsgegevens, huurgegevens	8	ja
Het systeem moet een huurcontract per huurder en/of een zakelijk recht vast kunnen leggen	8	ja
Het systeem moet de mogelijkheid bieden om BTW te berekenen over de kale huur en dit in de factuur opnemen;	8	ja
het systeem moet bij investeringen automatisch het verrekenpercentage uit rekenen van het betreffende object op basis waarvan de BTW verrekend mag worden	8	nog niet aan de orde geweest
Het systeem moet de mogelijkheid hebben om met terugwerkende kracht per transactie het verrekenpercentage, waarmee investeringen geboekt zijn, te herleiden	8	nog niet aan de orde geweest
Het systeem kan de overzichten uitwisselen met e-mail en Microsoft Office-producten	8	ja
Het systeem kan het getoonde overzicht in zijn geheel printen	8	ja
Het systeem kan overzichten (toonbaar op het scherm) en rapporten (exporteren in aparte documentvorm) genereren op basis van alle beschikbare velden	8	ja
Het systeem dient op basis van de streefportefeuille een match te kunnen maken tussen vraag en aanbod van al het bedrijfstvastgoed	7	nee
Het systeem moet informatie over klantcontacten in vrije velden kunnen registreren	7	ja
Het systeem moet kunnen registreren of er sprake is van onderhuur	7	ja, maar wordt nog niet gebruikt
Het systeem moet mutaties kunnen invoeren met een datum waarop ze effectief worden (begin- en einddatum). Hiermee kunnen ook mutaties met terugwerkende kracht/in de toekomst worden verwerkt	7	ja
Het systeem moet de mogelijkheid hebben contracten over te zetten op een andere huurder met alle lopende verplichtingen	7	nee, dan komt er een nieuw contract
Het systeem moet huurvrije periodes c.q. huurkortingen kunnen registreren	7	ja

Eisen die belangrijk zijn voor de keuze van een VBS voor gemeente Overbetuwe	Prioriteit	Voldaan aan eis
Het systeem moet de mogelijkheid hebben om verschillende BTW-sleutels vast te leggen (ten behoeve van verrekenen) en om kunnen gaan met BTW-belaste en BTW-onbelaste huur	7	ja
Het systeem moet uit de basisgegevens overzichten en rapportages met betrekking tot contracten kunnen genereren	7	ja
Het systeem moet servicekosten ondersteunen voor externe doorbelasting (gas, water en elektra)	7	ja, maar wordt nog niet gebruikt
Het systeem rapporteert over het aantal openstaande meldingen en/of werkopdrachten per behandelaar of groep	7	ja, maar wordt nog niet gebruikt
Het systeem voorziet in de mogelijkheid om managementinformatie eenvoudig zelf te ontwerpen	7	ja, maar niet gemakkelijk
Het systeem genereert managementrapportage, toon welke dat zijn	7	ja
Het systeem levert overzichten per maand, kwartaal, jaar	7	ja
Het systeem moet in staat zijn de gegevens per object/groep objecten/deelportefeuilles te vergelijken met externe gegevensreeksen (zoals BAG, WOZ, ROZ en IPD).	6	ja, maar wordt nog niet gebruikt
Het systeem moet de mogelijkheid bieden om gegevens (zoals BAG, WOZ, ROZ en IPD) in te lezen.	6	ja
Het systeem ondersteunt automatische analyses van gegevens (zoals BAG, WOZ, ROZ en IPD) met de gegevens beschikbaar in het systeem	6	ja, maar wordt nog niet gebruikt
Het systeem moet bankgaranties en waarborgsommen (hoogte, wie, wanneer, waar) kunnen registreren	6	nog niet aan de orde geweest
Het systeem moet per object kunnen registreren welke huurberekeningssystematiek is gehanteerd, zoals kostenprijsdekkende huur dan wel marktconforme huur	6	ja, maar wordt nog niet gebruikt
Het systeem moet een overzicht geven van alle afgesloten, alle aflopende, alle beëindigde en alle nieuwe huurcontracten en/of zakelijke rechten in een bepaalde periode	6	ja
Het systeem moet de jaarlijkse afrekening van servicekosten waarbij de voorschotten worden verrekend met de werkelijke kosten ondersteunen. Idem voor de eindafrekening (bij vertrek van huurder)	6	ja, maar niet automatisch
Het systeem moet op basis van de ingevoerde servicekostenbegroting de voorschotten servicekosten kunnen berekenen. Daarvoor moet het bedrag plus ingangsdatum, bedrag werkelijke kosten plus datum en bedrag eindafrekening geregistreerd kunnen worden	6	nee
Het systeem moet het nieuwe voorschotbedrag kunnen berekenen op basis van de jaarlijkse afrekening	6	onbekend
Het systeem moet voorschotten (als huurcomponent) in facturen kunnen verwerken	6	ja
Het systeem moet op de factuur BTW over de te betalen servicekosten kunnen vermelden	6	ja
Het systeem beschikt over een eigen rapportagetool; toon hoe deze tool werkt	6	nee
Het systeem levert rapportages op het niveau van producten, activiteiten	6	ja, maar wordt nog niet gebruikt
Het systeem dient te alarmeren indien metingen onjuiste syntax bevatten of digitaal onlogisch zijn (zoals een negatieve huurperiode)	6	beperkt

Eisen die belangrijk zijn voor de keuze van een VBS voor gemeente Overbetuwe	Prioriteit	Voldaan aan eis
Op diverse niveaus rapportages kunnen genereren die ondersteunend zijn aan het nemen van strategische beslissingen over de portefeuille.	5	ja, maar het systeem is daarvoor nu nog niet voldoende gevuld.
Het systeem dient de gemaakte strategische keuzes voor de korte en lange termijn (bijvoorbeeld dispositie) te registreren en per object inzichtelijk te maken voor gebruikers	4	ja, maar moet beter gebruikt worden

Berenschot B.V.

Europalaan 40, 3526 KS Utrecht
 Postbus 8039, 3503 RA Utrecht
 030 2 916 916
www.berenschot.nl
 [berenschot](https://www.linkedin.com/company/berenschot)