

ONDERZOEKSRAPPORT

Beheer vastgoed

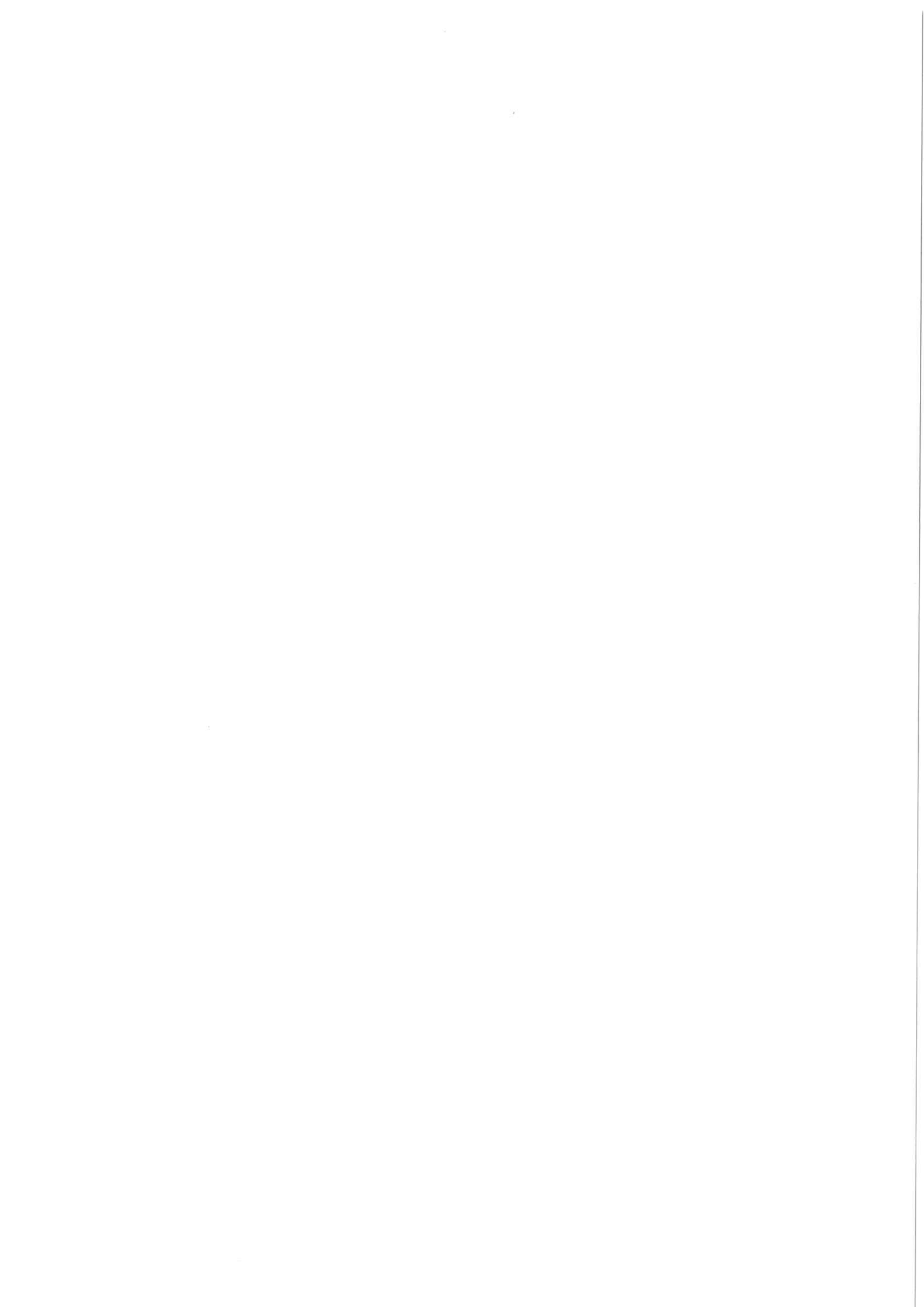
Tussenrapport vastgoedadministratie

september 2011

Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam

R a





ONDERZOEKSRAPPORT

Beheer vastgoed

Tussenrapport Vastgoedadministratie

september 2011

Dit is het Onderzoeksrapport dat hoort bij de rekenkamerbrief van de Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam aan de stadsdeelraden over vastgoedadministraties. De brief bevat op hoofdlijnen de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van de rekenkamer. Het Onderzoeksrapport geeft meer gedetailleerd de bevindingen en conclusies van de rekenkamer weer. Dit rapport bevat tevens de bestuurlijke reacties die wij van de dagelijkse besturen in het kader van het bestuurlijke wederhoor hebben ontvangen.

Leeswijzer

Voor u ligt het Onderzoeksrapport van de Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam van het beperkte onderzoek naar de vastgoedadministraties van de Amsterdamse stadsdelen.

Het doel van dit beperkte onderzoek is om snel een beeld te krijgen van de mate waarin de vastgoedadministraties van de stadsdelen bruikbaar zijn voor het dagelijks beheer en de beleidsvorming.

Het volledige rapport van de rekenkamer bestaat uit twee delen: een rekenkamerbrief en het Onderzoeksrapport. In de rekenkamerbrief geeft de rekenkamer de belangrijkste bevindingen en haar conclusies en aanbevelingen weer. Dit Onderzoeksrapport bevat in detail de bevindingen en de beantwoording van de onderzoeksvragen. Ook bevat het Onderzoeksrapport de integrale bestuurlijke reacties van de stadsdelen en het nawoord van de Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam.

Inhoudsopgave

Leeswijzer	3
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Afbakening en onderzoeksvraag	7
1.3 Aanpak	8
1.4 Leeswijzer	8
2 Voorwaarden voor een bruikbare vastgoedadministratie	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Het vastgoedbezit van een stadsdeel	9
2.3 Informatiebehoefte over vastgoedbezit	10
2.4 Relevante basisgegevens over vastgoed	12
2.5 Informatiesystemen en de vastgoedadministratie	13
2.6 Conclusies	15
3 Hoe wordt het vastgoedbezit geadministreerd?	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Is het vastgoedbezit in de vastgoedadministratie opgenomen?	17
3.3 Wat wordt over het vastgoed geadministreerd?	19
3.4 Hoe wordt het vastgoed geadministreerd?	20
3.5 Conclusie	22
4 Het gebruik van de vastgoedadministraties	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Ondersteunt de vastgoedadministratie het dagelijks beheer?	25
4.3 Ondersteunt de vastgoedadministratie beleidsvorming?	26
4.4 Conclusie	27
5 Bestuurlijke reacties en nawoord rekenkamer	29
5.1 Bestuurlijke reactie stadsdeel Centrum (ontvangen op 14 september 2011)	30
5.2 Bestuurlijke reactie stadsdeel West (ontvangen op 13 september 2011)	31
5.3 Bestuurlijke reactie stadsdeel Zuid (ontvangen op 13 september 2011)	32

5.4	Bestuurlijke reactie stadsdeel Oost (ontvangen op 14 september 2011)	32
5.5	Bestuurlijke reactie stadsdeel Noord (ontvangen op 15 september 2011)	33
5.6	Bestuurlijke reactie stadsdeel Nieuw-West (ontvangen op 15 september 2011)	34
5.7	Nawoord rekenkamer	35
	Bijlage 1 – Stadsdeel Centrum	37
	Bijlage 2 – Stadsdeel West	39
	Bijlage 3- Stadsdeel Zuid	43
	Bijlage 4 – Stadsdeel Oost	47
	Bijlage 5 – Stadsdeel Noord	49
	Bijlage 6 - Stadsdeel Nieuw West	51
	Bijlage 7 – Stadsdeel Zuidoost	55
	Bijlage 8 – Geïnterviewde personen	57
	Bijlage 9– Geraadpleegde documenten	59

1 Inleiding

Dit document beschrijft de bevindingen die de Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam ('rekenkamer') heeft gedaan bij de uitvoering van het beperkte onderzoek naar de vastgoedadministratie van de Amsterdamse stadsdelen. In dit hoofdstuk licht de rekenkamer eerst de aanleiding voor het onderzoek toe. Vervolgens wordt beknopt ingegaan op het belang van de vastgoedadministratie. Daarna volgt de afbakening en onderzoeksvraag van dit beperkte onderzoek. Dit hoofdstuk eindigt met een verantwoording van de aanpak van dit onderzoek en de leeswijzer voor de verschillende hoofdstukken en bijlagen.

1.1 Aanleiding

In het Onderzoeksprogramma van de Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam is voor 2011 een verkennend onderzoek naar aan- en verkopen van vastgoed opgenomen. Tijdens het verzamelen van informatie voor dit verkennende onderzoek naar aan- en verkopen van vastgoed signaleerde de rekenkamer dat de gevraagde informatie soms moeilijk uit de vastgoedadministraties was te verkrijgen. De rekenkamer heeft daarom besloten ook een beperkt onderzoek uit te voeren naar de vastgoedadministraties van de Amsterdamse stadsdelen.

1.2 Afbakening en onderzoeksvraag

Zoals hiervoor geschetst zijn meerdere perspectieven op het vastgoedbezit mogelijk. Ook voor het onderzoek van de rekenkamer betekent dit dat een invalshoek moet worden gekozen. In dit beperkte onderzoek richt de rekenkamer zich op de administratie van het bebouwde vastgoed van de stadsdelen. De rekenkamer kiest voor deze afbakening omdat de administratie van bebouwd vastgoed ('vastgoed') direct van belang is voor het 'traditionele' vastgoedbeheer (het onderhouden en verhuren van panden), maar ook een ondersteunende rol vervult bij het realiseren van diverse andere beleidsdoelstellingen.¹ Voor dit onderzoek hanteert de rekenkamer de volgende centrale onderzoeksvraag:

Is de administratie van het bebouwd vastgoed bruikbaar voor het dagelijks beheer en beleidsvorming?

Voor de beantwoording van deze centrale onderzoeksvraag maakt de rekenkamer gebruik van drie deelvragen

- Wat zijn voorwaarden voor een bruikbare vastgoedadministratie?
- Hoe administreren de stadsdelen het vastgoedbezit?
- Ondersteunt de vastgoedadministratie het dagelijks beheer en beleidsvorming?

¹ Bij onbebouwd vastgoed (terreinen) en gehuurde panden is onderhoud niet direct van belang.

1.3 Aanpak

Dit onderzoek van de rekenkamer naar de administratie van vastgoed is uitgevoerd in juni 2011. Het onderzoek naar vastgoed is een beperkt onderzoek waarbij de rekenkamer zich voornamelijk baseert op interviews met betrokken ambtenaren van de stadsdelen. Slechts in beperkte mate heeft de rekenkamer feitenmateriaal verzameld. Aanvullend heeft de rekenkamer de accountantsverslagen van ACAM beoordeeld op bevindingen gerelateerd aan de vastgoedadministratie van stadsdelen.

1.4 Leeswijzer

Dit Onderzoeksrapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 volgt eerst een beschouwing van de vraag wat een vastgoedadministratie bruikbaar maakt. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de eerste deelvraag beantwoord: hoe administreren de stadsdelen hun vastgoedbezit. Hoofdstuk 4 gaat in op de vraag in hoeverre de vastgoedadministraties het dagelijks beheer en het vastgoedbeleid ondersteunen. In de bijlagen 1 tot en met 7 zijn de bevindingen per stadsdeel weergegeven. Bijlagen 8 en 9 geven een overzicht van, respectievelijk, geraadpleegde personen en documenten.

2 Voorwaarden voor een bruikbare vastgoedadministratie

2.1 Inleiding

De bruikbaarheid van een vastgoedadministratie hangt af van de mate waarin de administratie in de informatiebehoefte kan voorzien. Dit hoofdstuk gaat in op de vraag aan welke informatie minimaal behoefte is, ofwel welke informatie een vastgoedadministratie in ieder geval moet kunnen produceren om bruikbaar te zijn.

Deze vraag wordt in vier stappen beantwoord. Allereerst wordt nagegaan over welk soort vastgoed een stadsdeel systematisch en regelmatig informatie nodig heeft. In een volgend stap wordt nagegaan aan welke informatie over dat vastgoed behoefte is. Vervolgens wordt ingegaan op de vraag welke basisgegevens daarvoor nodig zijn. Als laatste stap volgt de eisen die een goede ontsluiting van informatie aan de vastgoedadministratie stelt. Hoe moet de vastgoedadministratie worden ingericht om efficiënt vastgoedinformatie te kunnen produceren met behulp van de beschikbare gegevens?

2.2 Het vastgoedbezit van een stadsdeel

Vastgoedbezit lijkt eenvoudig eenduidig te definiëren: alle gebouwen en terreinen in bezit van de stadsdelen. In de praktijk worden echter verschillende definities van vastgoedbezit gebruikt. Dit komt omdat een stadsdeel zich vanuit verschillende invalshoeken voor vastgoed verantwoordelijk kan voelen. Het vastgoed dat door de stadsdelen onderhouden wordt hoeft niet hetzelfde te zijn als het vastgoed dat verhuurd wordt.² Dit betekent dat vanuit een onderhoudsperspectief het vastgoedbezit anders wordt gedefinieerd dan vanuit het verhuurperspectief.

Stadsdelen kunnen op allerlei verschillende manieren betrokken zijn bij vastgoed of belangen hebben. Het is niet de bedoeling dat voor al deze verschillende invalshoeken één administratie alle benodigde informatie moet bevatten. De vastgoedadministratie moet gaan om vastgoed dat vanuit een financiële invalshoek relevant is. Of nog iets preciezer geformuleerd: Een bruikbare vastgoedadministratie bevat gegevens over vastgoedbezit waarvan de financiële resultaten van de exploitatie of de waardeontwikkeling voor rekening komt van de stadsdelen.³

² Een verschil ontstaat bijvoorbeeld bij panden in gebruik bij de eigen stadsdeelorganisatie: deze panden worden wel onderhouden, maar niet verhuurd.

³ Deze bepaling van vastgoedbezit omvat in feite het vastgoedbezit dat tot het economisch eigendom van de stadsdelen wordt gerekend. Vastgoed dat door het stadsdeel wordt gehuurd of nog niet opgeleverde panden in nieuwbouwprojecten die nog tot het juridisch eigendom van stadsdelen worden gerekend vallen hier niet onder.

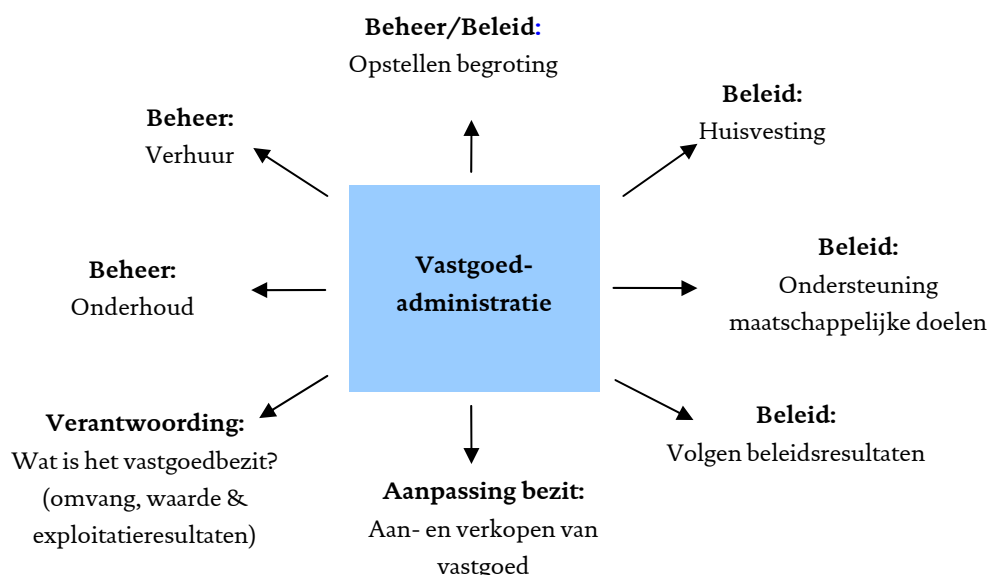
2.3 Informatiebehoefte over vastgoedbezit

De vastgoedadministratie moeten dienen als bron van informatie over het vastgoedbezit van de stadsdelen. Daarom wordt eerst de informatiebehoefte in kaart gebracht door systematisch na te gaan welke processen de vastgoedadministratie in ieder geval moet ondersteunen.

Processen in soorten en maten

Het vastgoedbezit speelt bij een grote verscheidenheid aan processen van een rol. De vastgoedadministratie moet dus aan een veelzijdige informatiebehoefte tegemoet kunnen komen. In figuur 2.1 is een overzicht te vinden van de processen die relevant zijn vanuit een financieel perspectief.

Figuur 2.1. Processen die gebruik moeten kunnen maken van de vastgoedadministratie



Allereerst moet de vastgoedadministratie het stadsdelen mogelijk maken om verantwoording over het vastgoedbezit af te leggen. Stadsdelen moeten met andere woorden weten wat de omvang en waarde is van hun vastgoedbezit en hoe het zit met de gerealiseerde kosten en opbrengsten. Daarnaast is de vastgoedadministratie uiteraard van groot belang voor het dagelijks beheer van het vastgoed. Daarbij gaat het om informatie voor de processen onderhoud en verhuur en de jaarlijkse begroting.

Naast deze directe rollen vervult de vastgoedadministratie ook een rol bij het leveren van sturingsinformatie voor beleid. Dat begint natuurlijk al met het aanleveren van informatie voor de stadsdeelbegroting. Daarnaast ligt het verband met het huisvestingsbeleid voor de hand. De administratie moet relevante informatie kunnen opleveren voor de keuze tussen huur of gebruik eigen bezit. Het vastgoedbezit kan ook ingezet worden om andere (maatschappelijke) beleidsdoelen te helpen realiseren. Als dat veel gebeurt, is het belangrijk dat er voor deze beleidsdoelen relevante informatie over vastgoed is.

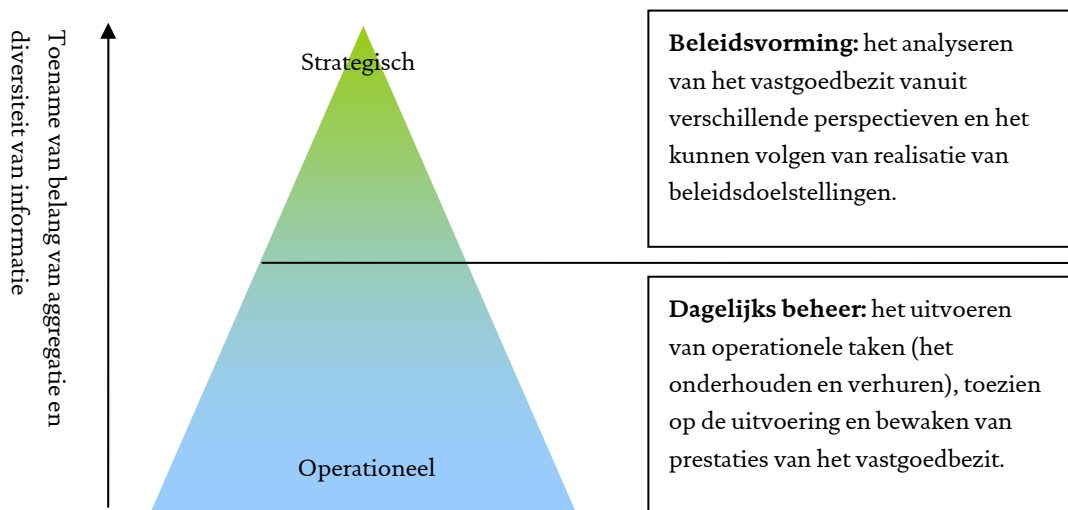
Zowel informatie waarmee keuzes in het kader van nieuw beleid kunnen worden gemaakt, als informatie waarmee de uitvoering van het beleid kan worden gevolgd.

Tot slot moet de vastgoedadministratie ook informatie kunnen opleveren om, gegeven al de processen waarin vastgoed een rol speelt, te kunnen beslissen of het vastgoedbezit moet worden aangepast door aan- en verkopen het vastgoedbezit.⁴

Verschillende aggregatieniveaus

De informatiebehoefte varieert niet alleen naar inhoud maar ook naar het benodigde aggregatieniveau. Soms zijn er concrete gegevens over één specifiek vastgoedobject nodig. Maar het kan ook zijn dat er behoefte is aan overzichten van het totale bezit of de ontwikkelingen door de tijd van een deel van het bezit. Globaal gesproken hangt het benodigde aggregatieniveau af van het type proces dat moet worden ondersteund. Bij beleidsvorming zal vaak behoefte zijn aan informatie van een hoger aggregatieniveau dan bij operationele processen. In figuur 2.2 is dat verschil inzichtelijk gemaakt.

Figuur 2.2. Operationele en strategische informatie behoefte



Voor processen direct gerelateerd aan het dagelijks beheer is vooral operationele informatie nodig. Informatie over concrete vastgoedobjecten, zoals informatie waaruit blijkt of er wel of niet onderhoud nodig is of informatie waarmee de juiste huur en servicekosten aan de huurder kunnen worden gefactureerd. Aggregatie gaat wel een rol spelen bij de controle van het beheer. Een voorbeeld is een overzicht van huurachterstanden waarmee bewaakt kan worden of voldoende maatregelen worden genomen om achterstallige huur te innen.

⁴ Een uitgebreide beschouwing van vastgoedbeleid is opgenomen in de nota vastgoedbeleid van stadsdeel Noord (oktober 2007). In deze beschouwing komen onder andere de verschillende rollen van vastgoedbezit in beleidsprocessen aan de orde (in de vorm van de 'beleidsachtbaan')

Voor het opstellen van de begroting en beleidsvorming is er strategische informatie nodig. De benodigde informatie is afhankelijk van de beleidsvraagstukken die voorliggen. Dit betekent dat een vastgoedadministratie verschillende soorten informatie moet kunnen opleveren. Voor beleidsvorming of beleidsevaluatie moeten vaak analyses worden gemaakt. Dat vraagt soms om detailinformatie en soms om samenvattende kengetallen waarbij relaties worden gelegd tussen allerlei gegevens van het operationele beheer. Een voorbeeld hiervan is een analyse van kostendekkendheid van vastgoedbezit in relatie tot de maatschappelijke functie. Hiervoor moet informatie over de (financiële) exploitatie gekoppeld worden aan informatie over het gebruik van (onderdelen van) het vastgoedbezit.

2.4 Relevante basisgegevens over vastgoed

Zoals hiervoor uitgebreid is uiteengezet is de informatiebehoefte over het vastgoedbezit divers en in zekere zin ook niet helemaal voorspelbaar. Dit betekent dat een uitputtende opsomming van gegevens die in de vastgoedadministratie moet worden opgenomen niet mogelijk is en het streven naar een verzameling gegevens die dekkend is voor alle mogelijke vragen ook niet zinvol is. Het is vanuit praktisch oogpunt wel noodzakelijk om gegevens op te nemen in de vastgoedadministratie waarmee de informatie nodig voor het dagelijks beheer en voor de beantwoording van veelvoorkomende beleidsvragen kan worden geproduceerd.

Verschillende Nederlandse gemeenten participeren in de *Benchmark Gemeentelijk Vastgoed*. Voor deze jaarlijkse benchmark worden diverse gegevens over het vastgoedbezit op objectniveau verzameld.⁵ De soort opgevraagde gegevens voor deze benchmark is gebaseerd op wat binnen de vastgoedpraktijk als noodzakelijk wordt beschouwd.

Het aantal verzamelde gegevens voor deze benchmark bedraagt echter circa 60. Voor dit beperkte onderzoek hebben we gekozen voor een kleiner aantal gegevens die in ieder geval in een vastgoedadministratie thuishoren. Hierbij hebben wij gekozen voor gegevens die belangrijke informatie geven over de omvang en samenstelling van het vastgoedbezit, belangrijk zijn voor het dagelijks beheer en voor beleidsontwikkeling.⁶

De benodigde basisgegevens zijn:

- *Adres, functie en oppervlakte*: Deze gegevens geven kwalitatieve informatie over het vastgoedbezit van de stadsdelen. Informatie over het adres van vastgoedobjecten

⁵ Via het *Benchmark Gemeentelijk Vastgoed Data Requirements Form (2010)* van IPD.

⁶ De rekenkamer heeft haar keuze ook voorgelegd aan de afdelingen Vastgoed van de onderzochte stadsdelen. Met uitzondering van stadsdeel Zuid leidde deze keuze niet opmerkingen. Stadsdeel Zuid vermeldde ook belang te hechten aan de economische waarde van het vastgoedbezit om bedrijfseconomische analyses van het vastgoedbezit te kunnen maken.

is belangrijk om de objecten te kunnen identificeren.⁷ Het bijhouden van de functie geeft inzicht in het gebruik van het vastgoedbezit. Oppervlakte van het vastgoedbezit is een belangrijk kengetal om, enerzijds, de omvang van het bezit te kunnen volgen, maar, anderzijds, ook om de prestatie van het vastgoed te kunnen analyseren.⁸

- *WOZ-waarde en verzekerde waarde:* Deze gegevens geven kwalitatieve informatie over de waardering van het vastgoed. Daarnaast ondersteunen zij ook het operationeel beheer. Inzicht in de WOZ-waarde en verzekerde waarde maakt het mogelijk om te beoordelen of in rekening gebrachte heffingen of kosten juist zijn.⁹ De verzekerde waarde is verder van belang om te kunnen bepalen of het vastgoed afdoende is verzekerd.
- *Onderhoudsplan, huurcontractgegevens en huurachterstanden:* Deze gegevens zijn vooral van belang voor het dagelijks beheer van het vastgoed. Het onderhoudsplan en informatie over de technische staat ondersteunt het onderhouden van vastgoedobjecten. Huurcontractgegevens (zoals bijvoorbeeld informatie over looptijden en indexatie) en informatie over huurachterstanden zijn belangrijk om huren te innen. De genoemde gegevens kunnen echter ook van belang zijn bij beleidsvorming zoals bij het huisvestingsbeleid.
- *Financieel resultaat:* Het financieel resultaat per vastgoedobject is belangrijk als sturingsinformatie bij het vormgeven en volgen van beleid. Daarnaast kan actueel inzicht in het financieel resultaat ook als signaal functioneren voor het operationeel beheer: hoger dan verwachte onderhoudskosten of achterblijvende huuropbrengsten kunnen wijzen op problemen in het operationeel beheer.

2.5 Informatiesystemen en de vastgoedadministratie

De bruikbaarheid van de vastgoedadministratie hangt niet alleen af van de opgenomen gegevens. Belangrijk is het gemak (of de moeilijkheid) om de in de vastgoedadministratie opgenomen gegevens te ontsluiten en om te zetten in relevante informatie. Dat gemak is afhankelijk van de manier waarop gegevens worden geregistreerd, opgeslagen en geordend in een vastgoedadministratie.

Voorbeeld van een vastgoedadministratie

In figuur 2.3 is ter illustratie een vastgoedadministratie (lichtblauw) geschetst met twee verschillende informatiesystemen (donkerblauw) en daarnaast allerlei afzonderlijke informatiebronnen (oranje). De gegevens in de twee informatiesystemen en de afzonderlijke bronnen moeten ontsloten worden (pijl) om met de vastgoedadministratie in de informatiebehoefte (groen) te voorzien.

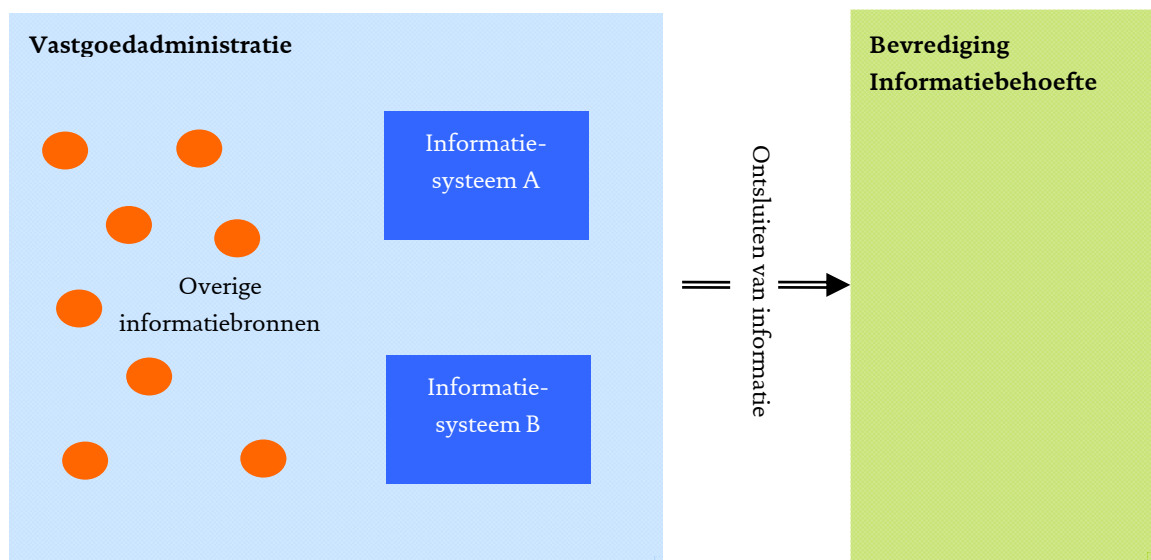
⁷ Vastgoedobjecten kunnen uiteraard ook op andere manieren worden geïdentificeerd (zoals bijvoorbeeld de kadastrale inschrijving).

⁸ Zie bijvoorbeeld het rapport *Onderzoek professioneel gemeentelijk vastgoed* (Twynstra Gudde, 2009).

⁹ Hierbij valt te denken aan het aantekenen van bezwaar tegen WOZ-waarderingen.

Voorbeelden uit de praktijk van afzonderlijke informatiebronnen zijn overzichten van WOZ-aanslagen van Dienst Belastingen of overzichten van aansluitingen van nutsbedrijven. Een voorbeeld van een apart informatiesysteem in een vastgoedadministratie is de huuradministratie. In een uitgebreide huuradministratie worden per verhuureenheid zowel de contractgegevens bijgehouden als de uitstaande huurschuld. Een huuradministratie is een veelvoorkomend informatiesysteem in de vastgoedadministratie.

Figuur 2.3. Een mogelijke structuur van een vastgoedadministratie



Voordelen van (gekoppelde) informatiesystemen

Het gebruik van informatiesystemen heeft meerdere voordelen. Informatiesystemen maken het eenvoudiger om gegevens geordend en betrouwbaar op te slaan omdat het systeem het afdwingt.¹⁰ Daarnaast biedt een informatiesysteem mogelijkheden om eenvoudig gegevens op allerlei mogelijke manieren te combineren en samen te vatten. Ook kunnen informatiesystemen gebruikt worden om, door middel van signaallijsten of workflowmanagement, de werkprocessen van de afdelingen vastgoed te ondersteunen.

Ook zonder gekoppelde informatiesystemen is het natuurlijk mogelijk om betrouwbare informatie over vastgoed vast te leggen en te raadplegen. Maar het kost wel meer moeite en daarmee tijd. Informatie krijgen uit een administratie die bestaat uit een relatief ongeordende verzameling van gegevens valt niet mee. Dit kan uitgebreide 'zoekacties' nodig maken waarbij informatie uit verschillende losse informatiebronnen bijeen moet worden gezocht en gecontroleerd.

¹⁰ Bijvoorbeeld door automatische (logische) controle op de invoer van gegevens en het beperken van het aantal keer dat dezelfde gegevens moeten worden ingevoerd.

2.6 Conclusies

Gezien de diversiteit van benodigde informatie over het vastgoedbezit is het niet realistisch en wellicht ook niet nuttig om te streven naar één alomvattend informatiesysteem. Een vastgoedadministratie zal altijd in enige mate gebruik maken van afzonderlijke informatiebronnen. Maar hoe minder verschillende bronnen en hoe meer er gebruik gemaakt wordt van gekoppelde informatiesystemen, hoe bruikbaar de vastgoedadministratie wordt. Het maakt het namelijk veel eenvoudiger om de administratieve orde te handhaven, specifieke informatie op te vragen en gegevens te aggregeren.

3 Hoe wordt het vastgoedbezit geadministreerd?

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk inventariseert de wijze waarop de Amsterdamse stadsdelen hun vastgoedbezit administreren. Hiermee wordt antwoord gegeven op de eerste deelvraag:

Hoe administreren de stadsdelen het vastgoedbezit?

Voor de beantwoording van deze deelvraag wordt eerst onderzocht in hoeverre het vastgoedbezit van de stadsdelen in de vastgoedadministratie is opgenomen. Het vervolg van dit hoofdstuk gaat in het gebruik van informatiesystemen bij de vastgoedadministratie. Ten slotte wordt onderzocht welke gegevens over het vastgoedbezit in de vastgoedadministratie worden bijgehouden.

3.2 Is het vastgoedbezit in de vastgoedadministratie opgenomen?

Dit onderzoek richt zich op de administratie van het vastgoedbezit waarvan de financiële resultaten van de exploitatie of de waardeontwikkeling voor rekening komt van de stadsdelen. Bij de beantwoording van de vraag hoe dit vastgoedbezit door de stadsdelen wordt geadministreerd is allereerst van belang in hoeverre het vastgoedbezit in de vastgoedadministratie is opgenomen. Deze vraag valt uiteen in de vraag of de stadsdelen hun vastgoedbezit volledig in beeld hebben en de vraag in hoeverre het vastgoedbezit in één vastgoedadministratie wordt bijgehouden.

De stadsdelen geven aan het vastgoedbezit volledig in beeld te hebben en in de vastgoedadministratie te hebben opgenomen. Alleen bij de stadsdelen Nieuw West en Zuidoost wordt nog sporadisch vastgoedbezit ‘ontdekt’.¹¹ Het gaat hierbij volgens stadsdeel Nieuw West om kleine objecten.¹² In stadsdeel Zuidoost zijn daarentegen recent ook grotere objecten gevonden: twee woningen die tot het bezit van het stadsdeel blijken te behoren.

In stadsdeel Zuid is een extern onderzoek naar het vastgoedbeheer uitgevoerd. Uit het onderzoek bleek een risico dat het vastgoedbezit niet volledig in beeld is. Stadsdeel Zuid geeft aan op hoofdlijnen zeker te weten hoe groot haar vastgoedbezit is.¹³

¹¹ Ook bij stadsdeel West speelde de vraag of het vastgoedbezit volledig in beeld was. Door middel van confrontatie van het bekende bezit met externe informatiebronnen (o.a. aansluitingsoverzichten van nutsbedrijven) geeft het stadsdeel aan dat de volledigheid van het vastgoedbezit is gecontroleerd en dat zij heeft vastgesteld haar vastgoedbezit volledig in beeld te hebben.

¹² Bij stadsdeel Nieuw West gaat het om een verhuurd terrein aan een hondenclub die bij toeval door een medewerker werd ontdekt.

¹³ Deloitte, Inzicht en grip op de vastgoedportefeuille, 7 juni 2011 (p.6).

Om het gesignaleerde risico uit te sluiten voert het stadsdeel momenteel een inventarisatie uit van het vastgoedbezit.

Het is niet vanzelfsprekend dat al het vastgoedbezit van de stadsdelen in één vastgoedadministratie is opgenomen. Bij vier van de zeven stadsdelen is het vastgoedbezit niet volledig bij de vastgoedadministratie van de afdeling vastgoed ondergebracht. Het komt veel voor (bij vier stadsdelen) dat schoolgebouwen door een andere afdeling dan de afdeling vastgoed worden geadmistreerd. Dit geldt ook voor panden in gebruik bij de eigen stadsdeelorganisatie in de stadsdelen West en Zuid. De stadsdelen Nieuw West en Zuidoost geven daarentegen expliciet aan te hebben gekozen voor één vastgoedadministratie om inzicht te kunnen krijgen in het vastgoedbezit.

Tabel 3.1. geeft een overzicht van vastgoedadministraties per stadsdeel. In deze tabel is, ter illustratie, ook per stadsdeel het aantal vastgoedobjecten vermeld. De onderzochte stadsdelen hanteren niet één zelfde definitie voor vastgoedobjecten. Hierdoor verschilt de gebruikte definitie per stadsdeel en is de vergelijkbaarheid tussen de stadsdelen beperkt.

Tabel 3.1. Overzicht vastgoedadministraties per stadsdeel¹⁴

Stadsdeel	Aantal vastgoedobjecten	Aantal vastgoed-administraties	Toelichting
Centrum	150 ¹⁵	2	Merendeel bij afdeling Vastgoed, schoolgebouwen bij andere afdeling.
West	457 ¹⁶	4	Merendeel bij afdeling Vastgoed, panden in tijdelijk beheer, in eigen gebruik door het stadsdeel en schoolgebouwen bij andere afdelingen.
Zuid	178 ¹⁷	4	Merendeel bij afdeling Vastgoed, panden in eigen gebruik door het stadsdeel en sportaccommodaties bij andere afdelingen. 11 panden bij OGA in beheer.
Oost	168 ¹⁸	1	Bij afdeling Vastgoed
Noord	126 ¹⁹	2	Merendeel bij afdeling Vastgoed, schoolgebouwen bij andere afdeling.

¹⁴ De informatie uit de tabel is afkomstig uit verschillende documenten ontvangen van de stadsdelen en interviews met betrokken ambtenaren.

¹⁵ Aantal onderhoudscomplexen, inclusief tijdelijk bezit (9). Bron: adressen en complexen stadsdeel Centrum.xls

¹⁶ Aantal adressen van het vastgoedbezit van het stadsdeel (meerdere adressen kunnen zich in één complex bevinden).
Bron: kaders beheer vastgoed

¹⁷ Aantal onderhoudscomplexen.

¹⁸ Aantal onderhoudscomplexen (inclusief 51 schoolgebouwen). Bron: opgave stadsdeel Oost.

¹⁹ Aantal onderhoudscomplexen. Bron: pandenoverzicht 2010.xls

Stadsdeel	Aantal vastgoedobjecten	Aantal vastgoed-administraties	Toelichting
Nieuw West	200 ²⁰	1	Bij afdeling Vastgoed
Zuidoost	130 ²¹	1	Bij afdeling Vastgoed

3.3 Wat wordt over het vastgoed geadministreerd?

Alle stadsdelen geven aan te beschikken over de minimaal benodigde gegevens over het vastgoedbezit.²² Bij vier stadsdelen (West, Nieuw-West, Zuidoost en Zuid) moeten deze gegevens nog wel (gedeeltelijk) geordend en beoordeeld worden. Het doel hiervan is meer zekerheid te krijgen over de kwaliteit en volledigheid van de beschikbare gegevens over het vastgoedbezit. Ook maakt het ordenen en beoordelen het makkelijker om gegevens over het vastgoed te ontsluiten.

Op het moment van onderzoek is in stadsdeel West alleen het vastgoed uit het voormalige stadsdeel Westerpark in het informatiesysteem opgenomen. Het is de verwachting van het stadsdeel dat in de zomer van 2011 de gegevens voor het gehele vastgoedbezit in het informatiesysteem zijn opgenomen. Hiervoor is het noodzakelijk dat de basisgegevens voor het gehele vastgoedbezit op orde zijn gebracht.

In stadsdeel Nieuw West is een eerste inventarisatie van de beschikbare gegevens over het vastgoed uitgevoerd.²³ De vervolgstap van het stadsdeel is deze gegevens verder te ordenen en beoordelen. De situatie in stadsdeel Zuidoost is vergelijkbaar: het stadsdeel heeft zich vooral gericht op het op orde brengen van de huuradministratie en de onderhoudsplannen, de overige gegevens moeten nog geordend en beoordeeld worden.

Stadsdeel Zuid voert, naar aanleiding van een extern onderzoek, een inventarisatie van het vastgoedbezit uit. Hierbij wordt ook de beschikbare informatie over het vastgoed geordend en beoordeeld. In ieder geval vult het stadsdeel de informatie over de oppervlakte van haar vastgoedbezit aan. Op dit moment weet de afdeling Vastgoed van slechts een deel van het vastgoedbezit welke oppervlakte dit vertegenwoordigt.

²⁰ Aantal verhuurde objecten (meerdere verhuurobjecten kunnen zich in één complex bevinden). Bron: bijlage 4.pdf

²¹ Aantal onderhoudscomplexen. Bron: BOG standenlijst 19-04-2011.xls

²² Zie paragraaf 2.4. voor een beschouwing van minimaal noodzakelijke informatie over vastgoed. De rekenkamer heeft in dit beperkte onderzoek niet de daadwerkelijke beschikbaarheid en de kwaliteit van gegevens over het vastgoed getoetst.

²³ De uitkomsten van deze rapportage zijn aan de stadsdeelraad gerapporteerd (14 april 2011)

3.4 Hoe wordt het vastgoed geadmineistreerd?

De bruikbaarheid van de vastgoedadministratie hangt onder andere af van het gemak (of de moeilijkheid) waarmee informatie uit de vastgoedadministratie kan worden verkregen. Het gebruik van informatiesystemen bij het administreren van vastgoed kan het eenvoudiger maken om opgenomen gegevens te ontsluiten en te analyseren. In deze paragraaf wordt het gebruik van informatiesystemen bij de vastgoedadministratie van de stadsdelen onderzocht.

3.4.1 Welke informatiesystemen worden gebruikt?

Met uitzondering van stadsdeel Zuidoost maken alle stadsdelen voor de vastgoedadministratie gebruik van één of meerdere informatiesystemen. Stadsdeel Zuidoost maakt voor de huuradministratie uitsluitend gebruik van excel. De gebruikte informatiesystemen bij de overige stadsdelen zijn ook zeer verschillend: alleen de stadsdelen West en Zuid gebruiken een informatiesysteem van dezelfde leverancier.

Financiële systemen

Elk stadsdeel heeft (uiteraard) een financieel systeem waarin de kosten en opbrengsten van het gehele stadsdeel worden geregistreerd. De kosten en opbrengsten van het vastgoedbezit maken hier altijd onderdeel van uit. De rekenkamer heeft in tabel 3.2. financieel systemen alleen meegeteld als informatiesysteem voor de vastgoedadministratie als deze op objectniveau inzicht kunnen geven in de financiële resultaten.

Van de stadsdelen die een informatiesysteem gebruiken voor de vastgoedadministratie maakt het merendeel van de stadsdelen gebruik van tenminste twee systemen: één systeem voor het 'traditionele' beheer van vastgoed (het onderhouden en verhuren van het vastgoedbezit) en het financieel systeem om op objectniveau de financiële realisatie te kunnen volgen.²⁴ Alleen stadsdeel Centrum heeft beide functies in één systeem ondergebracht. De stadsdelen Noord en Nieuw West hebben in aanvulling op de eerder genoemde twee systemen ook een separaat systeem voor de meerjarenonderhoudsplannen voor het vastgoedbezit.

Tabel 3.2. Informatiesystemen in de vastgoedadministratie van de afdelingen vastgoed

Stadsdeel	Aantal	Omschrijving informatiesystemen
Centrum	1	Woningbeheersysteem (vastgoed)
West	2	Planon (vastgoed) JDEdwards (financieel)
Zuid	2	Planon (vastgoed) EBS (financieel)
Oost	2	De Best (vastgoed) JDEdwards (financieel)

²⁴ Voor onderhoud houden de stadsdelen vaak technische gegevens bij van panden. Meerjarenonderhoudsplannen zijn belangrijk voor het uitvoeren van onderhoud. Deze plannen worden echter niet bij alle stadsdelen bijgehouden in informatiesystemen.

Stadsdeel	Aantal	Omschrijving informatiesystemen
Noord	3	Informant (vastgoed) Key2finance (financieel) O-prognose (onderhoudsplannen)
Nieuw West	3	Vastgoedbeheersysteem (vastgoed) Donau (financieel) De Best (onderhoudsplannen)
Zuidoost	0	-

Bron: interviews rekenkamer

3.4.2 Wordt gebruik gemaakt van automatische koppelingen?

Het gebruik van automatische koppelingen tussen informatiesystemen in de vastgoedadministratie is beperkt. Omdat de meeste stadsdelen gebruik maken van een ‘traditioneel’ vastgoedsysteem en het financieel systeem voor de vastgoedadministratie is de koppeling tussen deze twee systemen het belangrijkste. In de praktijk blijken alleen stadsdeel Centrum en stadsdeel Noord over een automatische koppeling tussen deze systemen te beschikken. Bij stadsdeel Centrum is alle informatie over opbrengsten en kosten automatisch gekoppeld. In het geval van stadsdeel Noord beslaat de koppeling uitsluitend de huuropbrengsten. De overige stadsdelen maken geen gebruik van automatische koppelingen tussen de relevante informatiesystemen.

3.4.3 Welke gegevens worden bijgehouden in de informatiesystemen?

Van de minimaal noodzakelijke informatie is nagegaan in hoeverre deze informatie is opgenomen in de gebruikte informatiesystemen. De mate waarin informatiesystemen worden gebruikt om gegevens over het vastgoedbezit te administreren is wisselend. De stadsdelen Centrum, Noord en Oost maken het meest gebruik van informatiesystemen om gegevens te administreren en hebben (vrijwel) alle minimaal benodigde informatie in de informatiesystemen opgenomen.

De stadsdelen West en Nieuw West maken ook in ruime mate gebruik van informatiesystemen. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat beide stadsdelen nog volop bezig zijn de beschikbare gegevens over het vastgoedbezit te ordenen en beoordelen om deze vervolgens in de informatiesystemen op te nemen.

In de stadsdelen Zuid en Zuidoost wordt het minst gebruik gemaakt van informatiesystemen. De informatiesystemen gebruikt in stadsdeel Zuid bevatten wél financiële en operationele informatie (zoals de huuropbrengsten en onderhoudsplannen), maar kwalitatieve informatie (zoals het oppervlak van vastgoedobjecten, huurcontracten of de functie) zijn niet in het informatiesysteem opgenomen. In stadsdeel Zuidoost wordt eigenlijk niet met een informatiesysteem gewerkt. Wél houdt het stadsdeel in excel een huuradministratie bij waarin ook de functie van het vastgoedbezit is opgenomen.

Tabel 3.3. Bijgehouden gegevens in informatiesysteem

Stadsdeel	Adres	Functie	Opper- vlakke	Onderh. plan	Contract- gegevens	Huuracht erstanden	Financieel resultaat	WOZ- waarde	Verzeker- de waarde
Centrum	■	■	■	●	■	■	■	■	■
West ²⁵	■/●	■/●	■/●	■/●	■/●	■	■	●	●
Zuid ²⁶	■/●	● ²⁷	●	■/●	●	■/●	■	●	●
Oost	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Noord	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Nieuw West ²⁸	■/●	■/●	■/●	■/●	■/●	■	■	●	●
Zuidoost ²⁹	■	■	●	●	■ ³⁰	●	●	●	●

■: Opgenomen in informatiesysteem ●: Afzonderlijke informatiebron

Bron: interviews

3.5 Conclusie

Het vastgoedbezit van de Amsterdamse stadsdelen wordt op verschillende manieren bijgehouden. Het ideaalbeeld waarin alle relevante gegevens over het vastgoedbezit van een stadsdeel daadwerkelijk in één vastgoedadministratie en één informatiesysteem wordt bijgehouden wordt door de stadsdelen Centrum, Oost en Noord benaderd. Deze stadsdelen beschikken over vastgoedadministraties die gecentraliseerd zijn (Oost en Noord) en gebruik maken van informatiesystemen die vrijwel alle relevante gegevens bevatten (Centrum, Oost en Noord). Bij de stadsdelen Centrum en Noord is ook sprake van (gedeeltelijke) automatische koppelingen tussen informatiesystemen.

Het beeld bij de overige stadsdelen is wisselend. Dit wisselende beeld ontstaat ten eerste door de wijze waarop de vastgoedadministratie gevoerd wordt. Voorbeelden hiervan zijn het bestaan van meerdere vastgoedadministraties in de stadsdelen West en Zuid of het gebruik van verschillende informatiesystemen. Stadsdeel Zuidoost maakt bijvoorbeeld in het geheel geen gebruik van informatiesystemen voor de vastgoedadministratie terwijl stadsdeel Nieuw West drie verschillende systemen gebruikt.

²⁵ Stadsdeel West is momenteel bezig de informatie over het vastgoedbezit te ordenen en beoordelen. De weergegeven registratie van niet-financiële informatie in de informatiesystemen betreft voornamelijk de reeds opgenomen informatie over het vastgoedbezit in het voormalige stadsdeel Westerpark.

²⁶ Het stadsdeel inventariseert momenteel de volledigheid van het vastgoedbezit en de beschikbare informatie over het vastgoedbezit.

²⁷ Informatie alleen op hoofdlijnen bij het stadsdeel bekend.

²⁸ De informatie opgenomen in de vastgoedadministratie (en de informatiesystemen) wordt momenteel nog geordend en beoordeeld.

²⁹ Betreft informatie bijgehouden in de standenlijst (excel).

³⁰ In de BOG standenlijst zijn periodiek verschuldigde huurbedragen per object opgenomen.

Het wisselende beeld bij de stadsdelen West, Zuid, Nieuw West en Zuidoost ontstaat ook doordat bij deze stadsdelen momenteel de nadruk ligt op het op orde brengen van de basisinformatie: het inventariseren, beoordelen en ordenen van informatie over het vastgoedbezit. Dit proces is een belangrijke stap om tot een bruikbare vastgoedadministratie te komen. Tegelijkertijd betekent dit dat zolang bij deze stadsdelen de basis nog niet op orde is gebracht het risico bestaat dat het vastgoedbezit tóch niet volledig in beeld was of dat belangrijke gegevens over het vastgoedbezit ontbreken. Dit is niet uitsluitend een theoretisch risico: bij de stadsdelen Nieuw West en Zuidoost is nog recent vastgoedbezit ‘ontdekt’.

4 Het gebruik van de vastgoedadministraties

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat over vraag in hoeverre de stadsdelen bij het dagelijks beheer en bij beleidsvorming ondersteund worden door de vastgoedadministratie. Hiermee wordt antwoord gegeven op de tweede deelvraag:

Ondersteunt de vastgoedadministratie het dagelijks beheer en het maken van vastgoedbeleid?

De resultaten in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op interviews met betrokken ambtenaren van de afdelingen vastgoed van de onderzochte stadsdelen.³¹ Eerst worden de uitkomsten weergegeven over de mate waarin de huidige vastgoedadministraties het dagelijks beheer ondersteunen. Daarna volgt een beschrijving van de door de stadsdelen ervaren ondersteuning bij beleidsvorming.

4.2 Ondersteunt de vastgoedadministratie het dagelijks beheer?

Het is nog niet zo dat de vastgoedadministratie bij alle stadsdelen het dagelijks beheer ondersteunt. De beschikbaarheid en toegankelijkheid van basisgegevens is belangrijk om een doelmatig vastgoedbeheer mogelijk te maken. Vijf stadsdelen signaleren bij de vastgoedadministraties hierbij nog (mogelijke) problemen. Daarnaast signaleren de stadsdelen Noord, Oost en Centrum verder nog mogelijkheden om de doelmatigheid van het dagelijks beheer verder te verbeteren door meer gebruik te maken van automatisering.

Basisgegevens

Bij vier stadsdelen (West, Nieuw West, Zuid en Zuidoost) worden momenteel de basisgegevens over het vastgoedbezit op orde gebracht. Dit is een voorwaarde om de basisgegevens makkelijker toegankelijk te maken voor vastgoedmedewerkers. Zonder eenvoudig te vinden gegevens over, bijvoorbeeld, onderhoud en verhuur, op objectniveau blijven arbeidsintensieve zoekacties (soms) nog steeds noodzakelijk. Stadsdeel Nieuw West merkt op dat dit zich vooral voordoet bij het beheer van het meer 'ingewikkelde' vastgoedbezit waarbij zich complexe onderhoud of verhuurvraagstukken voordoen.

Stadsdeel Zuidoost vindt het op orde brengen van de basisgegevens ook belangrijk om de continuïteit van het dagelijks beheer te waarborgen. In vergelijking met andere afdelingen vastgoed beschikt stadsdeel Zuidoost over een kleine personeelsbezetting

³¹ Omdat de stadsdelen Centrum, West, Zuid en Noord niet al het vastgoedbezit in de vastgoedadministratie van de afdeling vastgoed hebben opgenomen, maar ook vastgoedbezit bij andere afdelingen hebben ondergebracht hebben de weergegeven bevindingen betrekking op de vastgoedadministraties van de afdeling vastgoed. Voor de leesbaarheid wordt in dit hoofdstuk echter gesproken over 'de vastgoedadministratie (van de stadsdelen)'.

(ca. 5 fte) waardoor de afdeling vastgoed kwetsbaar is voor verlies van kennis door verloop. Overzichtelijke en toegankelijke informatie over het vastgoedbezit vermindert deze kwetsbaarheid.

Continuïteit wordt ook door stadsdeel Centrum genoemd. In dit geval heeft dit echter betrekking op de continuïteit van het informatiesysteem zelf. Aangezien het informatiesysteem van stadsdeel Centrum niet meer ondersteund wordt door de leverancier loopt het stadsdeel het risico dat bij problemen met het systeem niet meer te verhelpen zijn en voor het beheer noodzakelijke gegevens niet meer toegankelijk zijn. Daarnaast maakt het gebrek aan ondersteuning van de leverancier het voor het stadsdeel onmogelijk om het huidige informatiesysteem verder te ontwikkelen. Concreet betekent dit dat de wens van het stadsdeel om ook de onderhoudsplannen in het informatiesysteem op te nemen pas bij de invoering van een nieuw informatiesysteem kan worden gerealiseerd.

Automatisering

Stadsdeel Noord ziet vooral mogelijke verbeteringen door het terugbrengen van het aantal gebruikte informatiesystemen. Verschillende gegevens moeten nu meerdere malen in verschillende systemen worden vastgelegd. Het risico hiervan is dat gegevens niet volledig in alle systemen zijn opgenomen of dat informatie incorrect wordt ingevoerd. De stadsdelen Oost en Centrum noemen verdere digitalisering en automatisering als middelen om het dagelijks beheer doelmatiger te maken. Hierbij valt te denken aan het digitaliseren van veel geraadpleegde gegevens zoals huurcontracten of bouwtekeningen. Automatisering kan het dagelijks beheer ondersteunen door veel voorkomende facturen of heffingen digitaal in te lezen en in de vastgoedadministratie te registreren.

4.3 Ondersteunt de vastgoedadministratie beleidsvorming?

Voor beleidsvorming is diverse en op verschillende niveaus geaggregeerde informatie over het vastgoedbezit nodig. De meeste stadsdelen geven aan dat zij met de vastgoedadministratie tenminste in een deel van deze informatiebehoefte kunnen voorzien. Financiële informatie over de exploitatie van het vastgoedbezit is volgens vrijwel alle stadsdelen voldoende beschikbaar. Niet-financiële informatie is minder vaak beschikbaar. Aggregatie van financiële én niet-financiële informatie, die vaak nodig is voor beleidsvorming, is hierdoor slechts bij een beperkt aantal stadsdelen uitgebreid mogelijk.

Financiële informatie

Met uitzondering van stadsdeel Zuidoost en Zuid geven alle stadsdelen aan dat de beschikbare financiële informatie over de exploitatie van het vastgoedbezit voldoet. Stadsdeel Zuidoost geeft aan dat voor overzichten van financiële informatie over de exploitatie van het vastgoed veel zoekwerk nodig is. Stadsdeel Zuid beschikt wel over inzicht in de financiële exploitatie, maar vindt dat de beschikbare informatie nog geen

goede bedrijfseconomische analyse mogelijk maakt waarmee het behaalde financiële resultaat kan worden verklaard.

Niet-financiële informatie

Niet-financiële informatie over het vastgoedbezit is minder vaak eenvoudig te leveren met de vastgoedadministraties van de stadsdelen. Bij de stadsdelen Zuidoost, West en Nieuw West wordt de 'basis' op orde gebracht: de beschikbare informatie over het vastgoedbezit wordt nog geordend en beoordeeld. Totdat dit proces is voltooid is het voor de vastgoedadministraties in deze stadsdelen niet eenvoudig om overzichten van niet-financiële informatie op te leveren.³² Dit geldt ook voor stadsdeel Zuid dat de toegankelijkheid van niet-financiële gegevens in de vastgoedadministratie wil verbeteren. In ieder geval gaat stadsdeel Zuid de informatie over de oppervlakte van het vastgoedbezit volledig in beeld brengen.

De stadsdelen Centrum en Noord geven aan dat de vastgoedadministratie voor zowel de financiële als niet-financiële informatie over het vastgoedbezit in de informatiebehoefte kan voorzien. Hoewel de vastgoedadministratie van stadsdeel Oost de benodigde financiële en niet-financiële informatie bevat voorziet het gebruikte informatiesysteem niet over een bruikbare rapportagemogelijkheid. Op dit moment is stadsdeel Oost een rapportagefunctie aan het ontwikkelen om de beschikbare informatie in de vastgoedadministratie beter te kunnen ontsluiten.

4.4 Conclusie

De ondersteuning van het dagelijks beheer en beleidsvorming door de vastgoedadministraties is niet optimaal. In het bijzonder bij stadsdelen waar de basisgegevens over het vastgoedbezit momenteel op orde worden gebracht, is de ondersteuning door de vastgoedadministraties nog beperkt.

De vastgoedadministraties van de stadsdelen kunnen het dagelijks beheer nog verder ondersteunen door basisgegevens goed toegankelijk te maken. Bij de stadsdelen West, Nieuw West, Zuid en Zuidoost zijn hiervoor bezig met het op orde brengen van de basisgegevens. Vooral door de basisgegevens over huur en onderhoud te ordenen en meer toegankelijk te maken moet het dagelijks beheer meer ondersteund worden doordat arbeidsintensieve zoekacties worden voorkomen. Ook wordt het dagelijks beheer minder afhankelijk van kennis van individuele medewerkers en (met name) meer complexe vastgoedobjecten kunnen eenvoudiger worden beheerd doordat de relevante informatie direct toegankelijk is.

³² Stadsdeel West geeft aan door middel van excel wel goed te kunnen voorzien in diverse niet-financiële informatieverzoeken. De rekenkamer plaatst hierbij echter de kanttekening dat dit pas écht het geval kan zijn als duidelijk is dat alle benodigde gegevens ook kwalitatief voldoen. Met andere woorden: de 'basis' moet hiervoor op orde zijn gebracht.

Verdere automatisering, zoals aangegeven door de stadsdelen Centrum, Noord en Oost, is een vervolgstap om de vastgoedadministratie het dagelijks beheer meer doelmatig te maken: bewerkelijke invoerwerkzaamheden kunnen geautomatiseerd efficiënter en betrouwbaarder worden uitgevoerd.

Voor ondersteuning van beleidsontwikkeling moeten de vastgoedadministraties van de stadsdelen veelzijdiger zijn. Met name niet-financiële gegevens zijn voor de stadsdelen moeilijk te ontsluiten, aggregeren en in verband met overige (financiële) gegevens te analyseren. Op dit moment beschikken alleen de stadsdelen Centrum, Noord en (in mindere mate) Oost over mogelijkheden om zowel financiële als niet-financiële gegevens doeltreffend te ontsluiten.

5 Bestuurlijke reacties en nawoord rekenkamer

De rekenkamer heeft het concept van dit onderzoeksrapport en de bijbehorende rekenkamerbrief op 23 augustus 2011 voor bestuurlijk wederhoor voorgelegd aan de dagelijks besturen van de Amsterdamse stadsdelen met het verzoek uiterlijk 13 september te reageren.

In de rekenkamerbrief deed de rekenkamer de volgende drie aanbevelingen:

1. Houd de vinger aan de pols bij het op orde brengen van gegevens over het vastgoedbezit.
De stadsdelen West, Nieuw-West, Zuid en Zuidoost brengen momenteel de basis op orde. Geef in deze stadsdelen aan wanneer de informatie over het vastgoedbezit op orde moet zijn gebracht. Specificeer hierbij welke soorten gegevens uiteindelijk in de vastgoedadministratie moeten zijn opgenomen. In het Onderzoeksrapport (paragraaf 3.4) illustreert de rekenkamer, beknopt, de minimaal benodigde informatie. In 'de markt' zijn ook (uitgebreide) standaarden beschikbaar. Een voorbeeld hiervan is de *Benchmark Gemeentelijk Vastgoed* van IPD (2010). Geef tot slot ook aan welke informatiesystemen gebruikt zullen worden om de gegevens over het vastgoedbezit te beheren.
2. Concentreer de administratie van vastgoed bij één afdeling.
In de stadsdelen Centrum, West, Zuid en Noord is de vastgoedadministratie niet bij één afdeling geconcentreerd. De administraties van vastgoedbezit zijn vaak om historische redenen ondergebracht bij meerdere afdelingen binnen de stadsdelen. Onderzoek of deze redenen nog steeds opwegen tegen de voordelen van een geconcentreerde administratie. Kijk ook naar de ervaringen van de andere stadsdelen waar de administratie al is geconcentreerd.
3. Leer van elkaar door vergelijking.
Om de prestaties van het vastgoedbeheer tussen stadsdelen te kunnen (en om van deze vergelijking te kunnen leren) moeten vastgoedobjecten op dezelfde wijze worden beschreven. Ontwikkel met alle stadsdelen (en bij voorkeur in overleg met de centrale stad) hiervoor uniforme definities voor vastgoedobjecten en informatie over vastgoedobjecten. Bepaal hoe de omvang van het vastgoedbezit wordt gemeten (bijvoorbeeld op basis van vloeroppervlaktes), wat de definitie van een vastgoedobject is (bijvoorbeeld adres, verhuureenheid of onderhoudscomplex) en welke definities worden gebruikt om informatie over het vastgoedobject te geven (zoals bijvoorbeeld de marktwaarde).

Met uitzondering van het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost hebben wij van alle dagelijks besturen een reactie ontvangen. Mocht op een later tijdstip het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost alsnog reageren dan wordt deze reactie, voorzien van een nawoord van de rekenkamer, op de website van de rekenkamer gepubliceerd.

Hierna volgt eerst de integrale bestuurlijke reacties van de dagelijkse besturen van de stadsdelen Centrum, West, Zuid, Oost, Noord en Nieuw West. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een nawoord van de rekenkamer.

5.1 Bestuurlijke reactie stadsdeel Centrum (ontvangen op 14 september 2011)

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum maakt graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de concept-rekenkamerbrief en de concept-onderzoeksrapportage naar aanleiding van uw onderzoek naar de vastgoedadministraties bij de stadsdelen.

In uw concept-rekenkamerbrief doet u drie aanbevelingen, waarvan twee van toepassing zijn op het stadsdeel Centrum. Zoals u in uw eerste aanbeveling schrijft, beschikt de afdeling Vastgoed van het stadsdeel Centrum over een administratiesysteem waarin relevante gegevens voor het vastgoedbezit zijn opgenomen en dat eenvoudig te raadplegen is.

In uw tweede aanbeveling spreekt u de wens uit dat al het vastgoed van het stadsdeel bij één afdeling geconcentreerd zou moeten zijn. Bij het stadsdeel Centrum is dat nog niet het geval. Onderwijshuisvesting wordt op dit moment geadmistreerd en beheerd bij de sector Publiek, Welzijn en Economie en de eigen huisvesting bij de sector Middelen. Het stadsdeel Centrum bereidt momenteel een herinrichting van de organisatie voor. Het is daarin niet ondenkbaar dat administratie en beheer van onderwijshuisvesting bij de afdeling Vastgoed gepositioneerd gaat worden. Hiermee wordt al een eerste stap in de opvolging van uw aanbeveling gezet.

Uw aanbeveling sluit overigens goed aan bij de wens die het overleg tussen de hoofden Vastgoed van de stadsdelen en het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam onder leiding van de heer E. de Rijk (huidig directeur stadsdeel Nieuw West) bij de recente fusie van een aantal stadsdelen heeft neergelegd om te streven naar bundeling van alle deskundigheid op het gebied van vastgoed in één afdeling. Het gaat hier om “marktdeskundigheid, verwervingsexpertise, deskundigheid op het gebied van technisch en financieel beheer, verhuur, registratie en administratie van het eigen vastgoed, naast de vanuit de functie gevraagde privaatrechtelijke deskundigheid (contractmanagement)” (notitie E. de Rijk, 6 oktober 2009).

In uw derde aanbeveling stelt u dat de stadsdelen meer van elkaar zouden moeten leren en dat een voorwaarde daarvoor is dat de stadsdelen op dezelfde wijze administreren en dezelfde definities hanteren. Het dagelijks bestuur snapt waar deze wens / aanbeveling vandaan komt, maar ziet tegelijkertijd beperkingen in de uitvoering daarvan. Stadsdelen hebben nu eenmaal autonomie over de wijze waarop zij hun vastgoedadministratie inrichten. Dat hoeft echter niet te betekenen dat de gegevens niet te vergelijken zijn. Het eerdergenoemde hoofden Vastgoedoverleg heeft zich tevens uitgesproken over “verdere standaardisering en uniformering van definities, bestanden, registratie-applicaties, werkwijzen en interne processen. De vergelijkbaarheid van de functie-uitoefening wordt daarmee vergroot, informatie- en kennisuitwisseling gemeentebreed versterkt, lacunes verkend en de kwaliteit van interne en externe dienstverlening vergroot”. Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum onderschrijft dit van harte.

Wij, en naar verwachting ook onze collega besturen, zien in dat het vanuit de concerngedachte en het lerend vermogen van de stadsdelen aan te bevelen is om de administraties met elkaar te kunnen vergelijken.

De gemeentebrede aanbesteding van het vastgoedbeheer- en informatiesysteem, waarvoor ondergetekende stadsdeelsecretaris opdrachtgever is, biedt daartoe een eerste mogelijkheid.

Tenslotte neemt het stadsdeel Centrum actief deel aan het maandelijks overleg tussen de hoofden Vastgoed van de stadsdelen en het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Het dagelijks bestuur kan zich voorstellen dat uw aanbevelingen op dat overleg besproken worden.

5.2 Bestuurlijke reactie stadsdeel West (ontvangen op 13 september 2011)

Met deze brief reageert het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel West op de concept-rekenkamerbrief over het onderzoek naar de vastgoedadministratie van de zeven stadsdelen. Wij hebben het rapport 'Vastgoedadministraties' met belangstelling gelezen. Wij delen de conclusies en onderschrijven het belang van het op orde brengen van de gegevens over het vastgoed.

Hieronder vindt u onze reactie op de drie aanbevelingen.

Aanbeveling 1: Houd de vinger aan de pols bij het op orde brengen van gegevens over het vastgoedbezit.

Wij onderschrijven deze aanbeveling volledig. Wij verwachten dat eind 2011 alle basisgegevens van de vastgoedportefeuille opgenomen zijn in de twee gebruikte informatiesystemen.

Aanbeveling 2: Concentreer de administratie van vastgoed bij één afdeling.

Stadsdeel West onderschrijft deze aanbeveling volledig en is inmiddels aan het inventariseren welke objecten kunnen worden ondergebracht bij de afdeling Bouwkunde en Vastgoed.

Aanbeveling 3: Leer van elkaar door vergelijking

Stadsdeel West onderschrijft deze aanbeveling en kan aangeven dat deze opgave in stedelijke samenwerking, door het hoofden Vastgoedoverleg, wordt opgepakt. Het doel van dit overleg is primair het vergelijken en leren van elkaars vastgoedbeheer.

5.3 Bestuurlijke reactie stadsdeel Zuid (ontvangen op 13 september 2011)

De Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam heeft een beperkt onderzoek gehouden naar de vastgoedadministraties van de stadsdelen. Uw concept Onderzoeksrapport Vastgoedadministraties 2011 hebben wij van u ontvangen.

Wij kunnen ons vinden in de beschrijving van de vastgoedadministratie van stadsdeel Zuid en de bevindingen die u daaruit afleidt. De bevindingen en de drie aanbevelingen van de Rekenkamer stemmen in hoofdlijnen overeen met de bevindingen en de conclusies die Deloitte heeft getrokken op basis van een in opdracht van stadsdeel Zuid verrichte Vastgoedscan.

Op basis van deze scan is het stadsdeel begonnen met een verbetertraject om de vastgoedadministratie op orde te krijgen. Dit traject bestaat uit het op orde krijgen en houden van een uniforme administratie en financiële vastlegging. Dit verbetertraject zal eind van dit jaar afgerond zijn. Hierin is inbegrepen het volledig in kaart brengen en het categoriseren van het vastgoed, opdat de definities voor vastgoedobjecten in ieder geval intern binnen stadsdeel Zuid eenduidig zullen zijn.

Om deze uniformiteit te bereiken is het noodzakelijk o.a. al ons vastgoed door middel van *een* systematiek, Nen-meting 2580, precies in te meten. Nu zijn de oppervlakten van sommige gebouwen namelijk slechts globaal bekend. In stedelijke acties met betrekking tot afspraken over vastgoeddefinities zullen wij participeren.

5.4 Bestuurlijke reactie stadsdeel Oost (ontvangen op 14 september 2011)

Op 23 augustus ontvingen wij van u het conceptonderzoeksrapport Vastgoedadministraties en een conceptrekenkamerbrief Vastgoedadministraties. In het begeleidend schrijven verzoekt u om een schriftelijke reactie. Het dagelijks bestuur heeft kennis genomen van het rapport en deelt uw conclusie over de vastgoedadministratie voor zover deze betrekking heeft op stadsdeel Oost.

Het dagelijks bestuur is het eens met de stelling dat een goede administratie van belang is voor een goed beheer van het vastgoedbezit, ook omdat de inkomsten uit dit bezit een substantiële bijdrage leveren aan de stadsdeel begroting.

Zoals in het rapport ook wordt aangegeven zal in het najaar een overzicht aan de stadsdeelraad worden gepresenteerd op basis van de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed. Op basis van dit overzicht kunnen vervolgens beleidskeuzes worden gemaakt.

Met betrekking tot de aanbevelingen het volgende:

Aanbeveling 1: houdt de vinger aan de pols bij het op orde brengen van gegevens over het vastgoed bezit.

Het stadsdeel voldoet in dit opzicht aan de minimaal gestelde eisen. Zoals hiervoor al is aangegeven zoeken we aansluiting bij de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed.

Aanbeveling 2: concentreer de administratie van vastgoed bij één afdeling

Dit is bij het stadsdeel Oost al het geval.

Aanbeveling 3: leer van elkaar door vergelijking.

Het stadsdeel onderschrijft deze doelstelling. Om dit goed te kunnen doen is het wenselijk dat de stadsdelen over het zelfde vastgoedbeheersysteem beschikken zodat vergelijkingen makkelijk kunnen worden uitgevoerd en rapportages over het totale vastgoedbezit kunnen worden gemaakt. In 2009 is een eerste aanzet gegeven om tot een gezamenlijke aanschaf van een vastgoedbeheersysteem te komen. Gezien de financiële situatie van het stadsdeel is het nu niet meer mogelijk een dergelijke investering te doen. De stadsdelen zullen daarom samen met de centrale stad naar een oplossing moeten zoeken.

5.5 Bestuurlijke reactie stadsdeel Noord (ontvangen op 15 september 2011)

In uw brief van 23 augustus 2011 vraag u ons om een bestuurlijke reactie op bovengenoemd rapport.

Het rapport verwoordt de resultaten van uw onderzoek naar de vastgoedadministratie van de stadsdelen. Vervolgens doet u een aantal aanbevelingen.

De conclusies van het rapport zijn door u onderverdeeld in een drietal thema's:

- 1) *de vastgoedadministratie als ondersteuning van de exploitatie en beleidsvorming*
- 2) *het gebruik informatiesystemen voor vastgoedadministratie*
- 3) *de organisatie van het vastgoedbezit van het stadsdeel (centraal of decentraal)*

In onze reactie zullen wij ons dan ook met name richten op de aanbevelingen zoals die door u zijn gedaan:

Algemeen

Het verheugt ons te lezen dat in algemene zin geconstateerd wordt dat zowel de administratie het gebruik van de informatiesystemen in ons stadsdeel adequaat is. Wij kunnen dan ook in instemmen met de aanbevelingen. Wel willen wij daarbij een enkele nadere overweging onder uw aandacht brengen.

Exploitatie en beleidsvorming wordt niet altijd optimaal ondersteund

Zoals u in uw brief al aangeeft, beschikt het stadsdeel Noord over een administratie, waarin alle relevante gegevens voor het vastgoedbezit worden opgenomen en zeer snel en eenvoudig kunnen worden geraadpleegd.

Wij hebben hier dan ook geen opmerkingen of aanvullingen over.

Gebruik informatiesystemen voor vastgoedadministratie wijdverspreid

Omdat wij gebruik maken van een informatiesysteem voor vastgoed, dat automatische koppelingen kent met het centrale financiële systeem van het stadsdeel, hebben wij ook hier geen opmerkingen over. Daarnaast onderschrijven wij van harte de aanbeveling dat de stadsdelen, o.a. om kennis en kunde te kunnen uitwisselen, gebruik maken van dezelfde taal. Uniformiteit is daarbij een belangrijke randvoorwaarde.

Dit is dan ook de reden dat het stadsdeel bij de vervanging van haar vastgoed- beheer en informatiesysteem gekozen heeft voor een gezamenlijk aanbesteding met alle stadsdelen. De consequentie daarvan is echter wel dat de doorlooptijd van de vervanging is verlengd.

Vaak is het vastgoedbezit verdeeld over meerdere afdelingen

Bij het stadsdeel Noord is al het bezit ondergebracht bij de afdeling Bedrijven en Vastgoed.

De enige uitzondering hierop zijn de onderwijspanden.

Dit is echter een bewuste keuze die gebaseerd is op de volgende overweging.

Gebouwen en terreinen in gebruik bij basisscholen zijn op grond van de Wet Primair Onderwijs (WPO art. art. 91 / 103 WPO) in eigendom bij de besturen van de scholen.

Wel is het een taak van het stadsdeel de gebouwen en de eerste inrichting binnen de bepalingen van de WPO te financieren. De gemeente draagt zorg voor de voorzieningen in de huisvesting (art. 91). De gemeente geeft een gebouw aan het bestuur of betaalt de bouw of uitbreiding van de school. Schoolbesturen onderhouden (met middelen van het rijk) de gebouwen (afdeling 4 WPO).

Voor een aantal in de WPO en de Verordening Onderwijshuisvesting Amsterdam omschreven onderhoudstaken kan het bestuur jaarlijks een vergoeding van het stadsdeel aanvragen. Het stadsdeel investeert dus wel in de panden maar heeft ze niet in eigendom.

Het hierboven aangegeven verschil in status van de onderwijspanden is de reden waarom er door stadsdeel Noord voor is gekozen om het de onderwijspanden anders te administreren dan de panden waarvan het stadsdeel eigenaar is.

5.6 Bestuurlijke reactie stadsdeel Nieuw-West (ontvangen op 15 september 2011)

Wij danken u voor uw concept onderzoeksrapport Vastgoedadministraties. De rekenkamerbrief geeft goed de Amsterdamse situatie weer. Het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West kan zich vinden in de conclusies en de aanbevelingen.

Zo is in stadsdeel Nieuw-West geheel volgens uw eerste aanbeveling de administratie bijgewerkt en opnieuw ingericht. Al bij de fusie zijn de administratie en het beheer van het vastgoedbezit conform uw tweede aanbeveling ondergebracht bij één specialistische afdeling. Uw derde aanbeveling om op stedelijk niveau de vastgoedbeheer prestaties te vergelijken is meer dan welkom. We denken dat, gelet op de bevindingen in uw rapport, er een stedelijk vastgoedbeleid moet komen.

Naast benodigd overleg zullen opnieuw kosten gemaakt moeten worden voor softwarematige aanpassingen en inzet personeel.

Nadere toelichting op uw bevindingen in het rapport:

In stadsdeel Nieuw-West wordt al vanaf de fusie gewerkt aan de vastgoedadministratie. Gezien de verschillen in administreren van de drie donorstadsdelen diende administratief veel aangepast te worden en moest het bezit geïnventariseerd worden. De inventarisatie van het bezit is voor de zomer gepresenteerd aan de stadsdeelraad. De nieuw opgezette begroting Vastgoed 2012 wordt in september opgeleverd.

We onderschrijven uw mening dat er voor de vastgoedadministratie één geïntegreerd of automatisch-systeem moet komen maar dat is technisch op dit moment niet haalbaar. We streven hier wel naar maar op dit moment is er een maandelijkse koppeling met uitwisseling van gegevens tussen administratie pakketten die volstaat.

Wij nodigen u uit om in januari 2012 de resultaten te bekijken.

5.7 Nawoord rekenkamer

De dagelijks besturen van de stadsdelen Centrum, West, Zuid, Oost en Nieuw-West geven aan alle aanbevelingen van de rekenkamer over te nemen. Stadsdeel Noord stemt ook met alle drie de aanbevelingen in, maar maakt bij de aanbeveling om de vastgoedadministratie bij één afdeling te concentreren wel een voorbehoud. Zij vermeldt dat vanwege een verschil in status van de onderwijsgebouwen (schoolbesturen zijn eigenaar) het stadsdeel er voor gekozen heeft om deze anders te administreren dan de panden waarvan ze eigenaar is.

Ten aanzien van de aanbeveling om de vastgoedadministratie zoveel mogelijk te concentreren bij één afdeling binnen het stadsdeel melden de stadsdelen Centrum en West dit serieus te overwegen of hier al voorbereidingen voor te treffen. De stadsdelen Oost en Nieuw-West hebben de vastgoedadministratie al gecentraliseerd. Stadsdeel Zuid spreekt zich hier nog niet expliciet over uit. Rond de concentratie van de administratie kunnen de stadsdelen van elkaar leren. Waar stadsdeel Noord een mogelijk probleem ziet voor centralisatie hebben andere stadsdelen (zoals Oost en Nieuw-West) hun administratie al gecentraliseerd. De stadsdelen Noord en Zuid kunnen dus gebruik maken van de ervaringen van deze stadsdelen. Van elkaar leren hoeft natuurlijk niet te betekenen dat het in elke stadsdeel identiek moet worden georganiseerd. Het is wel nuttig om overbodige verschillen te voorkomen.

Over de aanbeveling om te leren van elkaar door vergelijking nog het volgende. Alle stadsdelen geven aan dit belangrijk te vinden en hier actief mee bezig te zijn, bijvoorbeeld door te participeren in de het maandelijkse overleg tussen de hoofden Vastgoed van de stadsdelen en het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.

De stadsdelen Centrum, Oost en Noord wijzen op het nut van een uniform een vastgoedbeheer- en informatiesysteem voor de stadsdelen. Daar is de rekenkamer het mee eens. Het gebruik van een gemeentebreed vastgoedbeheer- en informatiesysteem is ontegenzeggelijk een belangrijke stap om gemakkelijk een goed vergelijkbaar inzicht te kunnen krijgen in de vastgoedportefeuilles van de stadsdelen. Het is echter - en dat zouden wij nog met enige nadruk willen onderstrepen - niet de eerste stap. Alvorens een gemeentebreed- en beheersysteem in te voeren zullen de stadsdelen (idealiter ook met de centrale stad) overeenstemming moeten krijgen over te hanteren definities en over de bij te houden gegevens. Deze overeenstemming is noodzakelijk om succesvol een dergelijk systeem te kunnen implementeren.

Bijlage 1 – Stadsdeel Centrum

Deze bijlage geeft een overzicht van de bevindingen bij stadsdeel Centrum. De indeling van de bevindingen volgt dezelfde deelvragen als opgenomen in de hoofdstukken 3 en 4 van de Nota van Bevindingen.

Is het vastgoedbezit in de vastgoedadministratie opgenomen?

Het vastgoedbezit van stadsdeel Centrum is grotendeels opgenomen in de vastgoedadministratie van de afdeling Vastgoed. Onderwijsgebouwen zijn ondergebracht bij een andere afdeling tenzij deze in het kader van de makelaardijfunctie in beheer zijn bij de afdeling Vastgoed.

Tabel B1.1. Overzicht vastgoedadministraties

Stadsdeel	Aantal vastgoedobjecten	Aantal vastgoed-administraties	Toelichting
Centrum	150 ³³	2	Merendeel bij afdeling Vastgoed, schoolgebouwen bij andere afdeling.

Bron: adressen en complexen stadsdeel Centrum.xls

Wat wordt over het vastgoed geadministreerd?

De afdeling vastgoed geeft aan dat de vastgoedadministratie alle basisgegevens over het vastgoedbezit bevat.

Welke informatiesystemen worden gebruikt?

De vastgoedadministratie van de afdeling Vastgoed van stadsdeel Centrum wordt bijgehouden in het Woningbeheersysteem (WBS). WBS is een oud systeem dat ook bij woningcorporaties in gebruik is geweest. Inmiddels wordt het systeem niet meer door de leverancier ondersteund.

Wordt gebruik gemaakt van automatische koppelingen?

WBS is automatisch gekoppeld aan de financiële administratie waardoor in de financiële administratie ook de vastgoedverantwoording is opgenomen en geraadpleegd kan worden. WBS functioneert hierdoor als subadministratie van het financieel systeem.

Welke gegevens worden bijgehouden in de informatiesystemen?

Volgens de afdeling Vastgoed zijn vrijwel alle basisgegevens in het informatiesysteem opgenomen. Uitzondering zijn de meerjarenonderhoudsplannen. Deze plannen zijn niet in het informatiesysteem opgenomen. WBS beschikt wel over een module voor meerjarenonderhoudsplannen. Omdat de leverancier het systeem niet meer ondersteunt maakt de afdeling vastgoed geen gebruik van deze module.

³³ Aantal onderhoudscomplexen, inclusief tijdelijk bezit (9).

Tabel B1.2. Overzicht geregistreerde gegevens in informatiesystemen vastgoedadministratie

Stadsdeel	Adres	Functie	Oppervlakte	Onderh. plan	Contractgegevens	Huurrecht erstanden	Financieel resultaat	WOZ-waarde	Verzekerde waarde
Centrum	■	■	■	●	■	■	■	■	■

■: Opgenomen in informatiesysteem ●: Afzonderlijke informatiebron

Ondersteunt de vastgoedadministratie het dagelijks beheer?

De afdeling vastgoed geeft aan dat WBS (met uitzondering van de meerjarenonderhoudsplannen) alle benodigde informatie bevat en beschikbaar kan maken voor het dagelijks beheer van vastgoedobjecten. Door middel van diverse rapportages is het mogelijk om belangrijke momenten in het beheer (zoals het aanpassen van huren of opzegtermijnen) in beeld te krijgen en de uitvoering hiervan te bewaken. Voor het dagelijks beheer zou het praktisch zijn om de meerjarenonderhoudsplannen in de administratie op te nemen. Ook het digitaliseren van huurcontracten en bouwtekeningen zou een mogelijke ontwikkeling kunnen zijn.

Aanbesteding nieuw informatiesysteem

WBS wordt niet meer ondersteund door de leverancier. Dit gebrek aan ondersteuning levert een continuïteitsrisico op voor het systeem. Het stadsdeel is momenteel betrokken bij de stadsdeelbrede aanbesteding van een nieuw vastgoedsysteem waarvoor het cluster Stadsdelen (in de persoon van de stadsdeelsecretaris van Centrum) de opdrachtgever is. De bedrijven en diensten kunnen naar wens gebruik maken van het nog af te sluiten raamcontract. De geselecteerde leverancier (Planon) blijkt niet het gewenste product te kunnen leveren. De huidige stand van zaken is dat het stadsdeel de opdracht aan Planon wil intrekken. Hierover loopt een juridische procedure.

Ondersteunt de vastgoedadministratie beleidsvorming?

De afdeling Vastgoed geeft aan dat de vastgoedadministratie voldoende mogelijkheid biedt om door middel van overzichten beleidsvorming te ondersteunen. Naast informatie over functie, bouwkundige kenmerken en verhuringen biedt WBS ook actueel inzicht in de huuropbrengsten en directe exploitatiekosten van het vastgoedbezit.

Bijlage 2 – Stadsdeel West

Deze bijlage geeft een overzicht van de bevindingen bij stadsdeel West. De indeling van de bevindingen volgt dezelfde deelvragen als opgenomen in de hoofdstukken 3 en 4 van de Nota van Bevindingen.

Is het vastgoedbezit in de vastgoedadministratie opgenomen?

Het vastgoedbezit van stadsdeel West is voor het grootste deel opgenomen in de vastgoedadministratie van de afdeling Vastgoed. Vastgoedbezit in tijdelijk gebruik, in eigen gebruik door het stadsdeel en schoolgebouwen is bij andere afdelingen ondergebracht. Ambtelijk wordt een verdere centralisatie van het vastgoedbeheer onderzocht.

Volledigheid van administratie van vastgoedbezit
Naar aanleiding van opmerkingen van ACAM over mogelijke onvolledigheid van het geadmistreerde vastgoedbezit heeft de afdeling Vastgoed haar eigen administratie van vastgoedbezit geconfronteerd met een externe bron: het aansluitregister van NUON.³⁴ Als gevolg van deze confrontatie zijn een beperkt aantal aansluitingen van NUON geïdentificeerd die niet bij het stadsdeel bekend waren. Het stadsdeel stelt zich op het standpunt dat deze aansluitingen ten onrechte aan haar worden toegeschreven en heeft dit gemeld aan NUON.

Tabel B2.1. Overzicht vastgoedadministraties

Stadsdeel	Aantal vastgoedobjecten	Aantal vastgoed-administraties	Toelichting
West	457 ³⁵	4	Merendeel bij afdeling Vastgoed, panden in tijdelijk beheer, in eigen gebruik door het stadsdeel en schoolgebouwen bij andere afdelingen.

Bron: Kaders Beheer Vastgoed

Wat wordt over het vastgoed geadmistreerd?

De afdeling Vastgoed geeft aan te beschikken over de basisgegevens over het vastgoedbezit dat is opgenomen in haar vastgoedadministratie. Omdat stadsdeel West een fusiestadsdeel is wordt momenteel het vastgoedbezit van de voormalige stadsdelen geïnventariseerd. Concreet gaat het om het vastgoedbezit in de voormalige stadsdelen Oud-West, De Baarsjes en Bos en Lommer. Bij deze inventarisatie wordt alle benodigde informatie over afzonderlijke vastgoedobjecten verzameld. In het bijzonder wordt hierbij aandacht gegeven aan het op orde brengen van de huurdoSSIers en het vastgoedbezit uit het voormalige stadsdeel Bos en Lommer.

³⁴ Bron: Managementletter ACAM d.d. 7 januari 2010

³⁵ Aantal adressen van het vastgoedbezit van het stadsdeel (meerdere adressen kunnen zich in één complex bevinden).

Welke informatiesystemen worden gebruikt?

De afdeling Vastgoed van stadsdeel West gebruikt Planon en JDEdwards om het vastgoed in haar beheer te administreren. Planon wordt gebruikt voor het beheer van huurcontracten en het plannen en opdrachtgeven voor onderhoud. JDEdwards is het financieel systeem van het stadsdeel en bevat informatie over de financiële exploitatie van het vastgoed.

Aanbesteding nieuw informatiesysteem

Stadsdeel West participeert in het huidige traject om tot een uniforme administratie van gemeentelijk vastgoed te komen. De participatie in dit traject houdt in dat bij vervanging van het huidige systeem het stadsdeel voor het geselecteerde gemeentebrede systeem moet kiezen. Het stadsdeel heeft hierbij het standpunt ingenomen dat gedurende de huidige bestuursperiode een overstap niet aan de orde is.

Wordt gebruik gemaakt van automatische koppelingen?

Tussen de informatiesystemen Planon en JDEdwards bestaat geen automatische koppeling.

Welke gegevens worden bijgehouden in de informatiesystemen?

Planon bevat informatie noodzakelijk voor het verhuren van vastgoedbezit (o.a. contractgegevens) en het beheer van vastgoed (o.a. onderhoudsplannen). Ook worden bestelbiljetten voor onderhoudsopdrachten in Planon geregistreerd. Tot slot bevat Planon ook algemene informatie over het vastgoedbezit zoals adres, oppervlakte en functie.

JDEdwards bevat circa 150 kostenplaatsen voor de vastgoedcomplexen in beheer bij de afdeling vastgoed.³⁶ Op deze grootboekrekeningen worden zowel de begrote als de gerealiseerde kosten en opbrengsten per complex geregistreerd. De geregistreeerde kosten omvatten zowel de directe kosten als salariskosten en overhead. Ook is het mogelijk om via JDEdwards huurachterstanden en leegstand te signaleren op het niveau van complexen. Informatie over de WOZ-waarde of de verzekerde waarde van het vastgoedbezit is niet in één van beide informatiesystemen opgenomen.

³⁶ Een complex kan meerdere objecten (adressen of verhuureenheden) bevatten.

Tabel B2.2. Overzicht geregistreerde gegevens in informatiesystemen vastgoedadministratie

Stadsdeel	Adres	Functie	Oppervlakte	Onderh. plan	Contractgegevens	Huurcontracten	Financieel resultaat	WOZ-waarde	Verzekerde waarde
West ³⁷	■/●	■/●	■/●	■/●	■/●	■	■	●	●

■: Opgenomen in informatiesysteem ●: Afzonderlijke informatiebron

Bron: interview en 'overzicht van alle modules in Planon.doc'

Ondersteunt de vastgoedadministratie het dagelijks beheer?

De afdeling Vastgoed geeft aan dat voor het dagelijks beheer voornamelijk informatie over onderhoud en huren belangrijk is. Aangezien deze informatie in Planon is (wordt) opgenomen biedt de vastgoedadministratie voldoende ondersteuning bij het dagelijks beheer. Belangrijk is wél dat de basis op orde wordt gebracht: hoewel deze informatie voor alle objecten beschikbaar is, moet deze nog wel beoordeeld en in het systeem opgenomen worden. Pas als deze informatie in Planon is opgenomen kan Planon daadwerkelijk het dagelijks beheer voor het gehele vastgoedbezit ondersteunen.

Ondersteunt de vastgoedadministratie beleidsvorming?

Het is voor de afdeling vastgoed eenvoudig om inzicht te krijgen in de (actuele) financiële realisatie van de exploitatie van het vastgoedbezit. Dit inzicht kan zowel op objectniveau als, belangrijker, op portfolioniveau worden verkregen. Voor integrale overzichten waarin zowel financiële als niet-financiële gegevens zijn opgenomen zijn handmatige koppelingen noodzakelijk. Dit wordt veroorzaakt omdat er geen automatische koppeling tussen Planon en JDEdwards bestaat.

Om overzichten te krijgen zijn extracomptabele (excel) bewerkingen nodig. De afdeling Vastgoed geeft aan dat voor incidentele informatie vragen dergelijke extracomptabele bewerkingen beter werken dan voorgedefinieerde rapportages in de informatiesystemen.

³⁷ Stadsdeel West is momenteel bezig de informatie over het vastgoedbezit te ordenen en beoordelen. De weergegeven registratie van niet-financiële informatie in de informatiesystemen betreft voornamelijk de reeds opgenomen informatie over het vastgoedbezit in het voormalige stadsdeel Westerpark.

Bijlage 3- Stadsdeel Zuid

Deze bijlage geeft een overzicht van de bevindingen bij stadsdeel Zuid. De indeling van de bevindingen volgt dezelfde deelvragen als opgenomen in de hoofdstukken 3 en 4 van de Nota van Bevindingen.

Is het vastgoedbezit in de vastgoedadministratie opgenomen?

Het vastgoedbezit van stadsdeel Zuid is voor het grootste deel opgenomen in de vastgoedadministratie van de afdeling Vastgoed. Vastgoedbezit in eigen gebruik door het stadsdeel en sportaccommodatie is bij andere afdelingen ondergebracht. Ook zijn 11 panden van het stadsdeel in beheer bij OGA.³⁸

Op verzoek van het stadsdeel heeft Deloitte het vastgoedbeheer onderzocht. Onderdeel van dit onderzoek betrof de vastgoedadministratie. Deloitte wijst in haar rapport op het risico dat het stadsdeel haar vastgoedbezit mogelijk niet volledig in beeld heeft.³⁹ De afdeling Vastgoed geeft aan de door Deloitte geconstateerde verschillen op hoofdlijnen te kunnen verklaren: deze komen voort uit verschillende definities van vastgoedbezit. Om het door Deloitte gesignaleerde risico uit te sluiten voert de afdeling Vastgoed momenteel een inventarisatie van het vastgoedbezit uit.

Tabel B3.1. Overzicht vastgoedadministraties

Stadsdeel	Aantal vastgoedobjecten	Aantal vastgoed-administraties	Toelichting
Zuid	178 ⁴⁰	4	Merendeel bij afdeling Vastgoed, panden in eigen gebruik door het stadsdeel en sportaccommodaties bij andere afdelingen. 11 panden bij OGA in beheer.

Bron: Beleidsnota Vastgoed Zuid 2011-2015

Wat wordt over het vastgoed geadministreerd?

De afdeling Vastgoed van stadsdeel Zuid geeft aan dat de vastgoedadministratie de basisgegevens over het vastgoedbezit bevat. De afdeling Vastgoed heeft echter geen volledig inzicht in de huidige functies van panden, maar weet dit wel op hoofdlijnen. Momenteel inventariseert de afdeling Vastgoed de beschikbare informatie over het vastgoedbezit waarbij beoordeeld wordt of voldoende informatie beschikbaar is. Aandacht gaat in ieder geval uit naar informatie over de oppervlakte van het

³⁸ Bron: interview Team Vastgoed

³⁹ Deloitte, Inzicht en grip op de vastgoedportefeuille, 7 juni 2011 (p.6): 'De exacte omvang van de vastgoedportefeuille kan niet goed worden vastgesteld vanwege de verschillende bronnen en systemen. Het aantal varieert tussen de 150 en 250 objecten.'

⁴⁰ Aantal onderhoudscomplexen.

vastgoedbezit. Op dit moment weet de afdeling Vastgoed van slechts een deel van het vastgoedbezit welke oppervlakte dit vertegenwoordigt.⁴¹

Welke informatiesystemen worden gebruikt?

De vastgoedadministratie van de afdeling Vastgoed van stadsdeel Zuid bestaat uit twee informatiesystemen (Planon en EBS) en diverse afzonderlijke informatiebronnen.

Wordt gebruik gemaakt van automatische koppelingen?

Tussen de informatiesystemen Planon en EBS bestaat geen automatische koppeling.

Welke gegevens worden bijgehouden in de informatiesystemen?

Voor het onderhoud wordt gebruik gemaakt van modules van Planon (de module ruimtebeheer, onderhoudsplanning, meldpunt en opdrachtverlening). Naast Planon heeft het stadsdeel ook alle panden en verhuureenheden opgenomen in het financieel systeem EBS. Op pandniveau is informatie over de financiële exploitatie beschikbaar. Deze informatie heeft zowel betrekking op de begroting als de realisatie voor het lopende jaar.⁴²

Huuropbrengsten en overige inkomsten zijn op contractniveau (debiteur) en objectniveau (pand) inzichtelijk. Naast deze informatie in het financieel systeem wordt ook een standenregister bijgehouden waarin ook huurachterstanden inzichtelijk worden. Huurcontracten moeten echter in verschillende informatiebronnen geraadpleegd worden.

De afdeling Vastgoed maakt voor het beheer van het vastgoedbezit ook gebruik van verschillende overige bronnen. Zo beschikt het stadsdeel sinds kort over integrale overzichten van verzekeringen en WOZ-aanslagen. Ook heeft het stadsdeel toegang tot het aansluitregister van Liander. Door het raadplegen van Atlas en het Kadaster kan het stadsdeel informatie verkrijgen over bestemmingen en kadastrale gegevens van panden.

Tabel B3.2. Overzicht geregistreerde gegevens in informatiesystemen

Stadsdeel	Adres	Functie	Opper- vlakte	Onderh. plan	Contract- gegevens	Huuracht erstanden	Financieel resultaat	WOZ- waarde	Verzeke- de waarde
Zuid ⁴³	■/●	● ⁴⁴	●	■/●	●	■/●	■	●	●

■: Opgenomen in informatiesysteem ●: Afzonderlijke informatiebron Bron: interview

⁴¹ Deloitte, Inzicht en grip op de vastgoedportefeuille, 7 juni 2011 (p.5): 'Van de objecten waarvan een oppervlakte bekend is (circa 100) bedraagt de totale oppervlakte circa 81.300m².'

⁴² Benaderbaar via het managementinformatiesysteem MIA. Voor oudere jaren moet het financieel systeem direct worden geraadpleegd.

⁴³ Het stadsdeel inventariseert momenteel de volledigheid van het vastgoedbezit en de beschikbare informatie over het vastgoedbezit.

⁴⁴ Informatie alleen op hoofdlijnen bij het stadsdeel bekend.

Ondersteunt de vastgoedadministratie het dagelijks beheer?

Voor het dagelijks beheer van het vastgoedbezit is het, vanwege de noodzakelijke handmatige koppelingen, arbeidsintensief om informatie over de objecten te krijgen. Het stadsdeel geeft aan dat een 'paspoort' per object (met daarin alle financiële en niet-financiële kenmerken) belangrijk is voor een goed en efficiënt dagelijks beheer. In het bijzonder wordt inzicht in de functie van het vastgoedbezit en de verhuurbare en verhuurde oppervlakte genoemd. Ook ziet het stadsdeel mogelijkheden voor verbetering door ondersteuning van contractbeheer (zoals door signaallijsten of rappelfuncties).

Ondersteunt de vastgoedadministratie beleidsvorming?

In het financieel systeem is de financiële exploitatie van het vastgoedbezit inzichtelijk. Deze informatie kan zowel per object als op totaalniveau kosten en opbrengsten worden gerapporteerd. Bedrijfseconomische analyse van het financieel resultaat is volgens de afdeling Vastgoed echter nog niet goed mogelijk.

Niet-financiële gegevens, zoals bijvoorbeeld WOZ-aanslagen en leegstand zijn niet opgenomen en moeten handmatig uit Planon en andere bestanden worden verzameld. Het is hierdoor moeilijk voor het stadsdeel een actueel overzicht van het vastgoedbezit te geven waarin ook niet-financiële kenmerken zijn opgenomen. Het stadsdeel verwacht dat de ontwikkeling van een 'paspoort' per object bij zal dragen aan het eenvoudiger ontsluiten van informatie en het ondersteunen van beleidsvorming.

Bijlage 4 – Stadsdeel Oost

Deze bijlage geeft een overzicht van de bevindingen bij stadsdeel Oost. De indeling van de bevindingen volgt dezelfde deelvragen als opgenomen in de hoofdstukken 3 en 4 van de Nota van Bevindingen.

Is het vastgoedbezit in de vastgoedadministratie opgenomen?

Het vastgoedbezit van stadsdeel Oost is in zijn geheel in de vastgoedadministratie van de afdeling Vastgoed opgenomen.

Tabel B4.1. Overzicht vastgoedadministraties

Stadsdeel	Aantal vastgoedobjecten	Aantal vastgoed-administraties	Toelichting
Oost	168 ⁴⁵	1	Bij afdeling Vastgoed

Bron: opgave stadsdeel Oost

Wat wordt over het vastgoed geadministreerd?

De afdeling Vastgoed van stadsdeel Oost geeft aan dat de vastgoedadministratie de basisgegevens over het vastgoedbezit bevat.

Welke informatiesystemen worden gebruikt?

De vastgoedadministratie van stadsdeel Oost wordt bijgehouden in een systeem van De Best. Dit systeem is in 2003 opgezet en vervolgens telkens uitgebreid met nieuwe functionaliteiten. Voor de financiële gegevens van de exploitatie van het vastgoedbezit maakt het stadsdeel gebruik van het financieel systeem JDEdwards.

Wordt gebruik gemaakt van automatische koppelingen?

Het informatiesysteem van De Best en het financieel systeem zijn niet automatisch gekoppeld.

Welke gegevens worden bijgehouden in de informatiesystemen?

Met uitzondering van de informatie over de financiële realisatie is alle relevante informatie opgenomen in het vastgoedsysteem van De Best. In het financieel systeem zijn per vastgoedobject kostenplaatsen ingericht waarmee de financiële resultaten van de exploitatie van het vastgoedbezit kunnen worden verkregen.

⁴⁵ Aantal onderhoudscomplexen inclusief 51 schoolgebouwen.

Tabel B4.2. Overzicht geregistreerde gegevens in informatiesystemen

Stadsdeel	Adres	Functie	Oppervlakte	Onderh. plan	Contractgegevens	Huurcontracten	Financieel resultaat	WOZ-waarde	Verzekerde waarde
Oost	■	■	■	■	■	■	■	■	■

■: Opgenomen in informatiesysteem ●: Afzonderlijke informatiebron

Bron: interviews

Ondersteunt de vastgoedadministratie het dagelijks beheer?

Het informatiesysteem in de vastgoedadministratie van stadsdeel Oost is sterk gericht op ondersteuning bij het dagelijks beheer van het vastgoed. Naast het beschikbaar maken van relevante informatie voor het beheer op objectniveau ondersteunt het systeem ook het plannen en uitvoeren van het contractbeheer met huurders en het maken van (financiële) meerjaren onderhoudsplannen. De afdeling vastgoed ziet wel mogelijkheden voor verdere verbeteringen in het geautomatiseerd inlezen WOZ-aanslagen en rekeningen van nutsbedrijven.

Ondersteunt de vastgoedadministratie beleidsvorming?

De mogelijkheden om met de het informatiesysteem van De Best geaggregeerde informatie over het vastgoedbezit te maken zijn beperkt. Het is weliswaar mogelijk om een prognose van de verwachte huuropbrengsten te genereren, maar overige rapportages moeten handmatig worden opgesteld. Vanwege deze handmatige handelingen is het voor het stadsdeel moeilijk om actuele informatie op het niveau van het gehele vastgoedbezit te verstrekken. Hoewel het systeem op dit moment veel nuttige informatie bevat over het vastgoedbezit is het moeilijk om deze informatie te ontsluiten en te aggregeren.

Momenteel ontwikkelt het stadsdeel een rapportage conform de indeling van de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed. Met deze rapportage verwacht de afdeling Vastgoed in de toekomst de beleidsvorming in het stadsdeel beter te kunnen ondersteunen en de resultaten van de uitvoering te kunnen volgen.

Bijlage 5 – Stadsdeel Noord

Deze bijlage geeft een overzicht van de bevindingen bij stadsdeel Noord. De indeling van de bevindingen volgt dezelfde deelvragen als opgenomen in de hoofdstukken 3 en 4 van de Nota van Bevindingen.

Is het vastgoedbezit in de vastgoedadministratie opgenomen?

Met uitzondering van schoolgebouwen is het gehele vastgoedbezit van stadsdeel Noord in de vastgoedadministratie van de afdeling Vastgoed opgenomen.

Tabel B5.1. Overzicht vastgoedadministraties

Stadsdeel	Aantal vastgoedobjecten	Aantal vastgoed-administraties	Toelichting
Noord	126 ⁴⁶	2	Merendeel bij afdeling Vastgoed, schoolgebouwen bij andere afdeling.

Bron: pandenoverzicht 2010.xls

Wat wordt over het vastgoed geadministreerd?

De afdeling Vastgoed van stadsdeel Noord geeft aan dat de vastgoedadministratie de basisgegevens over het vastgoedbezit bevat.

Welke informatiesystemen worden gebruikt?

De afdeling Vastgoed administreert het vastgoedbezit in drie systemen. De afdeling Vastgoed maakt hiervoor gebruik van het financiële pakket Key2finance en het informatiesysteem Informant. Daarnaast wordt voor de administratie van meerjarenonderhoudsplannen gebruik gemaakt van het systeem O-prognose.

Wordt gebruik gemaakt van automatische koppelingen?

Tussen Informant en Key2finance bestaat een automatische koppeling voor de huuropbrengsten. Overige soorten informatie zijn niet automatisch gekoppeld.

Welke gegevens worden bijgehouden in de informatiesystemen?

Informant wordt door de afdeling Vastgoed omschreven als een kaartenbak met informatie over de verschillende vastgoedobjecten in beheer. Informant onderscheidt panden (adressen) en een onderverdeling in verhuureenheden. Per pand bevat Informant informatie over vloeroppervlaktes, huuropbrengsten en contractinformatie (waaronder ook verloopdata en indexaties). Informant bevat ook WOZ en verzekeringswaarden, functie van het pand en de bestemming en informatie over nutsbedrijven en overige heffingen. Deze informatie is echter niet altijd voor alle panden ingevoerd.

Key2finance is het financieel systeem van stadsdeel Noord en bevat op, pandniveau, alle financiële informatie: huuropbrengsten, huurachterstanden en gerealiseerde kosten (directe kosten, directe salarissen, afschrijvingen en kapitaallasten en ook

⁴⁶ Aantal onderhoudscomplexen.

overheadkosten). Ook WOZ en verzekeringswaarden zijn van alle panden in Key2finance opgenomen. De meerjarenonderhoudsplannen uit O-prognose worden jaarlijks opgenomen in de stadsdeelbegroting. Ook wordt periodiek op basis van de meerjarenonderhoudsplannen ook een vijfjarenprognose in Key2finance opgenomen.

Tabel B5.2. Overzicht geregistreerde gegevens in informatiesystemen

Stadsdeel	Adres	Functie	Oppervlakte	Onderh. plan	Contractgegevens	Huurcontracten	Financieel resultaat	WOZ-waarde	Verzekerde waarde
Noord	■	■	■	■	■	■	■	■	■

■: Opgenomen in informatiesysteem ●: Afzonderlijke informatiebron

Bron: interviews

Ondersteunt de vastgoedadministratie het dagelijks beheer?

Voor het dagelijks beheer (onderhoud en contractmanagement) bieden de huidige systemen de afdeling Vastgoed voldoende ondersteuning. De afdeling Vastgoed geeft echter aan dat het gebruik van drie systemen voor het dagelijks beheer onhandig is. Verschillende gegevens moeten nu meerdere malen in verschillende systemen worden vastgelegd. Het risico hiervan is dat gegevens niet volledig in alle systemen zijn opgenomen of dat informatie incorrect wordt ingevoerd.

Ondersteunt de vastgoedadministratie beleidsvorming?

Door handmatige koppeling van Informant en Key2finance in excel beschikt de afdeling over een bestand waaruit, door bewerking, het mogelijk is om benodigde rapportages op te stellen over het gehele vastgoedbezit. Voor het ontwikkelen van vastgoedbeleid biedt dit bestand voldoende inzicht in het vastgoedbezit. Het ontwikkelen van deze excel (in het bijzonder het leggen van alle benodigde koppelingen) was een arbeidsintensief proces. Nu de werkwijze voor het koppelen bekend is kan, relatief eenvoudig, ook een actueel overzicht gegenereerd worden op basis waarvan, indien gewenst, ook de uitvoering van het beleid kan worden gevolgd.

Het stadsdeel heeft de vrijheid om zelf het moment te bepalen waarop het gebruik gaat maken van het gemeentebrede vastgoedsysteem. Van belang bij de keuze voor dit moment zijn de verwachte kosten voor het invoeren van een dergelijk systeem. Ook is belangrijk dat een gemeentebreed systeem voldoende rapportagemogelijkheden bevat: het stadsdeel wil er, in vergelijking met de huidige situatie, niet op achteruit gaan. Het stadsdeel ziet wel een voordeel in een nieuw systeem als dit de mogelijkheid biedt om de volledige vastgoedadministratie in één systeem onder te brengen: dit voorkomt het meervoudig moeten vastleggen van dezelfde gegevens en maakt de handmatige koppelingen overbodig.

Bijlage 6 - Stadsdeel Nieuw West

Deze bijlage geeft een overzicht van de bevindingen bij stadsdeel Nieuw West. De indeling van de bevindingen volgt dezelfde deelvragen als opgenomen in de hoofdstukken 3 en 4 van de Nota van Bevindingen.

Is het vastgoedbezit in de vastgoedadministratie opgenomen?

Het gehele vastgoedbezit van het stadsdeel is opgenomen in de vastgoedadministratie van de afdeling Vastgoed. Stadsdeel Nieuw West geeft aan expliciet voor centralisatie van de vastgoedadministratie te hebben gekozen om het inzicht in het vastgoedbezit te verbeteren. Soms worden nog kleine vastgoedobjecten gevonden die nog niet bij het stadsdeel bekend waren. De afdeling Vastgoed geeft als voorbeeld een verhuurd terrein aan een hondenvereniging die bij toeval door een medewerker werd ontdekt.

Tabel B6.1. Overzicht vastgoedadministraties

Stadsdeel	Aantal vastgoedobjecten	Aantal vastgoedadministraties	Toelichting
Nieuw West	200 ⁴⁷	1	Bij afdeling Vastgoed

Bron: bijlage4.pdf

Wat wordt over het vastgoed geadministreerd?

De afdeling Vastgoed geeft aan te beschikken over de basisgegevens. Als gevolg van de fusie worden de beschikbare gegevens over het vastgoedbezit van het stadsdeel echter nog worden beoordeeld en geordend.

Welke informatiesystemen worden gebruikt?

De afdeling maakt voor de vastgoedadministratie gebruik van drie systemen: het Vastgoedbeheersysteem (VBS, leverancier: Metafoor), het financieel systeem (Donau), en, tot slot, een afzonderlijk systeem voor meerjarenonderhoudsplannen (De Best Consultants).

Wordt gebruik gemaakt van automatische koppelingen?

De informatiesystemen die de afdeling Vastgoed gebruikt voor de vastgoedadministratie zijn niet automatisch gekoppeld.

Welke gegevens worden bijgehouden in de informatiesystemen?

VBS is een bestaand systeem van het voormalige stadsdeel Slotervaart. In VBS zijn alle huurobjecten van stadsdeel Nieuw West opgenomen. Per huurobject bevat VBS informatie over het huurcontract (looptijd, indexatie, gegevens van de huurder, soort BTW) en huuropbrengsten. Ook worden gegevens over het feitelijk gebruik in VBS opgenomen en vloeroppervlakte.⁴⁸

⁴⁷ Aantal verhuurde objecten (meerdere verhuurobjecten kunnen zich in één complex bevinden). Bron: bijlage 4. pdf

⁴⁸ Bron: VBS contractdetails

Donau is het financieel systeem van stadsdeel Nieuw West. In Donau zijn per pand kostenplaatsen aangemaakt. Hierdoor wordt per pand bijgehouden welke kosten en opbrengsten bijdragen aan het financieel resultaat van de exploitatie. Ook bevat Donau informatie over eventuele huurachterstanden. In verschillende gevallen bevat een pand echter ook meerdere verhuurobjecten. Het is het streven van de afdeling Vastgoed om in deze gevallen kostenplaatsen per verhuurobject in te richten in Donau. De geregistreerde kosten per kostenplaats bestaan uit directe beheerkosten (onderhoud, heffingen en nutskosten) en de afschrijvingen en kapitaallasten.

Het derde systeem van stadsdeel Nieuw West bevat de meerjarenonderhoudsplannen per pand.

Tabel B6.2. Overzicht geregistreerde gegevens in informatiesystemen

Stadsdeel	Adres	Functie	Oppervlakte	Onderh. plan	Contractgegevens	Huurachterstanden	Financieel resultaat	WOZ-waarde	Verzekerde waarde
Nieuw West ⁴⁹	■/●	■/●	■/●	■/●	■/●	■	■	●	●

■: Opgenomen in informatiesysteem ●: Afzonderlijke informatiebron

Bron: interviews en VBS

Ondersteunt de vastgoedadministratie het dagelijks beheer?

De afdeling Vastgoed geeft aan dat dit in ca. 80% van de beheerde panden de informatiesystemen voldoende informatie opleveren of dat benodigde gegevens eenvoudig uit een andere bron zijn te betrekken. Dit is mogelijk omdat de panden goed bekend zijn bij (individuele) medewerkers en de benodigde informatie vaak gaat over onderhoud of huurcontracten. Bij afwijkende informatie (bijvoorbeeld bij onverwachte facturen) en minder bekende panden (of panden met een ingewikkelde beheer/huurconstructie zoals bij onderwijsgebouwen) is het uitzoeken arbeidsintensief.

De aansluiting van VBS op het financieel systeem Donau is een aandachtspunt van de afdeling Vastgoed. Momenteel verloopt deze aansluiting moeizaam en heeft geleid tot een opmerking van ACAM in het accountantsverslag bij de jaarrekening 2010 van het stadsdeel. Om deze aansluiting in de toekomst makkelijker te maken is het volgens de afdeling Vastgoed allereerst noodzakelijk dat de informatie over het vastgoedbezit op orde is. Daarnaast is het belangrijk om frequent de aansluiting tussen VBS en Donau te leggen. Verschillen komen dan eerder in beeld waardoor ze eenvoudiger zijn uit te zoeken. Een frequente aansluiting helpt hiermee ook de betrouwbaarheid van reeds opgenomen gegevens te toetsen.

⁴⁹ De informatie opgenomen in de vastgoedadministratie (en de informatiesystemen) wordt momenteel nog geordend en beoordeeld.

Opmerking ACAM bij jaarrekening 2010 van stadsdeel Nieuw West⁵⁰

In het accountantsverslag van ACAM wordt de volgende onzekerheid geconstateerd:

“Verhuuropbrengsten

In de verhuuradministratie vindt de primaire registratie van de verhuuropbrengsten plaats. Uit deze subadministratie kunnen de nog te factureren verhuuropbrengsten worden bepaald. Tussen de subadministratie en de financiële administratie is een onverklaard verschil van circa € 341.000 aanwezig. Het is onzeker of de subadministratie dan wel de financiële administratie de juiste hoogte weergeeft.”

Ondersteunt de vastgoedadministratie beleidsvorming?

Op basis van de financiële informatie in Donau kan de afdeling een (actueel) overzicht krijgen van de exploitatie (zowel op objectniveau als voor het gehele vastgoedbezit). Voor de ontwikkeling van vastgoedbeleid (in het bijzonder taakstellingen) is vooral meer niet-financiële informatie nodig. Een eerste (grove) inventarisatie is uitgevoerd en over de uitkomsten is aan de stadsdeelraad gerapporteerd. Op dit moment heeft de ‘basis op orde krijgen’ prioriteit: het verzamelen, ordenen en beoordelen van informatie over de vastgoedportefeuille zodat het in de toekomst eenvoudiger wordt om overzichten over het vastgoedbezit te verstrekken.

⁵⁰ ACAM, Verslag inzake de controle van de jaarrekening 2010 van Stadsdeel Nieuw-West

Bijlage 7 – Stadsdeel Zuidoost

Deze bijlage geeft een overzicht van de bevindingen bij stadsdeel Zuidoost. De indeling van de bevindingen volgt dezelfde deelvragen als opgenomen in de hoofdstukken 3 en 4 van de Nota van Bevindingen.

Is het vastgoedbezit in de vastgoedadministratie opgenomen?

Het vastgoedbezit van stadsdeel Oud-Zuid is ondergebracht in de vastgoedadministratie van de afdeling Vastgoed. Het komt echter soms voor dat ‘nieuw’ vastgoedbezit in beeld komt omdat de vastgoedadministratie nog niet volledig is. Het gaat dan vaak om kleine opstallen waarvan het stadsdeel zich gaandeweg realiseert dat deze opstallen tot haar bezit behoren. In stadsdeel Zuidoost zijn daarentegen recent ook grotere objecten gevonden: twee woningen die tot het bezit van het stadsdeel blijken te behoren.

Tabel B7.1. Overzicht vastgoedadministraties

Stadsdeel	Aantal vastgoedobjecten	Aantal vastgoed-administraties	Toelichting
Zuidoost	130 ⁵¹	1	Bij afdeling Vastgoed

Bron: BOG standenlijst 19-04-2011.xls

Wat wordt over het vastgoed geadmistreerd?

De vastgoedadministratie bevat volgens de afdeling voor het vastgoedbezit alle basisgegevens. Het is echter moeilijk voor de afdeling Vastgoed om de beschikbaarheid van benodigde gegevens te bewaken omdat slechts een beperkt aantal gegevens in overzichten zijn opgenomen. De afdeling Vastgoed geeft aan gegevens voor de huuradministratie en het onderhoud inmiddels goed in beeld te hebben. De rekenkamer constateert dat stadsdeel Zuidoost op dit moment nog in het proces zit van het ordenen en beoordelen van de beschikbare informatie over het vastgoedbezit.

Welke informatiesystemen worden gebruikt?

De afdeling Vastgoed van stadsdeel Zuidoost beschikt niet over een informatiesysteem voor de vastgoedadministratie. Met het oog op de huuradministratie wordt gebruik gemaakt van een excel-overzicht waarin meerdere gegevens per object zijn geregistreerd.

Wordt gebruik gemaakt van automatische koppelingen?

Omdat geen gebruik wordt gemaakt van (meerdere) informatiesystemen voor de vastgoedadministratie is het gebruik van automatische koppelingen niet van toepassing.

⁵¹ Aantal onderhoudscomplexen.

Welke gegevens worden bijgehouden in de informatiesystemen?

Gegevens over het vastgoedbezit zijn voornamelijk beschikbaar in afzonderlijk te raadplegen informatiebronnen. Huurgerelateerde gegevens en informatie over de functie van het vastgoedobject zijn in een excel overzicht op objectniveau te raadplegen.

Tabel B7.2. Overzicht geregistreerde gegevens in informatiesystemen⁵²

Stadsdeel	Adres	Functie	Oppervlakte	Onderh. plan	Contract-gegevens	Huuracht erstanden	Financieel resultaat	WOZ-waarde	Verzekerde waarde
Zuidoost ⁵³	■	■	●	●	■ ⁵⁴	●	●	●	●

■: Opgenomen in informatiesysteem ●: Afzonderlijke informatiebron

Bron: interviews en BOG standenlijst 19-04-2011.xls

Ondersteunt de vastgoedadministratie het dagelijks beheer?

Met uitzondering van de opgenomen huurgegevens in het excel overzicht moeten voor het verkrijgen van overzicht op het niveau van vastgoedobjecten altijd afzonderlijke informatiebronnen worden geraadpleegd. De afdeling Vastgoed geeft aan dat dit gebrek aan overzicht een risico is voor de continuïteit van het beheer van het vastgoedbezit. Nieuwe medewerkers kunnen zich door het ontbreken van toegankelijk overzicht van de vastgoedportefeuille en de exploitatie moeilijk taken overnemen. Omdat de formatie voor het vastgoedbeheer beperkt is (5 fte) en verloop vaak voorkomt doet dit probleem zich in de praktijk ook regelmatig voor.

Ondersteunt de vastgoedadministratie beleidsvorming?

Het is voor het stadsdeel niet mogelijk om met een 'druk op de knop' een overzicht te krijgen van de (financiële) exploitatie van het vastgoedbezit. Slechts met veel zoekwerk kunnen overzichten op een hoger aggregatieniveau worden gemaakt met behulp van handmatige koppelingen. Op dit moment is een bestuurlijke opdracht verstrekt om informatie te verzamelen om te bepalen hoe de bezuinigingsdoelstellingen op het vastgoedbeheer kunnen worden gerealiseerd.⁵⁵ Het volgen van de realisatie van deze doelstellingen in de toekomst zal, vanwege het benodigde zoekwerk, ook niet eenvoudig zijn.

⁵² Aangevuld met informatie uit BOG-standenlijst.xls

⁵³ Betreft informatie bijgehouden in de standenlijst (excel).

⁵⁴ In de BOG standenlijst zijn periodiek verschuldigde huurbedragen per object opgenomen.

⁵⁵ In de kadernota 2011 van stadsdeel Zuidoost is voor het vastgoedbeheer een structurele taakstelling vastgesteld ter hoogte van € 1 miljoen die binnen vier jaar moet worden gerealiseerd.

Bijlage 8 – Geïnterviewde personen

Organisatie	Naam	Functie
Stadsdeel Centrum	Peter de Been	afdelingshoofd Vastgoed
	Willemijn Verhoeven	medewerker staf
	Otto Werkman	medewerker bedrijfsadministratie
Stadsdeel West	Bart Maas	hoofd Vastgoed
Stadsdeel Zuid	Bert Renkema	hoofd Vastgoed
	Karin de Moes	strategisch vastgoed adviseur
	Theo Eigeman	medewerker vastgoedbeheer
Stadsdeel Oost	Gerard Reinds	afdelingshoofd Vastgoed
	Sandra Schuurman	
	Hess	vastgoedadviseur
	Frank van Dijk	teamcoördinator realisatie
Stadsdeel Noord	Marcel Jonker	hoofd Vastgoed
	Jos de Groot	strategisch vastgoed adviseur
Stadsdeel Nieuw West	Hans van Milligen	hoofd Vastgoed
	Robert Cornelisse	medewerker vastgoed
Stadsdeel Zuidoost	Peter Stubbe	teamleider Vastgoed
	Ashna Vishnudatt	afdelingsmanager Beheer
	Enno Balder	vastgoedmanager

Bijlage 9– Geraadpleegde documenten

Organisatie	Document
Stadsdeel West	Kaders beheer vastgoed ACAM: Managementletter stadsdeel West, 7 januari 2010
Stadsdeel Zuid	Beleidsnota Vastgoed Zuid 2011-2015 Deloitte: Inzicht en grip op de vastgoedportefeuille, 7 juni 2011
Stadsdeel Noord	Nota vastgoedbeleid, oktober 2007
Stadsdeel Nieuw West	ACAM: Verslag inzake de controle van de jaarrekening 2010 van stadsdeel Nieuw-West
IPD	Benchmark gemeentelijk vastgoed data requirements form, 2010
Twynstra Gudde	Onderzoek professioneel gemeentelijk vastgoed, 2009



Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam

telefoon 020 552 2897
fax 020 552 2943
info@rekenkamer.amsterdam.nl
www.rekenkamer.amsterdam.nl