

Beheer gemeentelijke eigendommen.

**Onderzoek van de rekenkamer-
commissie Veldhoven naar het be-
heer van de gemeentelijke eigen-
dommen.**

april 2011

Rekenkamercommissie gemeente Veldhoven

Drs. J.J.M. van den Heuvel,	voorzitter
Drs. M.A. Koster RA,	extern lid
Drs. J.G.W. Rooijackers,	intern lid
Ing. J. Beitschat,	intern lid

J.M. van Berlo (secretaris) Postbus 10101, 5500 GA Veldhoven,
Telefoon: 040-2839946/06-48176054, e-mail: Hans.vanBerlo@veldhoven.nl

Inhoudsopgave

	Pag.
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doelstelling en afbakening	5
1.3 Onderzoeksvragen	5
1.4 Toetsings- en normenkader	6
1.5 Uitvoering	7
2. Bevindingen	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Ten aanzien van het beleid	9
2.3 Ten aanzien van het feitelijk beheer	10
2.4 Ten aanzien van het onderhoud	12
2.5 Ten aanzien van overige beheersaspecten	13
2.6 Ten aanzien van gebruiks-/huurovereenkomsten	13
2.7 Algemeen	15
3. Conclusies	16
3.1 Ten aanzien van het beleid	16
3.2 Ten aanzien van het feitelijk beheer	16
3.3 Ten aanzien van het onderhoud	17
3.4 Ten aanzien van overige beheersaspecten	17
3.5 Ten aanzien van gebruiks-/huurovereenkomsten	17
3.6 Algemeen	18
4. Aanbevelingen	19
5. Bijlagen	21
5.1 Bestuurlijke reactie college van burgemeester en wethouders en weerwoord rekenkamercommissie	22
5.2 Lijst van geïnterviewde personen	24
5.3 Overzicht huur en gebruiksvergoedingen 2010	25
5.4 Vergelijking diverse bestanden onroerend goed	26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Vrijwel elke gemeente beschikt over een behoorlijke hoeveelheid gebouwen en gronden. Te denken valt daarbij aan het gemeentehuis, sportaccommodaties, culturele instellingen en buurt- en wijkgebouwen, scholen, en diverse panden, die, al dan niet tijdelijk, in eigendom van de gemeente zijn in afwachting van de realisering van bestemmingsplannen. Daarnaast beschikt de gemeente meestal over een aantal percelen grond.

Door de vaak functionele opbouw van gemeentelijke organisaties, is ook het beheer van deze gemeentelijke eigendommen vaak verspreid in de gemeentelijke organisatie ondergebracht. Dit brengt het risico met zich mee, dat bij het beheer niet altijd dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd en dat sommige gebouwen en/of gronden niet of niet volledig beheerd worden.

Zeker daar waar het gebouwen betreft, loopt de gemeente ook financiële risico's. Dat kan zijn op zowel verzekeringstechnisch gebied (zijn de gebouwen afdoende verzekerd), onderhoudstechnisch gebied (vindt er adequaat en planmatig onderhoud plaats teneinde waardevermindering of zelfs teloorgang te voorkomen) als aan de inkomstenkant (zijn er huur- en/of pachtcontracten).

Dit is voor de Rekenkamercommissie reden geweest om een onderzoek in te stellen naar de wijze waarop een en ander in de gemeente Veldhoven is geregeld.

1.2 Doelstelling en afbakening

De doelstelling van dit onderzoek kan als volgt worden omschreven:

Het verkrijgen van inzicht in de wijze waarop het beheer van de gemeentelijke eigendommen in de gemeente Veldhoven is georganiseerd.

Het onderzoek heeft vastgesteld dat er beleid is geformuleerd met betrekking tot het beheer van de gemeentelijke eigendommen. Dit beleid is reeds vele jaren oud, maar tot op de dag van vandaag uitgangspunt van handelen.

Het onderzoek geeft verder antwoord op de vraag op welke wijze het beheer van de gemeentelijke eigendommen in de gemeentelijke organisatie is ondergebracht en of deze organisatorische inbedding voldoende garanties biedt voor een sluitend beheer van die eigendommen.

Zoals bij "Aanleiding" al is aangegeven, is er bij de gemeentelijke eigendommen sprake van gebouwen en gronden. Roerende zaken blijven in dit onderzoek buiten beschouwing. Omdat de risico's bij gebouwen voor de gemeente het grootste zijn, heeft dit onderzoek zich beperkt tot de gebouwen. Voor wat betreft de gronden is alleen nagegaan of er een adequate eigendomsadministratie aanwezig/beschikbaar is en of eventueel gebruik van die percelen contractueel goed is afgedekt.

1.3 Onderzoeksvragen

In het onderzoeksplan heeft de Rekenkamercommissie twee opties opgenomen, één voor het geval er geen beleid ten aanzien van het beheer van gemeentelijke eigendommen is

vastgesteld en één voor als dit wel het geval is. Nu dat wel het geval blijkt te zijn, is de volgende centrale onderzoeksvraag gehanteerd:

Geeft het vastgelegde beleid voldoende houvast bij het beheer van gemeentelijke eigendommen en vindt in de praktijk de uitvoering conform dit vastgestelde beleid plaats.

Deze centrale onderzoeksvraag heeft geleid tot de volgende detailvragen:

- Welk beleid ten aanzien van het beheer van de gemeentelijke eigendommen is er (door de gemeenteraad) geformuleerd en zijn de daarin vastgelegde beleidsuitgangspunten voldoende meetbaar en controleerbaar en bieden deze voldoende houvast bij de uitvoering van genoemd beheer ?
- Hoe vindt het beheer van de gemeentelijke eigendommen in de praktijk plaats ?
- Beschikt de gemeente over een goed inzicht in haar onroerende eigendommen?
- Wordt gewerkt met (meerjarige) onderhoudsplannen voor de gemeentelijke gebouwen en, zo ja, wordt conform deze onderhoudsplanningen gewerkt. Als er geen onderhoudsplannen bestaan, hoe wordt het onderhoud dan geregeld.
- Wordt ten aanzien van andere beheersaspecten (verzekering-belasting-energie-inspectie e.d) gewerkt met standaard checklisten om te voorkomen dat eigendommen tussen de wal en het schip geraken ?
- Wanneer objecten bij derden in gebruik zijn, is er dan in alle gevallen en contractuele vastlegging (huurovereenkomst, pachtovereenkomst, vruchtgebruik, recht van overpad, bruikleenovereenkomst e.d.) en wordt voor het gebruik een marktconforme vergoeding in rekening gebracht.

1.4 Toetsings- en normenkader

In een goed beleidskader worden de te bereiken doelen helder geformuleerd, eventueel na afweging van diverse alternatieven. Daarnaast dient de formulering zodanig te zijn, dat achteraf objectief valt vast te stellen of de beoogde doelstellingen zijn bereikt en in welke mate. Meetbaarheid en controleerbaarheid zijn daarbij de issues. Door de Rekenkamercommissie is getoetst of het beleidskader voor het totale beheer van de gemeentelijke eigendommen aan deze normen voldoet.

Voor zover slechts een deel van het beheer planmatig is vastgelegd (bv. onderhoudsplannen) gelden dezelfde criteria

Ten aanzien van een goed inzicht heeft als belangrijkste toetsingsnorm gegolden, dat er een volledig en correct inzicht is en dat alle relevante informatie beschikbaar is, die voor het uitvoeren van het beheer noodzakelijk is. Ook een goede toegankelijkheid daarvan is als toetsingscriterium gehanteerd.

Onder goed beheer van onroerend goed verstaat de Rekenkamercommissie dat het gemeentelijk onroerend goed planmatig wordt onderhouden, dat deze zodanig zijn verzekerd, dat de verzekerde waarde gelijk is aan de vervangingswaarde van het onroerend goed, dat bij ingebruikgeving aan derden de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder helder zijn vastgelegd en dat daarvoor een marktconforme vergoeding in rekening wordt gebracht en geïncasseerd.

De rekenkamercommissie gaat er van uit, dat de volgende zaken aanwezig zijn c.q. plaatsvinden:

- Er is helder vastgelegd in welke gevallen de gemeente optreedt als eigenaar en exploitant van onroerend goed;
- Er is helder en eenduidig vastgesteld wat onder “goed beheer van onroerend goed” moet worden verstaan en aan welke voorwaarden voldaan moet worden;
- De verantwoordelijkheden met betrekking tot het beheer van het onroerend goed zijn expliciet vastgelegd;
- Er is op een centrale plaats een administratie aanwezig waarin alle onroerend goed waarvan de gemeente eigenaar is, is opgenomen. Vanuit de subbestanden vinden periodiek afstemmingen plaats op volledigheid en correctheid van die bestanden.
- Er zijn afdoende waarborgen voor de instandhouding van (de waarde van) het gemeentelijk onroerend goed in de vorm van gedegen onderhoud en verzekering voor correcte bedragen.
- Indien onroerend goed van de gemeente in gebruik is bij anderen, liggen de verantwoordelijkheden en verplichtingen van zowel de eigenaar als de gebruiker schriftelijk vast in de vorm van een huurcontract of andere gebruiksovereenkomst. Er wordt een marktconforme vergoeding in rekening gebracht.

1.5 Uitvoering

Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende technieken:

- Dossierstudie/documentenanalyse
- Financiële analyse
- Interviews

Ten aanzien van de verschillende fasen in het onderzoek is de volgende aanpak gehanteerd:

1. Dossieronderzoek/documentenanalyse naar vastlegging beleidsuitgangspunten

Aan de hand van dossieronderzoek is vastgesteld óf, en zo ja welke, beleidsuitgangspunten door de gemeenteraad van Veldhoven zijn vastgelegd ten aanzien van het beheer van gemeentelijke eigendommen. Tevens heeft de Rekenkamercommissie zich een oordeel trachten te vormen over de meetbaarheid en controleerbaarheid van deze beleidsuitgangspunten en of deze een goede basis vormen voor het uit te voeren beheer. Het dossieronderzoek is aangevuld met gegevens uit interviews met betrokken ambtenaren en andere uitvoerenden. Een overzicht van de geïnterviewde personen is als bijlage 5.2 in dit rapport opgenomen.

2. Onderzoek naar realisering beleidsuitgangspunten

Bij dit onderzoek is nagegaan in hoeverre de vastgestelde beleidsuitgangspunten worden gerealiseerd. Naast dossieronderzoek zijn deze gegevens vooral uit interviews gekomen. Van de interviews zijn verslagen gemaakt, die ter accordering aan de geïnterviewden zijn voorgelegd. De verslagen van de interviews zijn openbaar en bij de stukken ter inzage gelegd.

3. Onderzoek naar de feitelijke aanpak van het beheer bij ontbreken van geformuleerd beleid.

Door de Rekenkamercommissie is uitgezocht op welke manier in de praktijk met beheer van gemeentelijke eigendommen wordt omgegaan.

4. Rapportage van bevindingen en conclusies

De bevindingen uit het onderzoek worden door de Rekenkamercommissie vastgelegd in een rapportage. Deze rapportage (nog zonder conclusies en aanbevelingen) is aan het college voor wederhoor voorgelegd. Het college heeft, conform de daarover gemaakte afspraken, uitsluitend een reactie gegeven op de feitelijke onjuistheden in het rapport. De inhoudelijke discussie over het rapport zal immers niet moeten plaatsvinden tussen college en Rekenkamercommissie maar tussen college en raad. De reactie van het college is als bijlage 5.1 in het eindrapport opgenomen.

5. Eindrapportage inclusief aanbevelingen

Na de reactie van het college van burgemeester en wethouders is het rapport aangevuld met de conclusies en aanbevelingen van de Rekenkamercommissie en het eindresultaat wordt hierbij aan uw Raad voorgelegd.

2. Bevindingen

2.1 Inleiding.

In dit hoofdstuk worden de bevindingen van het onderzoek weergegeven. Dit houdt in dat uitsluitend de feitelijke constatering die de rekenkamercommissie heeft gedaan in dit hoofdstuk aan de orde zullen komen. Enerzijds betreffen dit de feitelijke gegevens uit de dossieronderzoeken, anderzijds betreft dit informatie, zoals deze is vergaard uit de gehouden interviews. Waar wenselijk zal kort naar deze informatie worden verwezen.

Er wordt dus nog geen waardeoordeel uitgesproken. De conclusies die uit de bevindingen van dit hoofdstuk worden getrokken zijn neergelegd in hoofdstuk 3 van dit rapport. In hoofdstuk 4 zal de rekenkamercommissie vervolgens een aantal aanbevelingen doen, die tot een verdere verbetering van dit soort processen alsmede de controle daarop kan leiden.

2.2 Ten aanzien van de beleidsuitgangspunten

- Er is geen beleid bepaald met betrekking tot de vraag in welke gevallen de gemeente eigenaar van een gebouw behoort te zijn. Het exploiteren van onroerend goed is immers geen primaire taak van een gemeente. In principe behoort het hebben van een pand in eigendom een ander doel te dienen. Waarom en in welke gevallen dat zou moeten gebeuren is niet beleidsmatig vastgelegd.
- Voor zover kon worden nagegaan is er door de Raad ook géén beleid vastgesteld met betrekking tot het beheren van het gemeentelijk onroerend goed. Wel bestaat er een drietal besluiten van het college van burgemeester en wethouders, die bepalend zijn voor het beheer van de gemeentelijke gebouwen en wel:
 - Besluit van 21 februari 1995 inzake de organieke inbedding van het gemeentelijk gebouwenbeheer;
 - Besluit van 22 juli 1997 inzake vaststelling meerjaren onderhoudsplan;
 - Besluit van 26 mei 1998 inzake de vaststelling van de administratieve organisatie onderhoud gemeentelijk gebouwenbestand.
- Bij het besluit inzake de organieke inbedding is de dienst MO/GZ (thans Dienst Stad en Samenleving, afdeling Planrealisatie, eenheid Grondexploitatie) aangewezen als eigenaar van de gemeentelijke gebouwen en verantwoordelijk gemaakt voor:
 - de opstelling van huurcontracten voor de gebouwen en ruimte met sociaal-culturele doeleinden na bemiddeling en advies van de dienst Welzijn/MaZa (thans Dienst Stad en Samenleving, afdeling Maatschappelijke en Stedelijke Ontwikkeling);
 - verhuur aan de dienst Welzijn/MaZa van de sportaccommodaties;
 - budgettoewijzing aan de dienst SOOW/TO/UV (thans Dienst Stad en Samenleving, afdeling Planrealisatie en Beheer Openbare Ruimte) per jaar op basis van goedgekeurd onderhoudsprogramma.
- De dienst Welzijn/MaZa werd bij dit besluit verantwoordelijk gemaakt voor:
 - De inventarisatie van de vraag naar en bemiddeling bij de verhuur van sport- en sociaal-culturele accommodaties en de verstrekking van deze informatie aan de dienst MO/GZ ten behoeve van het opmaken van contracten;
 - Toets aan de behoefte van (toekomstige) voorzieningen;
 - Opdrachtverstrekking voor klein onderhoud bij sportaccommodaties.
- De dienst SOOW/TO/UV heeft de verantwoordelijkheid gekregen voor:
 - Technisch beheer en groot onderhoud gebouwen;

- Opstellen van meerjaren-groot-onderhoudsplannen en het jaarprogramma voor groot onderhoud;
 - Tussentijdse rapportages en nacalculaties van het jaarprogramma;
 - Uitvoering klein onderhoud op verzoek van huurders.
- Er is nauwelijks vastgelegd wat onder goed beheer moet worden verstaan. Alleen ten aanzien van het onderhoud is bepaald dat dit redelijk tot goed moet zijn. Nadere uitwerking daarvan heeft plaatsgevonden bij de onderhoudsfondsen. Verder is ten aanzien van de in rekening te brengen huur bepaald, dat deze bestaat uit de marktrente over de investeringen, verhoogd met de eigenaarslasten (verzekering, OZB e.d.) en een normbedrag voor groot onderhoud.
 - In een interview is aangegeven, dat de gemeente wel stappen heeft gezet om een visie te ontwikkelen met betrekking tot de vraag of de gemeente wel of geen eigenaar moet zijn van gebouwen. Er is onder meer een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van PPS-constructies.
 - Ten behoeve van de bedrijfsvoering is een visie ontwikkeld, waarbij de gemeente kiest voor een regisserende rol. Dat betekent, dat, daar waar mogelijk en verantwoord, niet gekozen wordt voor een uitvoerende rol. In dat licht bezien kan ook het beheer van gemeentelijke gebouwen anders worden georganiseerd. Binnen het MT zijn afspraken gemaakt om voor 1 juli 2011 daarvoor ambtelijk wat meer houvast te creëren, mede omdat de besluitvorming over de MFA's veel invloed heeft op het gemeentelijk vastgoedbeleid.
 - Binnen de geïnterviewden bestaat verschil van mening over een centrale of een decentrale aanpak van het gebouwenbeheer. Sommige geïnterviewden pleiten voor centralisatie van het gebouwenbeheer. Daarbij zou naar hun mening beleid/regie en uitvoering meer gekoppeld moeten zijn en er zou meer gekeken moeten worden naar de behoeften van de maatschappelijke organisaties. Een andere geïnterviewde is van mening, dat eerst een visie/beleid moet worden ontwikkeld en dat op basis daarvan de processen moeten worden opgesteld.
 - Vanaf 1997/1998 is het beheer van onderwijsgebouwen volledig afgestoten naar de schoolbesturen. Door het realiseren van multifunctionele accommodaties (MFA's) en als direct gevolg daarvan het verbreden van de overige onderwijsgebouwen komt nu een omgekeerde beweging op gang. Door het feit dat meerdere huurders van een dergelijke accommodatie gebruik maken kan een schoolbestuur niet daarmee belast worden en komt, vooralsnog, het beheer weer naar de gemeente.

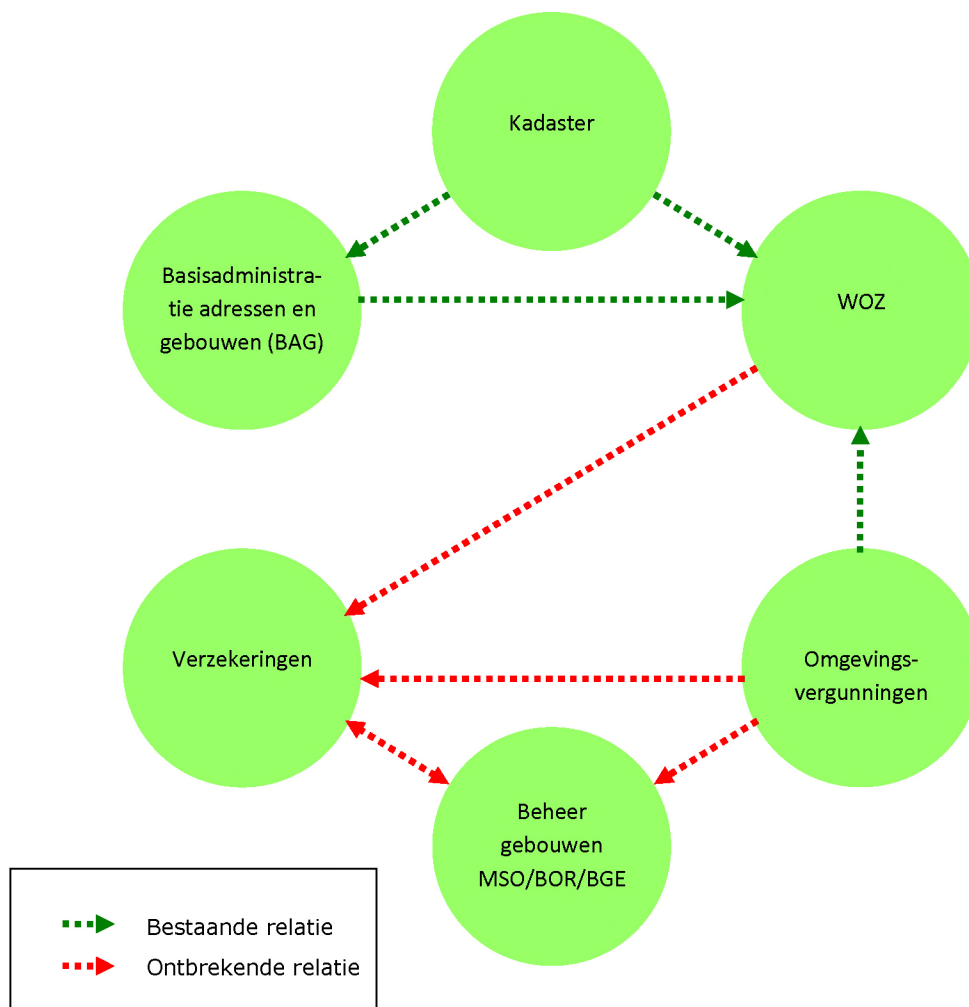
2.3 Ten aanzien van het feitelijk beheer:

- Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën gebouwen:
 - Onderwijsgebouwen: Hiervoor geldt een afzonderlijk regime. De verantwoordelijkheid voor het beheer van die gebouwen berust bij de dienst MSO; in de praktijk is dit echter voornamelijk het schoolbestuur.
 - Permanent verhuurde gebouwen: Hieronder vallen bv. het gemeentehuis, theater De Schalm, sociaal-culturele accommodaties en sportaccommodaties, verantwoordelijke afdeling is BOR.
 - Tijdelijk verhuurde gebouwen: Hieronder worden begrepen gebouwen die zijn verworven ten behoeve van toekomstige uitbreidingsplannen of andere ruimtelijke

ontwikkelingen. Deze vallen formeel onder de verantwoordelijkheid van de afdeling Bouwgrondexploitatie (BGE) maar een deel van het beheer wordt facilitair uitgevoerd door de afdeling BOR.

- Er vindt geen afstemming plaats tussen de verschillende bestanden met vastgoedinformatie. Deze bestanden zijn:
 - Kadaster
 - Basisadministratie Gebouwen (BAG)
 - De WOZ-administratie
 - Bouwvergunningenadministratie
 - De administratie met de verzekerde panden en verzekerde waarden
 - De bestanden met betrekking tot het beheer van de gemeentelijke gebouwen (waaronder Planon).

Onderstaand worden de bestaande relaties tussen de verschillende bestanden en de naar de mening van de rekenkamercommissie ontbrekende relaties schematisch weergegeven:



- Bij afstemming door de Rekenkamercommissie zijn aanzienlijke verschillen geconstateerd. Zo komen er in de WOZ-administratie panden voor, die niet in de verzekeringsadministratie voorkomen. Omgekeerd komen in de verzekeringsadministratie panden voor, die niet in de WOZ-administratie voorkomen. In dit laatste geval betreft het voornamelijk onderwijs- en onderwijsgerelateerde gebouwen. Tenslotte komen nogal wat panden niet voor in de beheersadministratie. Een overzicht van deze bestanden treft u aan als bijlage 5.4.
- De huidige systematiek is vooral gebaseerd op de dynamiek van de betrokken disciplines. De keuze van de systematiek en de daaruit voortvloeiende afstemming wordt vooral bepaald door waar de synergie het belangrijkste wordt gevonden. Een proces dat, blijkens een interview, continu in beweging blijft en waar, naar bevind van zaken, de beste oplossing wordt gekozen.
- Met betrekking tot het beheer van het gemeentelijk vastgoed zijn de afgelopen jaar wel verbeterlagen gemaakt. De gemeente is over de gehele breedte bezig met ISO-certificering en dat maakt het noodzakelijk, dat de werkprocessen kritisch onder de loep worden genomen.
- Men kent in Veldhoven het systeem van interne auditing. Deze interne auditing heeft er toe geleid dat in het proces met betrekking tot de verzekeringsactiviteiten verschillende verbeteringen zijn aangebracht. Feitelijk handelen en de procesbeschrijving zijn nu veel meer met elkaar in overeenstemming.

2.4 Ten aanzien van het onderhoud:

- In het verlengde van de keuze om het onderhoud van de openbare te professionaliseren en planmatig aan te maken, is ook het eigenaarsonderhoud van de gemeentelijke gebouwen bij de afdeling BOR ondergebracht.
- Een deel van het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen, die bij de gemeente zelf in gebruik zijn, is ondergebracht bij het facilitair bedrijf. Dat betreft echter het huurderonderhoud, hetgeen een geheel ander soort onderhoud is, dat ook andere geldstromen kent.
- Bij besluit van 22 juli 1997 werd besloten om voor het groot onderhoud van gemeentelijke gebouwen één fonds in het leven te roepen en het klein onderhoud ten laste van de exploitatie te brengen.
- Voor lang niet alle panden wordt gewerkt met onderhoudsfondsen. Hierbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen de diverse soorten van panden. Voor onderwijspanden geldt, dat de gemeente het volledig onderhoud aan de schoolbesturen heeft overgedragen. Daarvoor stelt de gemeente jaarlijks een normvergoeding beschikbaar en bij het ingaan van deze systematiek (1997/1998) zijn de toen aanwezige onderhoudsfondsen voor schoolgebouwen aan de schoolbesturen overgedragen. Voor panden, die zijn aangekocht voor toekomstige bestemmingsplannen en die nog tijdelijk gebruikt (mogen) worden, wordt ook geen onderhoudsfonds gecreëerd. Voor alle overige panden die vast verhuurd/gebruikt worden door de gemeente zou in principe een onderhoudsfonds moeten bestaan. Toch blijkt voor 11 van de 44 panden van de algemene dienst geen onderhoudsfonds te bestaan.
- Uit een interview is gebleken, dat geen fysieke schouw plaatsvindt van het onderhoud door de schoolbesturen. Volstaan wordt met een controle op de jaarplannen en de accountantsverklaring, die de schoolbesturen moeten overleggen. Daarmee is enig "verloederingsrisico" latent aanwezig. In principe mogen de onderhoudsgelden ook voor

onderwijsdoeleinden worden aangewend, mits het onderhoud op afdoende wijze plaats vindt. Doordat het aantal scholen dat in een onderhoudsfonds afneemt als gevolg van het realiseren van multifunctionele accommodaties (MFA's) en verbrede scholen, wordt het onderhoudsdragvlak voor het schoolbestuur steeds kleiner en neemt het risico van onvoldoende onderhoud toe.

2.5 Ten aanzien van overige beheersaspecten:

- Door de rekenkamercommissie is een globale vergelijking gemaakt van de WOZ-waarden en de verzekerde waarden van de gemeentelijke gebouwen. Uiteraard heeft deze vergelijking slechts een indicatieve waarde, omdat de WOZ-waarde de waarde in het economisch verkeer van een bepaald pand betreft, inclusief de waarde van de ondergrond, terwijl het verzekerde bedrag is gebaseerd op de herbouwwaarde van een pand. In principe zou deze laatste waarde dus altijd lager moeten zijn. In redelijk veel gevallen lopen die waarden erg ver uit elkaar, tot in een extreem geval een afwijking van meer dan 300 %.
- Naast de verschillen in de waarden heeft de Rekenkamercommissie ook vastgesteld, dat in het verzekeringsbestand voor een waarde van ruim € 68.000.000,- aan panden voorkomen, die niet in de WOZ-administratie voorkomen. Het betreft hier schoolgebouwen, waarvan het juridisch eigendom bij de schoolbesturen berust en het economisch eigendom bij de gemeente. De aanslag OZB wordt opgelegd aan de schoolbesturen, verzekeren gebeurt door de gemeente.
- Er bestaat geen vastgestelde procedure voor het aan- en afmelden van panden voor de verzekering. Communicatie daarover gaat meestal via E-mail en deze mails worden gearchiveerd. Veranderingen in het verzekerd bestand worden allen teruggerekend naar 1 juli van het betreffende jaar. Ook bij te late aanmelding in dat jaar zijn panden automatisch verzekerd. Indien aanmelding ná het jaar plaatsvindt loopt de gemeente wel risico. Mutaties worden 1x per jaar doorgegeven, nadat in januari een overzicht ter controle aan de betrokken afdelingen is gestuurd.
- Ter bepaling van de verzekerde waarde vinden taxaties van de herbouwwaarde plaats. Deze taxaties worden periodiek opnieuw beoordeeld en de verzekerde waarden worden daarop aangepast.
- Er vindt geen structurele volledigheidscntrole plaats van de verzekerde panden door het verzekeringsbestand met andere bestanden (bijvoorbeeld WOZ-bestand). Ook met betrekking tot wijzigingen aan panden, die mogelijk tot aanpassing van verzekerde waarde zou moeten leiden, vindt geen periodieke check met andere bestanden (bv. registratie bouwvergunningen) plaats.

2.6 Ten aanzien van gebruiks- of huurovereenkomsten;

- Voor wat betreft de verhuur is in het besluit van 22 juli 1997 vastgelegd, dat de verhuur dient plaats te vinden op basis van ervaringscijfers (nacalculatie). In de praktijk wordt een marktconforme huurprijs gehanteerd, ook voor de interne doorbelastingen.
- De huurbedragen worden berekend door de marktrente van de investering te vermeerderen met de eigenaarslasten en een normbedrag voor groot onderhoud. Voor oudere contracten gelden andere (vaak veel lagere) vergoedingen. Daardoor is er een onevenwichtigheid ontstaan in de hoogte van de verschillende huurbedragen. Uit een interview blijkt er behoefte te bestaan aan een systeem, dat uitgaat van een objectieve huurwaardebepaling in plaats van een historische. Daardoor kan ook een harmonisatie tussen de gehanteerde huurbedragen tot stand worden gebracht.

- Niet voor alle panden is een huurovereenkomst afgesloten. Van de 44 panden algemene dienst, blijkt in 22 gevallen een huurcontract te bestaan. Van de overige 22 betreft het in een aantal gevallen sporthallen en -zalen, die intern worden doorbelast en door de betreffende vakafdeling worden doorverhuurd. Daarnaast betreft het enkele panden, die bij de gemeente zelf in gebruik zijn. Er vindt wel een interne doorbelasting plaats, die op dezelfde wijze wordt berekend als bij de externe verhuur, maar er bestaat geen huurovereenkomst, waarin de verantwoordelijkheden van de betrokken partijen expliciet zijn vastgelegd.
- Er wordt in 2010 een totaal bedrag aan huur- en/of gebruiksvergoedingen geïnd van € 4.846.732,=. Hiervan heeft een bedrag van € 39.601,= betrekking op verhuur van gronden, opstalrecht en recognities. De opbrengst voor de gebouwen bedraagt derhalve € 4.806.931,=. Daartegenover staat een bedrag aan huurkosten van € 482.307,=, zodat netto een bedrag resteert van € 4.324.624,=. Voor een nadere specificatie van deze bedragen wordt verwezen naar bijlage 5.3.
- In de bij de vorige bullit opgenomen bedragen is eveneens een bedrag begrepen voor de interne huurdoorbelasting. De totale interne doorbelastingen belopen een bedrag van € 1.381.016,=, zodat de opbrengsten van derden € 2.943.608,= bedragen. Zie ook bijlage 5.3.
- In 2008/2009 heeft een nulmeting plaatsgevonden en is een verdere professionalisering van het gebouwenbeheer gerealiseerd door de invoering van het systeem Planon. Naast de gebouwen, die de afdeling BOR zelf in beheer heeft, zijn daarin ook alle huren en verpachtingen van andere afdelingen daarin opgenomen en het is volledig geautomatiseerd. Facturering vindt automatisch vanuit dat systeem plaats. Koppelingen met de WOZ-administratie, Decade (Financieel systeem) en verzekeringsbestand bestaan nog niet. Met de leverancier vindt wel regelmatig overleg daarover plaats.
- Ook werd in dat interview aangegeven, dat er momenteel teveel handmatig moet gebeuren en dat de afdeling niet altijd goed geïnformeerd wordt over wijzigingen, die zijn opgetreden. Een en ander is sterk afhankelijk van de accuratesse van de betrokken medewerkers en eigen initiatief.
- Nadat onderhandelingen over aankoop van gronden/panden ten behoeve van de bouwgrondexploitatie tot overeenstemming hebben geleid, wordt de overeenkomst ter besluitvorming aan het college voorgelegd. Daarbij wordt tevens een besluit genomen over al dan niet voortgezet gebruik, indien dit bij de onderhandelingen is overeengekomen. Voortgezet gebruik vindt 1 á 2 jaar kosteloos plaats, daarna wordt het omgezet in een normale huurovereenkomst.
- In huurovereenkomsten van panden die in het kader van de bouwgrondexploitatie zijn aangekocht is opgenomen, dat slechts beperkt onderhoud zal plaatsvinden. In principe staan die panden immers op de nominatie om gesloopt te worden. Indien de gebruikstermijn onverhoopt langer uitloopt, wordt structureel onderhoud geplaagd.
- Sedert circa 5 jaar wordt voor dit soort panden commerciële huurprijzen in rekening gebracht. Deze variëren van € 500,= tot € 1.100,= per maand. Huurprijzen worden bepaald aan de hand van aankoopbedrag, grootte, onderhoudstoestand en ervaringsgegevens. Er bestaan geen objectieve vaststellingscriteria. Standaard wordt gewerkt met jaarcontracten.
- Verpachting van percelen grond vindt elke 3 jaar door middel van loting plaats. Personen die landbouwer als hoofdberoep hebben kunnen meedingen. Voor de pachtprijs

wordt uitgegaan van de standaard pachtprizen, zoals die tot voor enkele jaren landelijk waren afgesproken. Thans vindt indexering daarop plaats.

- De meeste te verpachten gronden vallen binnen de bouwgrondexploitatie, er zijn slechts enkele andere pachtpercelen. Ook de verpachtingen worden vrijwel altijd contractueel vastgelegd. In incidentele gevallen, wanneer er sprake is van zeer kort gebruik, wordt dit per brief geregeld. Alles ligt dus wel schriftelijk vast. Een en ander wordt ook nog gecontroleerd door de Grondkamer, die nagaat of binnen de vastliggende spelregels wordt gehandeld.

2.7 Algemeen.

- De rekenkamercommissie heeft geconstateerd, dat de betrokkenheid van de medewerkers voor wat betreft hun deel van het totale proces erg groot is en dat zij zich inspannen om hun deel zo professioneel mogelijk te organiseren en uit te voeren. Daarbij zijn op verschillende onderdelen verbeterlagen doorgevoerd. Met name kunnen worden genoemd de invoering van beheerssysteem Planon, ISO-certificering en de interne audits.

3. Conclusies

3.1 Ten aanzien van het beleid.

- Er is geen beleid of een filosofie vastgelegd in welke gevallen de gemeente zelf eigenaar van een gebouw moet zijn. Door het ontbreken van een dergelijk beleid kan bij aankoop of realisering van een pand niet worden vastgesteld of dit binnen de gemeentelijke beleidskaders valt. Ook als, zoals in interviews werd aangegeven, de gemeente vooral een regisserende rol wil vervullen, is het gewenst om in beleid vast te leggen in welke gevallen de eigenaarsrol de voorkeur verdient en aan welke criteria dan voldaan moet worden.
- Een regisserende rol houdt in, dat de uitvoerende taken zoveel mogelijk buiten de deur worden gebracht. De rekenkamercommissie concludeert, dat door de realisatie van MFA's en daarmee samenhangend de verbreding van overige schoolgebouwen, echter een omgekeerde beweging op gang is gebracht. In 1997/1998 werd immers het beheer van schoolgebouwen, alsmede de aanwezige onderhoudsfondsen volledig aan de schoolbesturen overgedragen. Doordat de MFA's en de verbrede scholen meerdere gebruikers kennen, komt het beheer vooralsnog weer terug naar de gemeente. Naar de mening van de rekenkamercommissie staat dit op enigszins gespannen voet met de voorgestane regisserende rol.
- Wat inhoudelijk moet worden verstaan onder de kwaliteit van een goed beheer is maar matig gedefinieerd en biedt daardoor weinig sturing aan het dagelijks handelen. Goed beheer is daarom vooral afhankelijk van de kwalitatieve invulling daarvan door de gemeentelijke medewerkers.
- De rekenkamercommissie stelt vast, dat ondanks het ontbreken van een duidelijk geformuleerd beleid ten aanzien van het beheer van gemeentelijke eigendommen, op verschillende onderdelen duidelijke verbeteringen waarneembaar zijn en dat de professionalisering op onderdelen zeker is toegenomen. Daarbij kan verwezen worden naar de invoering van het Planonsysteem, de ISO-certificering en de daarmee verband houdende interne audit, die tot verbeteringen in het verzekeringsproces hebben geleid. Naar de mening van de rekenkamercommissie ontbreken echter nog de verbindende schakels, die het geheel samenvoegen.
- De rekenkamercommissie constateert verder, dat er binnen de organisatie gedifferentieerd wordt gedacht over mogelijke verbeterlagen. Er is geen eensluidende mening over het al dan niet centraliseren van de taak beheer gemeentelijke eigendommen en het meer bij elkaar betrekken van de inhoudelijke functies van de gebouwen en de beheersaspecten daarvan.

3.2 Ten aanzien van het feitelijk beheer.

- Omdat er geen centrale eigendomsadministratie bestaat en er ook geen structurele afstemming plaatsvindt met bijvoorbeeld WOZ-bestanden en/of kadaster, kan de volledigheid van het beheer van de gemeentelijke eigendommen niet worden gegarandeerd. Daarmee loopt de gemeente risico's. De omvang daarvan is moeilijk in te schatten, maar deze kunnen aanzienlijk oplopen.

- Het beheer van de gemeentelijke gebouwen is tamelijk versnipperd georganiseerd. De uitwisseling van informatie over deze gebouwen en eventuele wijzigingen daarin zijn afhankelijk van de medewerkers die deze informatie moeten doorspelen aan collega's. Deze versnippering kan leiden tot afstemmingsproblemen met alle risico's van dien.

3.3 Ten aanzien van het onderhoud.

- Het is de rekenkamercommissie niet helder geworden in welke gevallen wel en in welke gevallen niet met onderhoudsfondsen wordt gewerkt. De algemene lijn is dat in principe voor alle panden van de algemene dienst onderhoudsplannen bestaan en worden uitgevoerd. Dit blijkt echter niet altijd het geval te zijn. Ook concludeert de rekenkamercommissie dat voor de panden van Bouwgrondexploitatie het onderhoud op verschillende wijze wordt geregeld. Voor een deel van de panden is het onderhoud ondergebracht bij de afdeling BOR/Beheer gebouwen, voor de overige panden regelt de afdeling dat zelf.
- Ten aanzien van de onderwijsgebouwen is de rekenkamercommissie van mening, dat de gemeente het risico loopt, dat zij, nadat een schoolgebouw aan de onderwijsbestemming is onttrokken, een gebouw terug krijgt met achterstallig onderhoud. De beschikbaar gestelde onderhoudsgelden zijn immers niet geormerkt en kunnen dus aan andere onderwijsbestemmingen worden besteed, mits het onderhoud op voldoende wijze plaats vindt. Omdat geen fysieke schouw wordt gehouden, kan dit vereiste onderhoudsniveau niet worden gegarandeerd. Dit risico wordt naar de mening van de rekenkamercommissie versterkt door het afnemend aantal specifieke scholen, waardoor het draagvlak voor het schoolbestuur afneemt.

3.4 Ten aanzien van overige beheersaspecten.

- Het ontbreken van een volledigheidscntrole wordt door de rekenkamercommissie als een gemis ervaren. Daardoor bestaat het risico dat panden niet dan wel onvoldoende verzekerd zijn, hetgeen voor de gemeente een aanzienlijk financieel risico kan betekenen. Weliswaar is door de afspraken met de verzekeraar enige marge gecreëerd met betrekking tot wijzigingen in de loop van het jaar, doch na het verstrijken van die periode bestaat het risico wel degelijk.
- Het ontbreken van een procedure voor het aanmelden van panden voor de verzekering maakt een en ander naar de mening van de rekenkamercommissie té afhankelijk van de menselijke accuratesse en alertheid. Ook dit verhoogt het risico voor de gemeente.
- De soms sterke afwijkingen tussen de waarden van de WOZ en de verzekerde waarden, bevreedden de rekenkamercommissie. Hoewel de WOZ-waarde slechts een grove indicatie is, zijn de afwijkingen volgens de rekenkamercommissie in meerdere gevallen te groot. Voor deze afwijkingen kon geen afdoende verklaring worden gegeven.

3.5 Ten aanzien van gebruiks-/huurvergoedingen.

- De rekenkamercommissie heeft geen onderzoek ingesteld naar de financiële resultaten van de exploitatie van de gemeentelijke eigendommen. Vastgesteld is wel, dat het gaat om een totaalopbrengst voor de gebouwen van bijna 5 miljoen Euro. Gezien de

omvang van deze geldstroom vindt de rekenkamercommissie het wenselijk om een beter totaalinzicht te verschaffen in de exploitatieresultaten.

- De berekening van huurbedragen vindt niet plaats op basis van objectieve normering maar is in een aantal gevallen historisch bepaald. Daardoor ontstaan onterechte huurverschillen.
- Alle huren en verpachtingen zijn opgenomen in het beheerssysteem Planon. Factureren vindt vanuit dat systeem plaats. Koppelingen met de WOZ-bestanden, financiële administratie en verzekeringsbestanden zijn niet aanwezig, waardoor allerlei handmatige handelingen nodig zijn om gegevens in andere bestanden door te voeren. De rekenkamercommissie beoordeelt deze wijze van werken als minder efficiënt en het verhoogt bovendien de kans op foutieve invoer.

3.6 Algemeen.

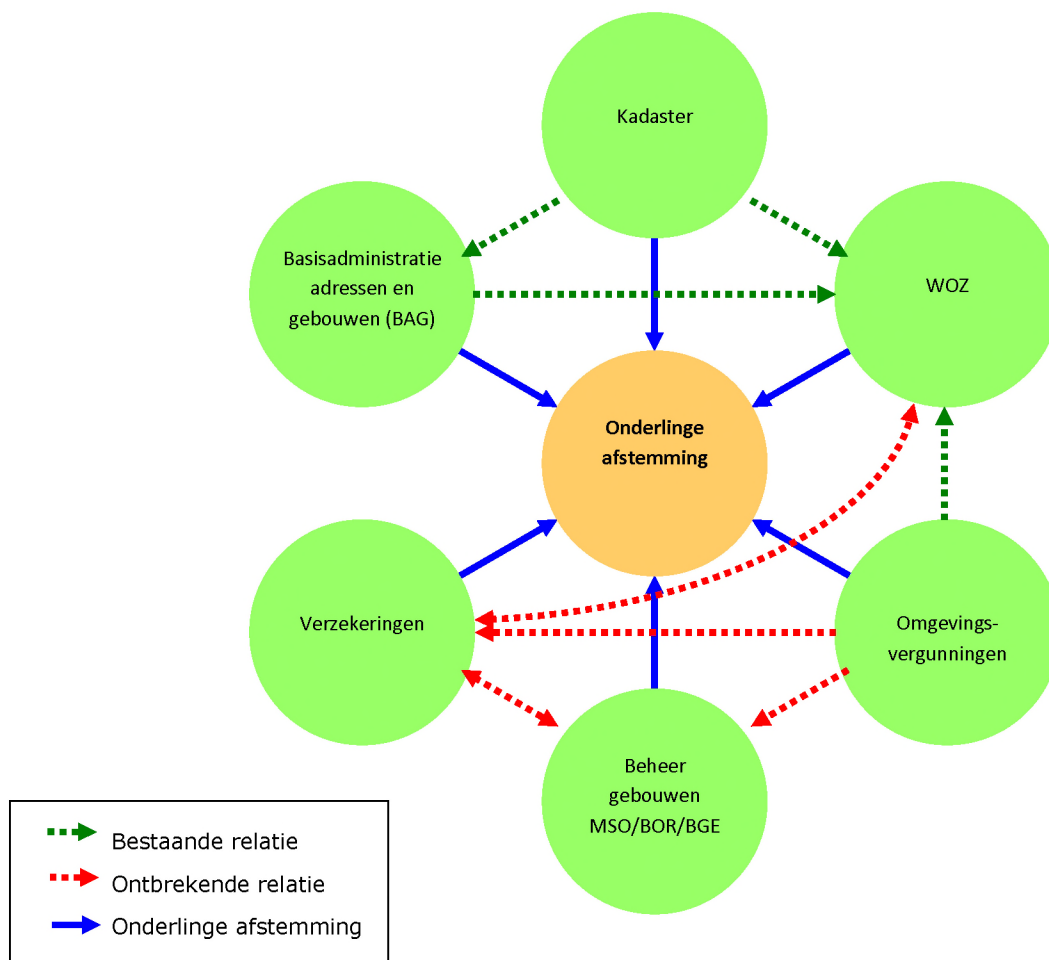
- Zoals reeds bij Bevindingen is aangegeven, constateert de rekenkamercommissie een grote mate van betrokkenheid van de verantwoordelijke ambtenaren en diverse activiteiten om bij hun deel van het proces verbeterlagen door te voeren teneinde de professionaliteit te vergroten. Waar het naar de mening van de rekenkamercommissie nog aan schort is de koppeling en afstemming van de diverse bestanden. Deze zijn nog teveel op menselijk handelen ingesteld en leveren daarom mogelijk risico's op.

4. Aanbevelingen

Zoals reeds meermalen gesteld heeft rekenkameronderzoek vooral tot doel lering te trekken en verbeteringen door te voeren in de processen van het lokale bestuur. De rekenkamercommissie is van mening, dat zij, na onderzoek naar het beheer van de gemeentelijke eigendommen en de daaruit getrokken conclusies, met de volgende aanbevelingen een bijdrage kan leveren aan dat verbeteringsproces:

Beleid:

- Leg als gemeenteraad als onderdeel van een bredere visie met betrekking tot de omgang met vastgoedbeheer helder beleidsmatig vast, in welke gevallen het noodzakelijk of wenselijk wordt geacht dat de gemeente zelf eigenaar is van bepaalde gebouwen. Zorg er voor dat dit past binnen de visie die de gemeente heeft op haar totale rol in de samenleving.
- Leg zo helder en expliciet mogelijk vast wat verstaan wordt onder goed gebouwenbeheer. Daarbij maakt het niet uit of de gemeente er voor kiest om het gebouwenbeheer in eigen beheer te houden dan wel deze uitvoerende taak wat meer op afstand wil plaatsen. In beide gevallen behoren de kwaliteitsnormen bekend en controleerbaar te zijn.
- Indien de gemeente kiest voor eigen beheer, maak dan ook een heldere keuze voor centralisatie dan wel decentralisatie van deze taak. Regel in het laatste geval helder en duidelijk de onderlinge samenhang afstemming en leg dit in werkprocessen vast, bijvoorbeeld conform onderstaande schematische weergave.



Feitelijk beheer:

- Voer een éénmalige actie door om de volledigheid van alle bij het beheer van gebouwen betrokken bestanden te realiseren. Voer tevens tenminste één keer per jaar een volledigheidscntrole in en leg de resultaten van die controle expliciet vast.

Onderhoud:

- Kies een eenduidige lijn voor het eigenaarsonderhoud van de gebouwen en leg vast in welke gevallen wel en in welke gevallen niet met onderhoudsfondsen wordt gewerkt.
- Overweeg het invoeren van een fysieke schouw op het onderhoud dat door schoolbesturen bij schoolgebouwen wordt uitgevoerd, teneinde mogelijke risico's van achterstallig onderhoud voor de gemeente in te perken.

Overig beheer:

- Breng daar waar mogelijk koppelingen aan tussen de verschillende bestanden om te voorkomen dat panden tussen de wal en het schip geraten.
- Laat een onderzoek uitvoeren naar de onverklaarbare grote verschillen tussen WOZ-waarde en verzekerde waarde bij sommige panden, teneinde risico's van over- of onderverzekering uit te sluiten.

Huur-/gebruiksvergoedingen:

- Voer daar waar dat contractueel mogelijk is een éénmalige harmonisatie door van de in rekening te brengen huur en/of gebruiksvergoedingen, teneinde onterechte verschillen in de heffingen op te heffen.
- Kies voor één, op objectieve normen gebaseerde, berekeningssystematiek.
- Breng, indien technisch mogelijk, voor wat betreft de huurfacturering een koppeling aan tussen Planon en de financiële administratie, waardoor facturen automatisch worden doorgeleid. Stem zolang een dergelijke koppeling niet tot stand is gebracht een keer per jaar de berekende huren volgens Planon af met de geboekte facturen in de financiële administratie.
- Geef jaarlijks inzicht in de financiële resultaten van de exploitatie van de panden, die in eigendom van de gemeente zijn.

Met deze aanbevelingen denkt de rekenkamercommissie, dat de verbeterlagen die op de verschillende onderdelen al gerealiseerd zijn, meer in samenhang worden gebracht en een positief effect hebben op het totaalproces. Naast een kwalitatieve verbetering wordt daarmee tevens bereikt, dat de risico's voor de gemeente worden beperkt.

Tot slot wil de rekenkamercommissie haar dank uitspreken voor de bereidwillige medewerking van de betrokken ambtenaren bij dit onderzoek en de openheid die zij bij dit onderzoek getoond hebben.

Veldhoven, april 2011

Drs. J.J.M. v.d. Heuvel,
Voorzitter RKC Veldhoven,

J.M. van Berlo,
Secretaris/Onderzoeker RKC Veldhoven

5 BIJLAGEN

Bestuurlijke reactie college van burgemeester en wethouders

gemeente **Veldhoven**
11.10200

**GEMEENTE VELDHOVEN
INGEKOMEN
18 MEI 2011
Afd.
Rel.nr.**

griffios

Rekenkamercommissie
Postbus 10101
5500 GA Veldhoven

Meiveld 1
5501 KA Veldhoven
Postbus 10101
5500 GA Veldhoven

10 MEI 2011

datum	: 17 mei 2011	behandeld door	: dhr. R.P.A. Kox	T	040-258 44 11
uw kenmerk	:	afdeling	: Planrealisatie	F	040-254 13 95
uw brief van	: 19 april 2011	telefoon	: (040) 25 84 296	E	gemeente@veldhoven.nl
ons kenmerk	:	banknummer	: 12.63.26.940	I	www.veldhoven.nl
bijlage	:				
onderwerp	: onderzoek beheer gemeentelijke eigendommen				

Geachte heer Van Berlo,

In antwoord op uw bovenvermelde brief delen wij u mede geen opmerkingen te hebben op het concept rapport naar het beheer van de gemeentelijke eigendommen.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VELDHOVEN,
Namens hen,


ing. J.J.C. van Tol
hoofd afdeling Planrealisatie



Lijst van geïnterviewde personen

Door de rekenkamercommissie zijn in het kader van dit onderzoek de navolgende personen geïnterviewd:

Datum	Geïnterviewde	Functie	Geïnterviewd door:
3 februari 2011	Harry Schoemaker	Medewerker verzekeringen	Jan van den Heuvel Jan Beitschat Hans van Berlo
3 februari 2011	Nico Peijnenborgh	Medewerker afd. BOR/gebouwenbeheer	Jan van den Heuvel Jan Beitschat Hans van Berlo
3 februari 2011	Gerard Vlekke	Directeur Dienst Stad en Samenleving	Jan van den Heuvel Jan Beitschat Hans van Berlo
3 februari 2011	Wil Borghaerts	Medewerker Onderwijs	Jan van den Heuvel Jan Beitschat Hans van Berlo
9 maart 2011	Ruud Kox	Medewerker Planrealisatie/Bouwgrondexploitatie	Jan van den Heuvel Jan Beitschat Hans van Berlo

Overzicht opbrengsten huur en gebruiksvergoedingen 2010

FCL	Omschrijving	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
6.320.10	Sportparken en -voorzieningen	35.190	139.158	103.968
6.320.50	Huur tenniscomplex Heiberg	5.039	28.385	23.346
6.321.10	Exploitatie overige sporthallen	125	125	-
6.321.11	Exploitatie sporthal D'n Ekkerman	1.962	43.072	41.110
6.321.12	Exploitatie sporthal Kempencampus	390.164	640.375	250.211
6.321.13	Expl. Turnhal/gymlokaal Kempencampus	8.398	45.077	36.679
6.321.20	Expl. Sportpak de Korze Fase III	-	23.513	23.513
6.321.30	Expl. Tafeltenniscentrum TTVV	-	2.830	2.830
6.321.40	Expl. Gymlokalen	2.977	74.846	71.869
6.424.10	Welzijnsaccommodaties Algemeen	-	9.754	9.754
6.430.20	WWB >20 - <65	-247	-	247
6.500.20	Verhuur gronden	1.011	18.025	17.014
6.500.25	Opstalrecht e.d.	-	7.681	7.681
6.500.30	Recognities	510	8.630	8.120
6.500.35	Resultaat aan- en verkoop gronden	-	5.265	5.265
6.506.20	Exploitatie gebouwen/panden	21.097	3.489.494	3.468.397
7.07.200	Verlengde Oersebaan	-	3.300	3.300
7.90.001	Onderhoudsfonds eigendommen	-	-	-
9.05.500	Oerle Zuid	140	2.307	2.167
9.08.500	Zilverackers-drie dorpen	13.630	53.516	39.886
9.09.700	Centrum 2e fase ABC	872	64.468	63.596
9.11.300	WOB-terrein Dorpsstraat	-2.337	46.911	49.248
9.11.700	Noordrand-Strijpsebaan	-	-5.265	-5.265
9.11.800	Noordrand-Meerstraat	-	12.000	12.000
9.13.500	Hoogackers (vh. Hoogeind)	1.047	26.223	25.176
9.14.800	Zilverackers-Algemeen	4.250	107.042	102.792
	TOTAAL	483.828	4.846.732	4.362.904

Waarvan interne doorbelastingen:

Object	Bedrag
MSO Gymlokaal Bisschopsstraat 3	29.042
MSO De Atalanta	151.775
MSO TTVV	38.165
MSO Gymlokaal Past Jansenplein 19	27.749
MSO Marvilde	4.271
MSO Nuvoc	64.809
MSO Gymlokaal Lange Kruisweg 11	30.579
MSO Libra 2	23.523
MSO Gymlokaal Messenmaker 4	30.336
MSO Gymlokaal Norenberg 21	30.317
MSO Gymlokaal Rul 2	12.428
MSO Gymlokaal Vroonhovenlaan	28.738
MSO Sporthal Wal 50	125.111
Eindhovensenbaan 25	8.324
Gemeentehuis	647.878
Gemeentewerf	77.748
Brandweerkazerne	50.223
TOTAAL INTERNE DOORBELASTINGEN	1.381.016

Vergelijking diverse bestanden onroerend goed

Code	Adres	Omschrijving soort	WOZ	VERZ	BEH
	Panden vaste verhuur bij gemeente:				
1	Berkt 35	Woning/2 ¹ kap/woonboerderij	Ja	Ja	Ja
1	Kapelstraat-Noord 76	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	Ja
1	Oude Kerkstraat 20	Woning/geschakeld/standaard	Ja	Ja	Ja
1	Lange Kruisweg 11	Sporthal/sportzaal	Ja	Ja	Ja
1	Julianastraat 15	Creche/peuterspeelzaal	Ja	Ja	Ja
1	Ariespad 5	Overig cultureel	Ja	Ja	Ja
1	Knegselweg 40 + 50	Sporthal/sportzaal/turnhal	Ja	Ja	Ja
1	Van Aelstlaan 24	Vrije-tijdsonderwijs	Ja	Ja	Ja
1	De Messenmaker 8 +6	Creche/peuterspeelzaal	Ja	Ja	Ja
1	Korze 80	Sporthal/sportzaal	Ja	Ja	Ja
1	Wal 150	Sporthal/sportzaal	Ja	Ja	Ja
1	Wal 152	Zwembad	Ja	Ja	Ja
1	Van Vroonhovenlaan 6	Sporthal/sportzaal	Ja	Ja	Ja
1	Van Aelstlaan 14	Vrije-tijdsonderwijs	Ja	Ja	Ja
1	Meiveld 1	Gemeentehuis	Ja	Ja	Ja
1	Meiveld 2	Bibliotheek	Ja	Ja	Ja
1	Meiveld 3	Schouwburg/concertgebouw	Ja	Ja	Ja
1	Meiveld 3A	Cafe/bar/restaurant	Ja	Ja	Ja
1	Rul 2	Wijk-/buurtcentrum	Ja	Ja	Ja
1	Rapportstraat 64	Opslag/distributie	Ja	Ja	Ja
1	Rapportstraat 64 SHOW	Clubhuis c.a.	Ja	Ja	Ja
1	Norenberg 19	Wijk-/buurtcentrum	Ja	Ja	Ja
1	Norenberg 21	Sporthal/sportzaal	Ja	Ja	Ja
1	Ligt 157	Wijk-/buurtcentrum	Ja	Ja	Ja
1	Leuskenhei 1	Dagverblijf	Ja	Ja	Ja
1	Leuskenhei 3	Wijk-/buurtcentrum	Ja	Ja	Ja
1	Libra 2	Wijk-/buurtcentrum	Ja	Ja	Ja
1	Pastoor Jansenplein 19	Sporthal/sportzaal	Ja	Ja	Ja
1	Handwijzer 34	Wijk-/buurtcentrum	Ja	Ja	Ja
1	Heuvel 5000	Overig cultureel	Ja	Ja	Ja
1	Eindhovensebaan 25	Begraafplaats	Ja	Ja	Ja
1	Hemelrijken 6	Museum	Ja	Ja	Ja
1	De Run 5610	Brandweerkazerne	Ja	Ja	Ja
1	De Run 5618	Gemeentewerken	Ja	Ja	Ja
1	De Twijnder 40	Kinderboerderij	Ja	Ja	Ja
1	De Dom 9	Sporthal/sportzaal	Ja	Ja	Ja
1	De Messenmaker 4	Sporthal/sportzaal	Ja	Ja	Ja
1	Bisschopstraat 3	Sporthal/sportzaal	Ja	Ja	Ja
1	Berkt 35	Opslag/distributie	Ja	Ja	Ja
1	Bossebaan 60	Vrije-tijdsonderwijs	Ja	Ja	Ja
1	Burgemeester van Hooffln 147	Sporthal/sportzaal	Ja	Ja	Ja
1	Burgemeester van Hooffln 151	Wijk-/buurtcentrum	Ja	Ja	Ja
1	Dorpstraat ong.	muziekkiosk	NEE	Ja	Ja
1	Habraken 2409	milieustation	NEE	Ja	Ja
1	Kerkakkerstraat 139	S.V. Marvilde	NEE	Ja	Ja
1	Wal 154	Stg. D'n Uitwijk (recht v.opstal)	NEE	Ja	Ja
1	Rapportstraat 64 SNP	Clubhuis c.a.	Ja	Ja	Ja

Huur contr	Ond. Fonds	WOZ-waarde	Verz.bedr.	Verschil	in %	
NEE	Ja	485.000	512.000	27.000	5,6%	
Ja		1.246.000	1.215.714	- 30.286	-2,4%	
Ja		429.000	283.751	- 145.249	-33,9%	
NEE	Ja	290.000	704.004	414.004	142,8%	
	Ja	186.000	238.996	52.996	28,5%	
Ja	Ja	157.000	364.000	207.000	131,8%	
	Ja	15.119.000	4.786.988	- 10.332.012	-68,3%	
Ja	Ja	1.263.000	1.648.094	385.094	30,5%	
Ja	Ja	897.000	1.312.000	415.000	46,3%	
	Ja	813.000	1.643.398	830.398	102,1%	
NEE	Ja	1.386.000	2.653.617	1.267.617	91,5%	
Ja	Ja	2.882.000	6.527.461	3.645.461	126,5%	
NEE	Ja	328.000	692.181	364.181	111,0%	
Ja	Ja	547.000	635.860	88.860	16,2%	
NEE	Ja	9.383.000	14.124.086	4.741.086	50,5%	
Ja	Ja	2.769.000	3.452.577	683.577	24,7%	
Ja	Ja	3.353.000	4.244.824	891.824	26,6%	
Ja		1.024.000	2.080.362	1.056.362	103,2%	
Ja	Ja	323.000	569.651	246.651	76,4%	
		76.000	366.665	290.665	382,5%	Gesloopt !!!
		136.000	zie boven		0,0%	
Ja	Ja	413.000	908.000	495.000	119,9%	
NEE	Ja	433.000	704.004	271.004	62,6%	
Ja	Ja	714.000	941.047	227.047	31,8%	
Ja		541.000	548.000	7.000	1,3%	
Ja		328.000	298.500	29.500-	-9,0%	
NEE	Ja	379.000	769.567	390.567	103,1%	
NEE	Ja	295.000	594.500	299.500	101,5%	
Ja	Ja	495.000	618.488	123.488	24,9%	
		15.000	36.651	21.651	144,3%	
NEE	Ja	104.000	93.030	10.970-	-10,5%	
Ja	Ja	408.000	1.424.128	1.016.128	249,1%	
NEE	Ja	933.000	854.777	78.223-	-8,4%	
NEE	Ja	1.657.000	1.315.953	341.047-	-20,6%	
		217.000	147.724	69.276-	-31,9%	
Ja	Ja	2.086.000	3.062.069	976.069	46,8%	
NEE	Ja	234.000	704.004	470.004	200,9%	
NEE	Ja	371.000	692.181	321.181	86,6%	
NEE		197.000	512.000	315.000	159,9%	
Ja	Ja	1.710.000	2.355.261	645.261	37,7%	
Ja	Ja	467.000	964.108	497.108	106,4%	
Ja	Ja	337.000	1.220.001	883.001	262,0%	
		-	25.372	25.372		
		-	794.118	794.118		
NEE	Ja	-	347.165	347.165		
	Ja	-	860.474	860.474		
		48.000	366.665	318.665	663,9%	Gesloopt !!!

Code	Adres	Omschrijving soort	WOZ	VERZ	BEH
	Panden toekomstige bouwgrondexploitatie:				
2	Dorpstraat 195	Woning/geschakeld/standaard	Ja	Ja	Ja
2	Eindhovensebaan 37	Woning/vrijstaand/semi-bungalow	Ja	Ja	Ja
2	Hoogeind 29A	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	Ja
2	Knegselweg 87	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	Ja
2	Knegselweg 120A	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	Ja
2	Oeienbosdijk 70	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	Ja
2	Oude Kerkstraat 31	Woning/vrijstaand/woonboerderij	Ja	Ja	Ja
2	Oude Kerkstraat 99	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	Ja
2	Roskam 30	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	Ja
2	Roskam 40	Bedrijfswo-	Ja	Ja	Ja
2	Schooterweg 61	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	Ja
2	Sondervick 35	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	Ja
2	Zittard 18	Woning/vrijstaand/semi-bungalow	Ja	Ja	Ja
2	Zandoerlesweg 68	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	Ja
2	Eindhovensebaan 15 WON	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	Ja
2	Zittard 32	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	Ja
2	Ree 96 (vh St. Jorisstraat 40)	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	Ja
2	Roskam 34	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	Ja
2	Sondervick 135	Woning/vrijstaand/villa-landhuis	Ja	Ja	Ja
2	Koppelenweg 7	Boomkwekerijbedrijf met woonge-	Ja	Ja	Ja
2	Dorpstraat 197	Opslag/distributie	Ja	Ja	Ja
2	Roskam 50 SLOT	Opslag/distributie	Ja	Ja	Ja
2	Roskam 50 ERGO	Opslag/distributie	Ja	Ja	Ja
2	Geer 100 KANT	Kantoor	Ja	Ja	Ja
2	Moormanlaan 6	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	NEE	NEE
	Gebouwen ten behoeve van basis-				
	onderwijs:				
3	Aelstlaan 16, van	bao: Jan Ligthart	NEE	Ja	Ond.
3	Blaarthemsweg 24	bao: Zeelsterhof	NEE	Ja	Ond.
3	Bussels 37, de	bao: De Rank	NEE	Ja	Ond.
3	Eikebeek 2	bao: Cobbeek	NEE	Ja	Ond.
3	Heike 19	bao: Dr. R. Casimir	NEE	Ja	Ond.
3	Jansenplein 15, Pastoor	bao: Op Dreef	NEE	Ja	Ond.
3	Jansenplein 15, Pastoor	bao: Op Dreef (3 noodlokalen)	NEE	Ja	Ond.
3	Messenmaker 10, de	bao: De Brembocht	NEE	Ja	Ond.
3	Nijlandlaan 5	bao: De Poolster	NEE	Ja	Ond.
3	Oude Kerkstraat 27	bao: St. Jan Baptist	NEE	Ja	Ond.
3	Raadhuisstraat 1	bao: De Meerhoef	NEE	Ja	Ond.
3	Raadhuisstraat 1	bao: De Meerhoef (2 noodlok.)	NEE	Ja	Ond.
3	Rapportstraat 7	bao: Op Dreef	NEE	Ja	Ond.
3	Roek 19	bao: Dick Bruna	NEE	Ja	Ond.
3	Weldsehei 2	bao: De Heiacker	NEE	Ja	Ond.
3	Weldsehei 2 (nood)	bao: De Heiacker	NEE	Ja	NEE
3	Kanteel 4	Basisschool	Ja	Ja	Ja
3	Norenberg 23 NOOD	Basisschool	Ja	Ja	Ja
3	Kemphaan 23 NOOD	Basisschool	Ja	Ja	Ja

Huur contr	Ond. Fonds	WOZ-waarde	Verz.bedr.	Verschil	in %
		276.000	1.200.590	924.590	335,0%
		737.000	501.073	235.927-	-32,0%
		659.000	482.962	176.038-	-26,7%
		541.000	391.382	149.618-	-27,7%
		289.000	26.336	262.664-	-90,9%
		-	310.000	310.000	
		442.000	490.795	48.795	11,0%
		395.000	299.183	95.817-	-24,3%
		618.000	460.000	158.000-	-25,6%
		488.000	2.602.000	2.114.000	433,2%
		519.000	343.145	175.855-	-33,9%
		632.000	315.034	316.966-	-50,2%
		421.000	269.448	151.552-	-36,0%
		537.000	353.963	183.037-	-34,1%
		559.000	415.684	143.316-	-25,6%
		421.000	248.000	173.000-	-41,1%
		847.000	498.519	348.481-	-41,1%
		596.000	26.336	569.664-	-95,6%
		1.093.000	687.881	405.119-	-37,1%
		846.000	1.187.669	341.669	40,4%
		234.000	zie boven		0,0%
		84.000	497.753	413.753	492,6%
		213.000	zie boven		0,0%
		690.000	739.479	49.479	7,2%
		537.000	-		-100,0%
		-	2.208.742	2.208.742	
		-	3.115.081	3.115.081	
		-	1.808.912	1.808.912	
		-	2.961.112	2.961.112	
		-	2.236.472	2.236.472	
		-	1.823.960	1.823.960	
		-	221.412	221.412	
		-	2.664.034	2.664.034	
		-	2.190.470	2.190.470	
		-	2.433.809	2.433.809	
		-	2.214.547	2.214.547	
		-	106.399	106.399	
		-	1.921.768	1.921.768	
		-	1.448.525	1.448.525	
		-	2.373.512	2.373.512	
		-	249.959	249.959	
		155.000	336.567	181.567	117,1%
		107.000	3.590.416	3.483.416	3255,5%
		493.000	941.731	448.731	91,0%

Gesloopt
m.i.v. Aug 2010 weg

Code	Adres	Omschrijving soort	WOZ	VERZ	BEH
	Gebouwen spec. onderwijs:				
	Aelstlaan 10, van	speo: Verrekijker	NEE	Ja	NEE
	Aelstlaan 12, van	speo: Verrekijker	NEE	Ja	NEE
	Handwijzer 6	speo/vo/kinderopvang	NEE	Ja	NEE
	Lange Kruisweg 9	speo/vo/kinderopvang	NEE	Ja	NEE
	Lange Kruisweg 9/ Handwijzer 6	speo/vo/kinderopvang	NEE	Ja	NEE
	Platanenlaan 26b	De Zwengel	NEE	Ja	NEE
	Blaarthemseweg 83 + NOOD	speo	Ja	Ja	Ja
	Gebouwen voortgezet onderwijs:				
	Knegselweg 10	Kempen Campus: VMBO	NEE	Ja	Ond.
	Knegselweg 20	Kempen Campus: VMBO	NEE	Ja	Ond.
	Knegselweg 60	Kempen Campus: HAVO/VWO	NEE	Ja	Ond.
	Knegselweg ong.	Kemp.Camp./fietsenstallingen	NEE	Ja	Ond.
	Knegselweg 30	Algemeen Voortgezet onderwijs	Ja	Ja	Ja
	Gebouwen voortgezet gebruik:				
	Sondervick 11	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	NEE
	Antwerpsebaan 8	Glastuinbouw met woning	Ja	Ja	NEE
	Oeienbosdijk 60	Stoeterij/manege/paardenfokkerij	Ja	Ja	NEE
	Sint Janstraat 24 + stallen	KI-station	Ja	Ja	NEE
	Janstraat 24, St.	grondbedrijf..fa. Camalot (antikraak)	NEE	Ja	NEE
	Zittard 42	Gemengd bedrijf	Ja	Ja	NEE
	Roskam 32D	Tuinbouwbedrijf	Ja	Ja	NEE
	Roskam 38	Opslag/distributie	Ja	NEE	NEE
	Zandoerleseweg 41	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	NEE
	De Run 2184 WON	Bedrijfswoning/2^1 kap/standaard	Ja	NEE	NEE
	OVERIG / ONBEKEND:				
	't Stoom 12	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	NEE
	Volmolenweg 9 WON	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	NEE
	Sint Janstraat 58	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	NEE
	Schooterweg 75	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	NEE
	Zittard 24 Zomerhuis	Woning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	NEE
	Zandoerleseweg 17	Bedrijfswoning/vrijstaand/standaard	Ja	Ja	NEE
	Zandoerleseweg 43	Woning/vrijstaand/woonboerderij	Ja	Ja	NEE
	Grote Kerkepad 125	Woning in aanbouw	Ja	Ja	NEE
	Berkt 35 PRD.	Stoeterij/manege/paardenfokkerij	Ja	Ja	NEE
	Kerkakkerstraat 150	Praktijkruimte	Ja	NEE	NEE
	Oude Kerkstraat 31 BEDR	Overige agrarische obj.	Ja	Ja	NEE
	Zandoerleseweg 17 BEDR	Opslag/distributie	Ja	Ja	NEE
	Blaarthemseweg 87 BOER	Kinderboerderij (Stichting)	Ja	Ja	NEE
	De Run 2184 BEDR	Opslag/distributie	Ja	NEE	NEE
	Geer 60	Parkeergarage	Ja	Ja	NEE
	Hoppenven 5	Wijk-/buurtcentrum	Ja	NEE	NEE
	Klaverplein 13 SPEE	Clubhuis c.a.	Ja	NEE	NEE
	Kerkakkerstraat 150	Praktijkruimte	Ja	NEE	NEE
	Windmolen 15	Clubhuis c.a.	Ja	NEE	NEE
	Sportlaan 3 TRIB	Tribune	Ja	NEE	NEE
	Pnem-huisjes 5000	Trafo	Ja	NEE	NEE
	Julianastraat 15	leegstaand	NEE	Ja	NEE
	Jansenplein 21, Pastoor	Scholenbureau Kempenland	NEE	Ja	NEE
	Mira 4	wijkaccommodatie	NEE	Ja	NEE

Huur contr	Ond. Fonds	WOZ- waarde	Verz.bedr.	Verschil	in %	
		-	1.699.280	1.699.280		
		-	2.452.726	2.452.726		
		-	1.211.810	1.211.810		
		-	259.393	259.393		
		-	989.726	989.726		
		298.000	3.209.893	2.911.893	977,1%	
		-	8.770.054	8.770.054		
		-	8.027.365	8.027.365		
		-	7.058.182	7.058.182		
		-	32.340	32.340		
		35.204.000	7.648.120	27.555.880-	-78,3%	
		567.000	445.000	122.000-	-21,5%	
		1.273.000	587.000	686.000-	-53,9%	
		921.000	1.470.000	549.000	59,6%	
		1.888.000	3.332.783	1.444.783	76,5%	
		-		-		
		271.000	31.604	239.396-	-88,3%	
		621.000	wel 0		0,0%	
		1.153.000	-	1.153.000-	-100,0%	
		487.000	335.000	152.000-	-31,2%	
		217.000	-	217.000-	-100,0%	
		575.000	279.559	295.441-	-51,4%	
		312.000	249.357	62.643-	-20,1%	Verkocht, akte nog passe-
		690.000	426.616	263.384-	-38,2%	Gesloopt \!!!
		526.000	-	526.000-	-100,0%	Gesloopt \!!!
		633.000	269.654	363.346-	-57,4%	
Om niet		522.000	843.584	321.584	61,6%	Tijd. Archeologische dienst
		782.000	wel 0		0,0%	Gesloopt \!!!
Ruwbouw		1.233.000	158.019	1.074.981-	-87,2%	Afbouw te duur
			zie boven		0,0%	Wordt nagegaan
		164.000	-	164.000-	-100,0%	
		81.000	490.795	409.795	505,9%	
		202.000	843.584	641.584	317,6%	
		279.000	270.808	8.192-	-2,9%	Behoort bij school op nr. 83
		81.000	-	81.000-	-100,0%	
		8.643.000	7.863.161	779.839-	-9,0%	
		57.000	-	57.000-	-100,0%	ROMA
		208.000	-	208.000-	-100,0%	
		237.000	-	237.000-	-100,0%	
		468.000	-	468.000-	-100,0%	
		106.000	-	106.000-	-100,0%	
		6.000	-	6.000-	-100,0%	
		-	238.996	238.996		
		-	1.063.000	1.063.000		Gebouw verkocht, wel verz.
		-	105.346	105.346		