

Beheer van Onroerende zaken en kunst van AGV

Onderzoek rekenkamercommissie AGV

Eindrapport

januari 2017

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel en centrale onderzoeksvraag	4
1.3	Normenkader	5
1.4	Onderzoeksverantwoording	6
2	Beheer van onroerende zaken	8
2.1	Beleidskader beheer onroerende zaken	8
2.1.1	Algemeen beleid AGV	8
2.1.2	Beleid Onroerende Zaken	9
2.1.3	Nota Financieel Beleid AGV 2012	11
2.1.4	Bevindingen beleidskader eigendommenbeheer onroerende zaken	12
2.2	Het eigendom in beeld	12
2.2.1	Beheersysteem eigendommen	12
2.2.2	Kosten en Opbrengsten uit beheer eigendommen	13
2.2.3	Bevindingen huidig eigendom	15
2.3	Uitvoering van het beleid onroerende zaken	15
2.3.1	Uitvoering eigendommenbeheer onroerende zaken	15
2.3.2	Bevindingen uitvoering beleid onroerende zaken	18
2.4	Proces en organisatie eigendommenbeheer onroerende zaken	18
2.4.1	Proces uitvoering transacties	18
2.4.2	Organisatie	19
2.4.3	Mandaatstructuur	19
2.4.4	Verantwoording	20
2.4.5	Bevindingen proces en organisatie eigendommenbeheer onroerende zaken	20
3	Beheer van kunst	21
3.1	Kunstbeleid en -beheer	21
3.2	De kunstcollectie	22
3.3	Uitvoering en verantwoording kunstbeheer	23
3.4	Bevindingen	24
4	Conclusies en aanbevelingen	26
4.1	Beheer van onroerende zaken	26
4.1.1	Beantwoording onderzoeksvragen	26
4.1.2	Conclusies en Aanbevelingen beheer onroerende zaken	29
4.2	Beheer van kunst	32
4.2.1	Beantwoording onderzoeksvragen	32
4.2.2	Conclusies en Aanbevelingen beheer kunst	33

5	Reactie Dagelijks bestuur	36
6	Nawoord	39
Bijlage 1:	Uitwerking onderzoeksvragen	40
Bijlage 2:	Overzicht geraadpleegde documenten en bronnen	42
Bijlage 3:	Overzicht geïnterviewde personen (alfabetisch)	44
Bijlage 4:	Overzicht rechtsvoorgangers AGV	45
Bijlage 5:	Overzicht Eigendom & Waardering Onroerende Zaken	46
Bijlage 6:	Toetsing aan normenkader	50

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (hierna te noemen “AGV”) is vanuit haar publieke taak verantwoordelijk voor veiligheid achter de dijken, voor schoon en voor voldoende water binnen haar beheersgebied. Om deze taak goed uit te kunnen voeren, heeft AGV velerlei vastgoedeigendommen, zoals grond, gebouwen en technische systemen. Het bezit en zorgvuldig onderhoud van deze onroerende zaken is ondersteunend aan een efficiënte en effectieve wijze van het uitvoeren van de waterschapstaken. Onderzoeken van andere rekenkamercommissies over onroerende zaken laten zien dat bij besturen van waterschappen betrokkenheid bij en controle op het (financiële) beheer van onroerende zaken vergroot kunnen worden. De rekenkamercommissie wenst mede daarom inzicht te verschaffen in de doelmatigheid van het eigendommenbeheer van deze onroerende zaken.

De rekenkamercommissie heeft in dit onderzoek niet de intentie om alle verschillende eigendommen volledig in kaart te brengen of even diepgaand te behandelen. Kenmerkend aan de waterschappen is dat er zoveel soorten van onroerende zaken in beheer zijn; variërend van rioolwaterzuiveringsinstallaties, poldergemalen tot dijkpercelen. Het doel is geweest om een algemeen beeld neer te zetten ten aanzien van het beheer van eigendommen.

De resultaten van dit onderzoek kunnen aanleiding geven tot het initiëren van nader onderzoek naar specifieke onderdelen van het eigendom.

Één soort specifiek eigendom heeft in deze rapportage onze bijzondere aandacht gehad. De rekenkamercommissie heeft geconstateerd dat AGV in de afgelopen decennia een kunstcollectie (roerend goed) heeft aangelegd. De rekenkamercommissie heeft een onderzoek naar de aanschaf en het beheer van deze kunstcollectie in het onderzoek opgenomen.

1.2 Doel en centrale onderzoeksvraag

Dit onderzoek heeft als doel om het Algemeen bestuur van AGV inzage te geven in de wijze waarop het eigendommenbeheer, te weten het beheer van onroerende zaken en roerende kunstobjecten (beeldende kunst), is georganiseerd.

De rekenkamercommissie wenst daarbij te onderzoeken welk beleid er op dit moment is, hoe dit beleid wordt uitgevoerd, op welke wijze verantwoording plaatsvindt en of aanvullend beleid nodig is. Daarbij is de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

Is er sprake van voldoende inzichtelijk en helder geformuleerd beleid en verantwoording ten aanzien van eigendommenbeheer?

Deze onderzoeksvraag wordt vertaald in de volgende drie deelvragen:

1. Welke beleidsdoelen heeft AGV geformuleerd voor het beheer van onroerende zaken en kunst, welke middelen zijn daarbij genoemd en welke prioriteiten worden daarbinnen gesteld?
2. In hoeverre en op welke wijze wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde beleid?
3. In hoeverre en op welke wijze wordt verantwoording afgelegd over het beheer?

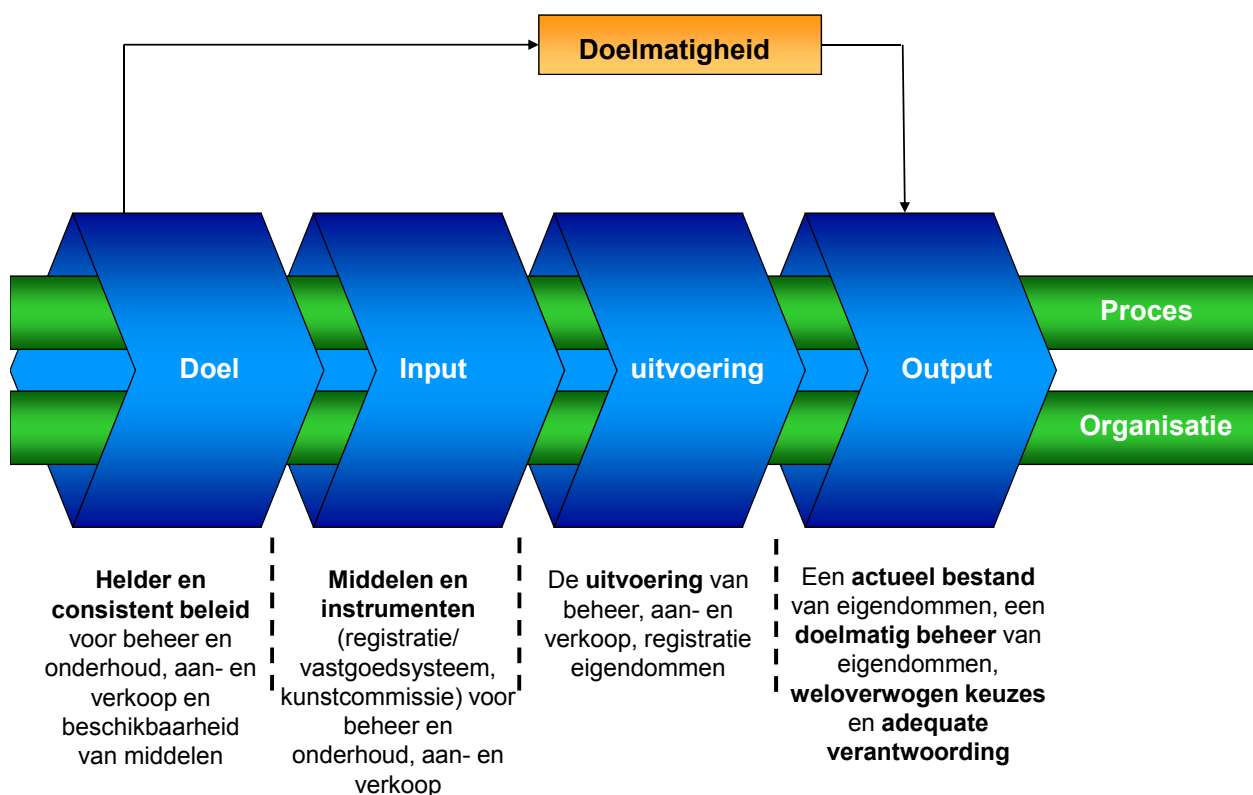
De deelvragen zijn nader uitgewerkt in 20 onderzoeksvragen (zie bijlage 1). De beantwoording van de onderzoeksvraag, aan de hand van de drie deelvragen en de daaruit voortvloeiende onderzoeksvragen, biedt inzicht in de huidige situatie met betrekking tot beleid, uitvoering en verantwoording van eigendommenbeheer (onroerende zaken en kunst). Daarnaast geeft het zicht op de mate waarin eigendommenbeheer beleidsmatig, organisatorisch en procesmatig geborgd is. De beantwoording van de onderzoeksvragen vindt plaats aan de hand van het in de volgende paragraaf omschreven normenkader.

1.3 Normenkader

In deze paragraaf wordt een verdere uitwerking gegeven van het normenkader. De nadruk ligt hierbij op de doelmatigheid van eigendommenbeheer en aanschaf van onroerende zaken. De wijze van het evaluatieonderzoek wordt hieronder uiteengezet.

(Beleids)evaluaties zijn een combinatie van inhoud en proces (een weergave van de activiteiten en realisatie van doelen enerzijds en van de organisatie en processen anderzijds). Dit betekent dat de evaluatie zich niet alleen richt op aspecten als doelen, middelen, instrumenten en uitvoering, maar ook op procesaspecten (o.a. onderlinge afstemming tussen verschillende onderdelen van AGV met betrekking tot eigendommenbeheer onroerende zaken) en organisatorische aspecten (o.a. borging van middelen, mandaat).

Het evaluatiekader voor de bepaling van de doelmatigheid van het eigendommenbeheer, voor zowel onroerende zaken als roerende zaken als kunstobjecten, is opgenomen in het volgende schema.



In onderstaand overzicht wordt, per onderdeel van het evaluatiekader, een aantal normen geformuleerd. Dit normenkader vormt de 'meetlat' waartegen de bevindingen worden afgezet en beoordeeld.

Doel

- Het beleid voor eigendommenbeheer is door het Algemeen bestuur vastgesteld;
- Het Algemeen bestuur heeft duidelijke doelen benoemd, (financiële) kaders gesteld en besluiten genomen over het te voeren beleid en de te nemen maatregelen; de doelen van het beleid zijn SMART geformuleerd;
- De beleidsdoelen van het eigendommenbeheer hebben een eenduidige doorvertaling gekregen naar activiteiten en acties.

Input

- Het eigendommenbeheer is geborgd in de organisatie in zowel financieel opzicht als wat betreft de capaciteit;
- Er zijn registratiesystemen beschikbaar en deze zijn adequaat ingericht.

Uitvoering

- Het eigendommenbeheer wordt uitgevoerd conform het vastgestelde beleid van AGV;
- Het beheer, het onderhoud en de aan- en verkopen worden uitgevoerd conform de door het bestuur vastgestelde uitgangspunten, richtlijnen en prioriteiten;
- De planvorming en uitvoering van het beheer en onderhoud en de aan- en verkoop verloopt binnen budget en volgens planning.

Output

- Het Algemeen bestuur wordt volledig, tijdig en juist geïnformeerd over het eigendommenbeheer (besteding van middelen, inkomsten, risico's), zodat hij tijdig kan bijsturen;
- het Algemeen bestuur heeft afspraken gemaakt over de wijze waarop hij geïnformeerd wil worden over de uitvoering van het eigendommenbeheer.

Proces en organisatie

- Er zijn transparante afspraken gemaakt met betrekking tot de sturing en het toezicht op de uitvoering van het beleid (heldere, rechtmatige en vastgelegde verdeling van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden en eisen met betrekking tot de informatievoorziening).

1.4 Onderzoeksverantwoording

Dit onderzoek naar de doelmatigheid van het eigendommenbeheer van alle vastgoedeigendommen van AGV richt zich op grond, (bedijfs)gebouwen en waterstaatwerken (onroerende zaken), maar daarnaast ook op de kunstcollectie (roerende zaken). Overige vormen van eigendom van roerende zaken (zoals bijvoorbeeld kantoorinventaris, wagenpark en archeologische vondsten) vallen buiten de reikwijdte van dit onderzoek.

De bevindingen in dit onderzoek zijn geformuleerd op basis van een documentenstudie en interviews. Aan de hand van de documentenstudie is inzicht verkregen in het beleid voor eigendommenbeheer van AGV. De geraadpleegde documenten worden vermeld in bijlage 2.

Daaropvolgend zijn interviews gehouden met betrokkenen om de bevindingen uit de documentenstudie te toetsen, aan te vullen en te verdiepen. Ook is hierbij meer inzicht verkregen in het proces en de organisatie. De volgende personen zijn onder andere geïnterviewd (zie bijlage 3: Overzicht geïnterviewde personen).

- de verantwoordelijke portefeuillehouder (dijkgraaf);
- de sectordirecteuren van sector Watersysteem en sector Afvalwater;
- medewerkers van de afdeling Waterplannen en Besturing;
- medewerkers van de afdeling Waterkeringen & Waterlopen;

- medewerkers van de afdeling Beleid & Assets en Nautisch beheer;
- en een medewerker van afdeling Bestuurs- en directieondersteuning.

1.5 Leeswijzer

Dit onderzoek bestaat uit vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 betreft de inleiding en onderzoeksverantwoording. De bevindingen met betrekking tot het eigendommenbeheer worden in hoofdstuk 2 gerapporteerd (het beleidskader, het huidige bezit en de uitvoering van het beleid). Het beheer en eigendom van kunst wordt in hoofdstuk 3 behandeld.

Hoofdstuk 4 omvat de conclusies en de aanbevelingen op basis van de bevindingen van het hiervoor genoemde normenkader.

2 Beheer van onroerende zaken

Dit hoofdstuk beperkt zich tot de beleidskaders die relevant zijn voor het beheer van onroerende zaken bij AGV. Daartoe worden eerst de algemene beleidskaders geschetst (§ 2.1). Daarna wordt achtereenvolgens ingegaan op de eigendomssituatie en het beheersysteem (§ 2.2), de uitvoering van het beleid (§ 2.3) en proces en organisatie (§ 2.4). Aan het eind van iedere paragraaf worden de belangrijkste bevindingen verwoord.

2.1 Beleidskader beheer onroerende zaken

De beleidskaders en uitgangspunten voor het beheer van onroerende zaken is bij AGV omschreven in een aantal beleidsdocumenten. Onder andere wordt op hoofdlijnen aandacht aan het onderwerp besteed in het Bestuursakkoord 'Waterbewust' AGV 2015-2019 evenals in het Waterbeheerplan 2016-2021. Daarnaast kent AGV een beleidsnotitie "Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken AGV 2008", waarin specifieke beleidsuitgangspunten zijn vastgelegd. Tenslotte bevat de "Nota Financieel Beleid AGV 2012" de financiële beleidskaders voor het beheer van onroerende zaken. In deze paragraaf worden de genoemde beleidsdocumenten toegelicht.

2.1.1 Algemeen beleid AGV

Het algemeen beleid van AGV is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021.¹ Hierin wordt de ambitie voor 2030 als volgt verwoord:

'In 2030 is het Hoogheemraadschap in het gehele beheergebied buiten Amsterdam, met uitzondering van de Rijkswateren, de integrale uitvoerder van alle watertaken. Dat wil zeggen: het waterschap verzorgt het waterbeheer, het vaarwegbeheer, het nautisch beheer en het zwemwaterbeheer en draagt medeverantwoordelijkheid voor het mogelijk maken van het recreatieve gebruik op en langs het water en de keringen.'

Daarnaast worden de drie hoofdtaken van AGV binnen haar beheergebied in het plan benoemd: 'zorg voor veiligheid achter de dijken', 'zorg voor voldoende water' en 'zorg voor schoon water'. Tevens voert AGV taken uit op het gebied van recreatief medegebruik, cultuurhistorie en vaarweg- en nautisch beheer. Deze taken worden hieronder toegelicht.

1. Recreatief medegebruik

Recreatief medegebruik is één van de neventaken van AGV. Het Algemeen bestuur geeft in het bestuursakkoord *Waterbewust* aan dat AGV zich inzet voor het faciliteren van verschillende vormen van recreatie:

'In samenwerking met andere organisaties zoals terreinbeheerders en belangenorganisaties zet AGV zich in op uitbreiding van mogelijkheden voor wandelen, fietsen, zwemmen, sportvissen, varen en schaatsen'.

Als beleidskader bij het faciliteren van plannen van derden hanteert AGV de nota 'Recreatief medegebruik, Landschap en Cultuurhistorie' (nota RLC).

Daarnaast is in het bestuursakkoord aangegeven dat nieuw beleid zal worden ontwikkeld over innovatief (mede)gebruik van het onroerend goed van AGV. Om recreatief medegebruik mogelijk te maken, kan het noodzakelijk zijn de eigendomssituatie te wijzigen.

¹ Definitief vastgesteld op 8 oktober 2015. Dit plan is de opvolger van het Waterbeheerplan 2010-2015.

2. Cultuurhistorie

Het grootste deel van het beheergebied van AGV is cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol, met bijvoorbeeld het veenweidelandschap en tal van historische objecten. Voor wat betreft cultuurhistorische waarden is de focus van AGV verschoven van herstel en restauratie naar communicatie en educatie over watererfgoed.

De geschiedenis van het waterbeheer heeft ook zijn sporen nagelaten in de vorm van archeologische vondsten en monumenten. Voor archeologische waarden houdt AGV zich aan de Monumentenwet (1988). Voor architectonische waarden hanteert AGV de “redelijke eisen van welstand”.

3. Vaarweg- en nautisch beheer

Ten behoeve van het vaarweg- en nautisch beheer is AGV in 2014 beheerder van een deel van de vaarwegen geworden in opdracht van de provincie Noord Holland, zonder dat eigendom overging van de provincie naar AGV. Aangegeven wordt:

‘In de komende planperiode wil het hoogheemraadschap nagaan of het wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het hoogheemraadschap te maken.’

Dit kan leiden tot meer eigendom van onroerende zaken, maar is ook te realiseren zonder eigendomsoverdracht.

2.1.2 Beleid Onroerende Zaken

Specifiek beleid met betrekking tot (het beheer van) onroerende zaken is vastgelegd in de notitie “Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken AGV” (hierna te noemen: *beleidsnotitie*), die in 2008 is vastgesteld door het Algemeen bestuur.²

Met het vaststellen van de beleidsnotitie wordt een duidelijke scheiding tussen kaderstellende uitgangspunten en operationele zaken beoogd: de beleidsnotitie doet alleen kaderstellende uitspraken op beleidsmatig niveau (Algemeen bestuur), die verder zijn uitgewerkt in een Notitie Praktijkrichtlijnen (voor de ambtelijke organisatie). Laatstgenoemde notitie wordt behandeld in paragraaf 2.3.

De beleidsnotitie is een op zichzelf staand document, waarin een missie en onderbouwing van de gekozen beheeruitgangspunten ontbreekt. Ook wordt geen relatie gelegd met andere beleidskaders en wet- en regelgeving.

De beleidsnotitie omvat een opsomming van beleidsuitgangspunten met veelal een voorwaardelijk karakter voor aankoop, beheer of verkoop van eigendommen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen algemene en specifieke beleidsuitgangspunten voor onroerende zaken. Deze worden hieronder uiteengezet.

1. Algemene beleidsuitgangspunten

De algemene beleidsuitgangspunten gaan met name in op de keuze (en eventuele bijbehorende voorwaarden) voor de inzet van publiekrechtelijke dan wel privaatrechtelijke instrumenten/middelen.

² Vanaf 2006, het jaar van de oprichting van Waternet, is het takenpakket van grond- en vastgoedzaken tegen het licht gehouden. In het kader van de aanschaf van een nieuw ondersteunend informatiesysteem werden de interne werkprocessen inzichtelijk gemaakt. De uitkomsten van deze analyse waren aanleiding voor het opstellen van de nieuwe nota ‘Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken’. De eerdere nota’s ‘Onroerende Zaken’ (2002), ‘Behoud en herstel landschaps- en cultuurwaarden water en waterkeringen’ (2002) en ‘Architectuurbeleid’ (2000) kwamen hiermee te vervallen. In het voortraject is de beleidsnotitie gedeeld en besproken met het Algemeen en Dagelijks bestuur. Daarbij is een toelichting gegeven op de inhoud en de gemaakte keuzes die hebben geleid tot de geformuleerde beleidsuitgangspunten.

De beleidsnotitie geeft aan dat AGV *'actief omgaat met het beheer en/of de verwerving van onroerende zaken als dit dienend is aan een van de taken of een strategisch doel van AGV'*. Geconstateerd wordt dat eigendommenbeleid faciliterend is aan de ruimtelijke doelstellingen die voortvloeien uit de ambities van AGV. Het hebben van eigendom is geen doel op zich. Eigendom wordt alleen verworven indien dit noodzakelijk is vanuit de primaire taken van AGV. Bij voorkeur wordt in eerste instantie gebruik gemaakt van het publiekrechtelijk instrumentarium dat AGV ter beschikking staat, zoals de Keur. Uit het interview met de projectleiders blijkt dat de organisatie deze werkwijze ook daadwerkelijk volgt.³ AGV maakt alleen gebruik van privaatrechtelijke middelen (bijvoorbeeld kopen of huren) als deze kosteneffectiever zijn of beter bijdragen aan de beoogde doelen.

Strategische aankopen zijn voor AGV niet aan de orde. Het gaat daarbij om eigendom dat in de toekomst (naar verwachting) nodig zal zijn om een bepaalde primaire taak uit te voeren. Denk bijvoorbeeld aan een waterbergingsopgave, het verbreden van een dijk of het bergen van baggerslib. Doorgaans blijkt het hiervoor echter niet nodig om grond of opstallen in eigendom te verkrijgen. Alleen bij de zuiveringsinstallaties wordt, vanwege mogelijke uitbreidingen, strategisch bezit wel eens overwogen. In lijn met deze constatering bevat de beleidsnotitie geen specifiek beleid voor strategische aan- en verkopen. Indien het noodzakelijk is om eigendom te verwerven, is minnelijke aankoop het uitgangspunt. Pas als in onderling overleg geen overeenstemming kan worden bereikt, wordt gebruik gemaakt van een gedoogplicht of onteigeningsmogelijkheden.

Voor wat betreft het huidige eigendom geldt het basisprincipe dat dit behouden blijft (al dan niet eeuwigdurend) wanneer de bouwwerken en watereigendommen essentieel zijn voor het robuuste watersysteem dat AGV voor ogen heeft. Overig eigendom, dat geen strategisch belang dient, kan verkocht worden aan particulieren. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om historisch gegroeid eigendom als dienstwoningen of stukken grond of oppervlaktewater. Uit de interviews blijkt dat het niet in eigendom hebben van gronden in de praktijk ook nadelen heeft, omdat bij onderhoud, vernieuwing of uitbreiding van projecten veel tijd moet worden besteed aan informatievoorziening en inspraakmogelijkheden van de particuliere eigenaren.

2. Specifieke beleidsuitgangspunten

In de specifieke beleidsuitgangspunten worden de kaders voor aankoop, verkoop en eigendommenbeheer van onroerende zaken benoemd. Daarbij wordt ingegaan op bepaalde typen eigendom of gebruik, beheer en behoud van eigendom met cultuurhistorische of landschappelijke waarden en architectuurbeleid.

Eigendom wordt in bezit gehouden, indien het nodig is voor het robuuste watersysteem dat AGV voor ogen heeft. Bestaand eigendom dat geen strategisch belang dient (nu of in de toekomst), kan worden verkocht aan derden. Randvoorwaarde daarbij is dat milieudoelen zoals waterkwaliteit, ecologie en natuurwaarden, na verkoop voldoende gewaarborgd zijn. Bij verkoop van onroerende zaken hanteert AGV een marktconforme prijs. Verkoop van bouwwerken vindt plaats via open inschrijving, waarbij het bouwwerk wordt verkocht aan de hoogste bidder. Daarbij krijgt een eventuele huurder of anderszins gerechtigde het recht na bekendmaking van de resultaten van de inschrijving het hoogst uitgebrachte bod te evenaren. Verkoop van overige onroerende zaken vindt plaats op basis van een getaxeerde (marktconforme) prijs.

³ Deels ook ingegeven uit pragmatische overwegingen: langdurige onderhandelingen en contractvorming met eigenaren staan immers voortgang van het project in de weg.

Onroerende zaken die in eigendom zijn, worden zoveel mogelijk verhuurd of verpacht. Daarnaast wordt zoveel mogelijk ingezet op het faciliteren van het afgeven van jacht- en/of visrechten.

Cultuurhistorisch waardevolle eigendommen zijn gewaardeerd op basis van cultuurhistorische en landschappelijke waarden (laag, middel en hoog). Met behulp van deze indeling worden specifieke eisen gesteld aan eigendommenbeheer en verkoop. Hoog gewaardeerde eigendommen kunnen bijvoorbeeld alleen worden verkocht als het behoud van deze waarden bij de verkoop is gewaarborgd.

Voor wat betreft het architectuurbeleid dient al het gebouwd bezit van AGV te voldoen aan de “redelijke eisen van Welstand”.

In de beleidsnotitie is geen mandaatregeling opgenomen. Ook is er geen overzicht opgenomen van taakvelden en bevoegdheden van het Algemeen bestuur/Dagelijks bestuur ten opzichte van de uitvoeringsorganisatie. Beiden worden wél in de Notitie Praktijkrichtlijnen genoemd (zie paragraaf 2.3).

In de beleidsnotitie wordt aangegeven dat het beleid kan worden herzien of aangevuld op het moment dat dit noodzakelijk wordt gevonden. Dan dient opnieuw vaststelling door het Algemeen bestuur plaats te vinden. In het huidige Bestuursakkoord 2015-2019 is herziening van het beleid als doel opgenomen door (Hoofdstuk 8, Financiën) te vermelden dat: *‘Er een nieuwe beleidsnotitie over het onroerend goed van AGV voor innovatief (mede)gebruik komt’*. Echter, op basis van de interviews zijn geen specifieke punten naar voren gekomen waarop het beleid geactualiseerd zou moeten worden.

2.1.3 Nota Financieel Beleid AGV 2012

De wijze waarop uit financieel oogpunt met eigendommenbeheer wordt omgegaan, is vastgelegd in de Nota Financieel Beleid AGV 2012. Er wordt onder andere aandacht besteed aan de waardering van eigendommen, het investerings- en afschrijvingsbeleid en de financiering. De Nota gaat verder in op technische bepalingen rondom reserves, voorzieningen en het weerstandsvermogen. Deze zijn echter niet relevant voor dit onderzoek. Omdat het investerings- en afschrijvingsbeleid en de financiering van belang zijn in relatie tot onroerende zaken worden deze onderwerpen hieronder toegelicht.

Investerings- en Afschrijvingsbeleid

In principe wordt op alle investeringen lineair afgeschreven. Dit betekent dat jaarlijks een vast bedrag van de waarde wordt afgeschreven, tot het volledige bedrag afgelost is.

Een uitzondering hierop is de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) West te Amsterdam. Om budgettaire redenen wordt deze RWZI vanaf 2006 op basis van annuïteiten afgeschreven.

Financiering

Voor de financiering van investeringen zijn externe geldleningen nodig. Tijdelijk (tot de grens van de kasgeldlimiet) vindt financiering met (goedkoper) kort geld plaats. Op basis van de huidige renteniveaus is de gemiddelde financieringsrente (met uitzondering van de RWZI West) verlaagd naar 3,75%. (Begroting, 2015).

In het Meerjareninvesteringsprogramma (bijlage bij de begroting) wordt aangegeven wat er in de komende vijf jaar aan investeringen wordt verwacht. Met de goedkeuring van de begroting wordt nog geen toestemming gegeven voor het doen van uitgaven. Er mag pas geld worden uitgegeven als het Algemeen bestuur daar een besluit over heeft genomen. Voor elk afzonderlijk programma/project moet een onderbouwde investering-aanvraag worden ingediend bij het Algemeen bestuur.

Voor de financiering van vaste activa worden geldleningen op de geld- en kapitaalmarkt aangetrokken. Dat gebeurt niet voor ieder project afzonderlijk (projectfinanciering), maar in één keer op basis van de totale kapitaalbehoefte. Als voor een project, waarvoor krediet is verleend minder wordt uitgegeven dan geraamd, kan het beroep op de geld- en kapitaalmarkt mogelijk beperkt blijven.

Als een krediet dreigt te worden overschreden, moet vooraf een aanvullend krediet worden aangevraagd bij het Algemeen bestuur.

2.1.4 Bevindingen beleidskader eigendommenbeheer onroerende zaken

Samenvattend wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste bevindingen voor wat betreft het beleidskader inzake het eigendommenbeheer van onroerende zaken:

- De visie en kerntaken van AGV zijn vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021, op 8 oktober 2015 vastgesteld door het Algemeen bestuur. Naast kerntaken op het gebied van waterveiligheid, schoon water (waterkwaliteit) heeft het Hoogheemraadschap neventaken op het vlak van recreatief medegebruik, behoud van cultuurhistorische waarden en vaarweg- en nautisch beheer.
- Het specifieke beleid voor wat betreft onroerende zaken is vastgelegd in de notitie Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken AGV (2008). Deze notitie is in overleg met het Dagelijks bestuur opgesteld en door het Algemeen bestuur vastgesteld.
- De notitie Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken AGV bevat een onderscheid in algemene en specifieke beleidsuitgangspunten. De algemene beleidsuitgangspunten gaan in op de keuze voor de inzet van publiekrechtelijke dan wel privaatrechtelijke instrumenten/middelen. In de specifieke beleidsuitgangspunten worden de kaders voor aankoop, verkoop en eigendommenbeheer van onroerende zaken benoemd.
- In de notitie Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken AGV wordt aangegeven dat eigendommenbeheer, aankoop en verkoop van eigendommen ondersteunend is aan de primaire taken van AVG. Een missie en onderbouwing van de gekozen beheeruitgangspunten ontbreekt echter. Het is een op zichzelf staand document, waarin een relatie met andere beleidskaders en wet- en regelgeving ontbreekt.
- In de notitie Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken AGV zijn geen mandaatregeling en rolverdeling tussen bestuur en directie opgenomen.
- In de notitie Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken AGV is beschreven dat actualisering van het beleid mogelijk is op ieder moment dat daartoe de noodzaak wordt gezien.
- De beleidskaders voor de waardering van onroerende zaken in eigendom zijn vastgelegd in de Nota Financieel beleid AGV 2012. Hierin is verwoord dat investeringen in principe lineair worden afgeschreven. Daarbij wordt gewerkt met een Meerjareninvesteringsprogramma en een Meerjarenonderhoudsplan.

2.2 Het eigendom in beeld

2.2.1 Beheersysteem eigendommen

Ten behoeve van de registratie en het eigendommenbeheer van de objecten en contracten wordt gebruik gemaakt van het algemene administratiesysteem 'AllSolutions'. Het systeem is voor alle medewerkers toegankelijk, met beperkingen van rechten, en faciliteert onder andere het tijdschrijven voor medewerkers, de fiattering voor managers, de facturatie voor financiën en het contractbeheer voor de vastgoedbeheerders.

AllSolutions wordt gebruikt voor contractbeheer en facturering van de eigendommen die AGV aan derden in gebruik heeft gegeven (huur, pacht e.d.). Alle beheercontracten worden op eigenaar met contractnummer bijgehouden. Het systeem geeft actief een melding wanneer de contracttermijn binnen drie maanden eindigt.

Geoweb wordt gebruikt voor geografische informatie. Hierin wordt onder meer ook de Legger beheerd. Voor eigendommenbeheer wordt gebruik gemaakt van Geonis-Bleau. In dat systeem worden – op basis van actuele informatie van het Kadaster – onder andere de geometrische gegevens van kadastrale percelen en de administratieve gegevens van subjecten bijgehouden, inclusief hun rechten op die percelen.

AGV houdt een vastgoedrechtenlijst bij van de onroerende zaken die in eigendom zijn. De vastgoedrechtenlijst omvat in totaal 4.242 rechten, waarvan 3.189 volledig eigendomsrechten zijn en de overige 1.053 zakelijke rechten (zie bijlage 5). Op deze lijst staan bijvoorbeeld rechten voor gemalen, sluizen, bruggen, (voormalige) dienstwoningen, steunpunten, watergangen, dijken, beschermende gronden en verspreid liggende grondpercelen.⁴

Tabel 2.1: Overzicht eigendomsrechten AGV

	Op naam van AGV	Op naam rechtsvoorganger	Totaal
Volledig Eigendom	2.308	881	3.189
Zakelijk Recht	655	398	1.053
TOTAAL	2.963	1.279	4.242

Van de 3.189 eigendomsrechten in volledig eigendom staan er 2.308 op naam van AGV. De overige 881 staan op naam van rechtsvoorgangers van AGV.

Uit het Waterbeheerplan blijkt dat alle eigendommen (percelen) samen een totale oppervlakte hebben van bijna 1.500 ha. AGV heeft daarmee, in vergelijking met andere waterschappen, relatief weinig grond- en vastgoedeigendom. Vanuit de historie zijn veel percelen met bijvoorbeeld dijken, in eigendom van particulieren. Het verwerven van eigendom (veelal grond) heeft sinds de oprichting van AGV nooit prioriteit gehad, omdat grondverwerving in het beheergebied van AGV relatief duur is, en omdat grondeigendom met het huidige juridisch instrumentarium niet essentieel is voor de kerntaken van AGV.

De totale boekwaarde van alle in eigendom zijnde onroerende zaken (in exploitatie) bedraagt volgens de begroting per 31-12-2015 circa € 553,5 miljoen. De grootste werken in exploitatie vormen de RWZI's met een boekwaarde van € 320,1 miljoen (57,8%). De waarde van de onderdelen 'Gronden en Terreinen' en 'Bedrijfsgebouwen' vormen samen slechts een beperkt deel van de totale hoeveelheid bezittingen (1,7%).

De categorie 'Overige materiële vaste activa' (in exploitatie) met een boekwaarde van € 64,4 miljoen (11,6%), wordt in de begroting niet nader toegelicht.⁵ In de jaarrekening staat in de toelichting op de balans dat onder de post 'Overige materiële activa' diverse investeringsprojecten zijn opgenomen. In de gecompriëerde staat van materiële activa (bijlage 2 bij de jaarrekening) worden de boekwaarden daarvan nader gespecificeerd. Hieruit blijkt deze voor circa € 36,4 miljoen bestaan uit Watergebiedsplannen, voor circa € 27,4 miljoen uit Waterinrichtingsplannen, voor circa € 0,9 miljoen uit Stedelijke Waterplannen en voor circa € 0,2 miljoen uit Natuurvriendelijke Oevers. Een aanzienlijk restant van circa € 12,6 miljoen is niet nader gespecificeerd.

2.2.2 Kosten en Opbrengsten uit beheer eigendommen

AGV genereert jaarlijks inkomsten uit verkoop of verhuur van haar eigendom. Opbrengsten worden verkregen uit verkoop van grond, uit huren van dienstwoningen, pachten en jacht- en visrecht. Daar staat tegenover dat jaarlijks kosten worden gemaakt voor de eigendommen die worden verhuurd/verpacht (vaste lasten, belastingen, kantoorkosten).

⁴ gronden die achterliggend land beschermen tegen afkalving door golfslag en gronden langs een boezemwater waar het achterland binnen een afstand van 100 meter uit de waterkant een maaiveldhoogte heeft die lager is dan het boezempeil. De ligging is aangegeven op de bij de Keur behorende Keurkaarten.

⁵ Ook in de afschrijvingstabel, een bijlage van de Nota Financieel Beleid, wordt onder het kopje 'Overige materiële activa' geen omschrijving gegeven.

Tabel 2.2 geeft inzicht in de gerealiseerde opbrengsten voortkomend uit eigendommenbeheer, gebaseerd op de jaarstukken van 2013 en 2014. De totale opbrengsten bedragen jaarlijks ruim € 1,1 mln.

Tabel 2.2: Gerealiseerde opbrengsten 2013 en 2014 uit eigendommenbeheer

Opbrengstsoort	Programma	Gerealiseerd in 2013	Gerealiseerd in 2014
Huren en (erf)pachten	Veiligheid/schoon water	€ 322.907	€ 294.806
Huren van dienstwoningen	Voldoende water	€ 131.927	€ 137.254
Sluisgelden	Maatsch. Neventaken	€ -1.032	€ -
Liggelden	Maatsch. Neventaken	€ 560.315	€ 539.836
Verkoop van grond	Veiligheid/schoon water	€ 58.593	€ 252.917

De gerealiseerde opbrengsten worden jaarlijks verantwoord in de jaarrekening en daarbij vergeleken met de inschattingen die in de begroting waren opgenomen.⁶ De opbrengsten worden gegenereerd uit:

- 'Liggelden', dit is de belangrijkste inkomstenbron voornamelijk woonboten die zich in wateren bevinden die in eigendom zijn van AGV;
- Daarnaast zijn er jaarlijks inkomsten uit 'huren van dienstwoningen' en 'huren, pachten en erfpachten' van gronden, bijvoorbeeld aan agrariërs;
- Het 'innen van sluisgelden' bij de Groote Sluis Muiden. Dit is met ingang van 2013 beëindigd;
- De post 'verkoop' omvat verkoop van eigendommen. Deze post is altijd achteraf en incidenteel. Omdat AGV geen actieve verkoopstrategie heeft zijn hiervoor in de begroting geen opbrengsten opgenomen.

De eigendommen waaruit bovengenoemde opbrengsten worden gegenereerd zijn vrijwel allemaal zonder boekwaarde. Het betreft vooral historisch gegroeid eigendom dat volledig is afgeschreven. Er worden echter wel kosten gemaakt voor beheer en onderhoud van de bezittingen. Hiermee is jaarlijks ongeveer € 300.000 à € 400.000 gemoeid. Voor belastingen, verzekeringen en de verhuurderheffing (dienstwoningen worden ingedeeld als sociale huurwoningen) moet jaarlijks circa € 140.000 worden betaald. Deze kosten zijn echter niet eenduidig terug te vinden in de begroting en/of de jaarrekening. De eigendommen van AGV zijn vrijwel allemaal vrijgesteld van onroerendzaakbelasting (OZB). Alleen over bijvoorbeeld de (dienst)woningen en kantoren (hoofdkantoor en steunpunten) wordt OZB geheven. De totale WOZ-waarde (peildatum 1-1-2013) bedroeg € 86.402.000. De totale OZB-aanslag voor 2014 bedroeg € 128.578. Het aandeel van het hoofdgebouw in dit bedrag is € 90.000. De kosten voor de OZB-aanslag van het hoofdgebouw worden verdeeld onder de opdrachtgevers, AGV en de gemeente Amsterdam. Daarvoor geldt dat de kosten van de centrale overhead (waaronder huisvesting) aan de afdelingen/sectoren worden doorberekend op basis van het aantal FTE dat daar gebruik maakt van de voorzieningen. Vanuit de afdelingen/sectoren worden de kosten vervolgens doorberekend aan de beide opdrachtgevers op basis van het aantal uren. Van de totale kosten voor het hoofdkantoor wordt een deel rechtstreeks verrekend met AGV. Dit betreffen de kosten voor huisvesting van de dijkgraaf en het bestuur.

Alle aanslagen worden gecontroleerd door de vastgoedbeheerders. De toetsing van de WOZ-waardebepalingen blijft beperkt tot die van het hoofdkantoor, omdat dit verreweg de hoogste is. Vanwege de splitsing van het juridisch en economisch eigendom van het hoofdkantoor, zoals toegelicht in bijlage 5, ontvangt AGV de WOZ-aanslag voor het pand, maar wordt deze betaald door Waternet. De WOZ-aanslag wordt gezien als onderdeel van de gebruikskosten van het kantoor en wordt derhalve op dezelfde wijze gefinancierd door de gemeente Amsterdam en AGV.

Een nadere specificatie van de kosten en opbrengsten uit het beheer van onroerende zaken is weergegeven in bijlage 5.

⁶ Vanaf 2015 worden ook de bijdragen van de provincies begroot, voor bijvoorbeeld vaarwegbeheer.

2.2.3 Bevindingen huidig eigendom

Samenvattend wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste bevindingen voor wat betreft het huidige eigendom van AGV:

- AGV heeft per 2015 circa 4.242 vastgoedrechten op percelen, waarvan 3.189 betrekking hebben op volledig eigendom en de overige 1.053 op een zakelijk recht. Van de 3.189 vastgoedrechten in volledig eigendom staan 2.308 op naam van AGV. De overige 881 staan op naam van rechtsvoorgangers van AGV.
- Alle contracten worden beheerd in het centrale systeem Allsolutions, waar alle medewerkers, met beperking van individuele rechten, toegang toe hebben. Deze informatie is voor een groot deel van de organisatie toegankelijk.
- De totale boekwaarde van de in beheer zijnde onroerende zaken ('in exploitatie zijnde materiële vaste activa') is op 31-12-2015 € 553,5 miljoen. In de begroting worden deze gegevens in een gecompriëerde staat in de bijlage weergegeven.
- De jaarlijkse opbrengsten uit beheer van meer dan 900 contracten inzake eigendommen van onroerende zaken bedragen gemiddeld zo'n € 1 miljoen. De kosten voor het eigendommenbeheer en onderhoud van de contracten bedragen circa € 540.000. De kosten zijn niet eenduidig terug te vinden in de begroting en/of de jaarrekening.
- De totale WOZ-waarde anno 2013 bedraagt € 86,4 miljoen. De OZB-aanslag op de bezittingen bedroeg in 2014 bijna € 130.000. Alle ozb-aanslagen worden gecontroleerd, alleen de ozb-aanslag van het hoofdkantoor wordt getoetst op waarderingsgrondslagen.

2.3 Uitvoering van het beleid onroerende zaken

2.3.1 Uitvoering eigendommenbeheer onroerende zaken

Deze paragraaf beschrijft de uitvoering van het beleid rondom eigendom van onroerende zaken. Hierbij is gebruik gemaakt van de verkregen informatie uit de gehouden interviews met de betrokkenen en de Notitie Praktijkrichtlijnen Onroerende Zaken AGV die op 16 juni 2010 door de directie van Waternet is vastgesteld.⁷ Deze notitie betreft een handleiding voor Waternet-medewerkers voor het verwerven/ter beschikking krijgen, beheren en vervreemden van onroerende zaken.⁸ De notitie is bedoeld als praktische leidraad voor intern gebruik door medewerkers van Waternet.⁹ Het bevat uitgebreide beschrijvingen van de in te zetten instrumenten, mandaatbesluiten en procesbeschrijvingen die behoren bij het proces van verwerven, beheren en verkopen van eigendom. Ten eerste gaat de notitie in op de door het Algemeen bestuur vastgestelde "Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken" uit 2008. Er worden drie werkprocessen van eigendommenbeheer behandeld. Deze drie processen zijn:

1. Het verwerven/ter beschikking krijgen van onroerende zaken;
2. Het beheren van onroerende zaken;
3. Het verkopen van onroerende zaken.

Tot slot wordt in deze paragraaf een toelichting gegeven op de organisatorische aspecten van het eigendommenbeheer die in de notitie zijn opgenomen, zoals het organisatorisch en juridisch proces en standaarden bij aan- en verkoop.

Hieronder worden eerst de drie werkprocessen van eigendommenbeheer toegelicht:

⁷ Waternet is de ambtelijke uitvoeringsorganisatie van AGV en het Waterbedrijf van de Gemeente Amsterdam.

⁸ Het document wordt beheerd door het team Technische Systemen en Vastgoed (sector Watersysteem), maar daarbuiten ook gebruik door Afvalwater, Onderzoek & Projecten en Middelen (waarin financiën, juridische zaken en facilitaire zaken zijn ondergebracht).

⁹ De richtlijnen zijn niet openbaar. Daar is bewust voor gekozen omdat in de handleiding diverse uitgangspunten en voorwaarden vermeld staan die invloed kunnen hebben op afspraken en onderhandelingen met particulieren.

1. Verwerven van onroerende zaken

Conform het beleid wordt alleen eigendom verworven indien dit essentieel is voor het goed uitvoeren van de kerntaken van AGV. Veel kerntaken kunnen namelijk worden uitgevoerd op basis van de publiekrechtelijke instrumenten Keur en Legger (zie kader hieronder), waardoor het verwerven van eigendom niet noodzakelijk is. Indien een aankoop nodig is, dan gebeurt dit altijd in het kader van uitvoeringsprojecten. De benodigde aankoop wordt dan gefinancierd uit een programmakrediet waar het investeringsproject onder valt. Geen enkel organisatie-onderdeel heeft een eigen budget voor de verwerving van eigendommen. Min of meer worden voor projecten zo'n 4 á 5 aankopen per jaar gedaan.

Voor de verwerving van een onroerende zaak is een stroomschema opgenomen en een schema met taakvelden en bevoegdheden. Op basis hiervan wordt besloten of, en zo ja op welke wijze, een aankoop kan plaatsvinden binnen de wettelijke kaders en mogelijkheden.

2. Beheren van onroerende zaken

Dit onderdeel van het werkproces betreft het beheer en onderhoud van onroerende zaken in het algemeen, het beheren van eigendommen met landschaps- en cultuurwaarden in het bijzonder en richtlijnen rondom de architectuurwaarden van eigen bouwwerken.

Het uitgangspunt voor het beheer en onderhoud van waterlopen, waterkeringen, persleidingen, gemalen en andere waterstaatswerken (al dan niet in eigendom) is de Legger (zie kader hieronder). Op basis van het watergebiedsplan wordt het ambitieniveau van het beheer en onderhoud vastgesteld. Daaruit volgen dan de noodzakelijke acties voor het realiseren van het benodigde kwaliteitsniveau.

De **Legger** is een openbaar register, waarin gegevens van waterstaatswerken zijn opgenomen, zoals de locatie, vorm en afmetingen, de onderhoudsverplichtingen en wie onderhoudsplichtig is. Ook bevat het een set van kaarten. De functie van de Legger is om inzage te geven in de taken van AGV en derden ten aanzien van beheer en onderhoud van waterstaatswerken. Daarbij geeft de Legger ook aan tot waar het regime van de Keur van toepassing is.

Op basis van de Waterwet en de Provinciale Omgevingsverordening is de Legger verplicht. Het Algemeen bestuur van AGV heeft op 2 juli 2015 de Legger Waterkeringen 2015 vastgesteld.

De **Keur** is de eigen verordening van AGV, waarin aanvullende regels op de Waterwet worden gesteld die het mogelijk maken om strategische en ruimtelijke doelen te realiseren. De Keur is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij AGV. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. agrariërs en tuinders). De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot of het plaatsen van een duiker of een brug. Medewerkers van Waternet controleren de naleving van de Keur en overtredingen worden bestraft. Het Algemeen bestuur heeft de Keur in 2011 vastgesteld en deze is op 1 december 2011 in werking getreden. Op 9 juli 2013 heeft het Algemeen bestuur wijzigingen van het Keurbesluit en de Beleidsregels vastgesteld. Deze wijzigingen gingen in per 1 augustus 2013.

Het beheer en onderhoud van onroerende zaken op andermans eigendom wordt geregeld via een zakelijk recht. De basis voor het onderhoud van vastgoedeigendom wordt ontleend aan de Keur en/of de Legger. Voor opstellen die door particulieren of ontwikkelaars in of boven eigendom van AGV worden gerealiseerd, wordt een recht van opstal gevestigd (voor bijvoorbeeld een brug, rioolgemaal of persleiding). Dit biedt partijen houvast en duidelijkheid

over rechten en plichten rondom eigendom en onderhoud. Met betrekking tot verpachte onroerende eigendommen (bijvoorbeeld liggend aan de dijk) is de onderhoudsplicht bij de pachter neergelegd.

Jaarlijks wordt geanalyseerd waar de onderhoudsplicht geldt en waar zich wijzigingen hebben voorgedaan. Zo worden watergangen die niet in eigendom zijn, maar wel een functie hebben volgens de Legger, onderhouden op basis van de in de Legger vastgelegde rechten en plichten. Als watergangen deze functie verliezen, maar juist wel in eigendom zijn, geldt ook de onderhoudsplicht. Dit alles wordt bijgehouden in het administratieve systeem.

3. Verkopen van onroerende zaken

Uit de interviews wordt geconstateerd dat AGV geen actieve verkoopstrategie heeft. Verkoop vindt pas plaats nadat een derde partij interesse heeft getoond.¹⁰ Via een standaardprocedure vindt toetsing plaats of tot verkoop kan worden overgegaan, zonder dat het watersysteem nu of in de toekomst daar last van kan ondervinden. Verkoop geschiedt vervolgens tegen taxatiewaarde. De consequentie van deze werkwijze is dat AGV een aanzienlijk aantal historisch eigendommen heeft (gronden, gebouwen), die strikt genomen niet nodig zijn voor het uitvoeren van de kerntaken. Bij het ontbreken van een actieve verkoopstrategie blijft dit grotendeels in bezit.

Met betrekking tot de vrijgekomen woningen en snippergroen wordt in principe tot verkoop overgegaan. Voor snippergroen wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht met het grondprijsbeleid van de gemeente waar het perceel zich bevindt. Er vindt een zorgvuldige afweging plaats voor wat betreft mogelijkheden als ruilgrond en de actuele contractsituatie. Ligplaatsen worden conform beleid niet verkocht.

Gemiddeld genomen worden zo'n 10 á 20 percelen per jaar verkocht. Het komt voor dat verkoop moet worden afgewezen, bijvoorbeeld omdat een persleiding of uitstroomoverkluizing zich onder een woning bevindt. Vanuit bestemmingsplan-technische invalshoek is meestal geen sprake van belemmeringen. Opbrengsten uit verkoop van vastgoed gaan rechtstreeks naar de Financiële Reserve van AGV.

Oneigenlijk gebruik door derden

In de vergadering van het Dagelijks bestuur van 23 augustus 2011 heeft het Dagelijks bestuur gevraagd om een overzicht van AGV-gronden die zonder formele regeling langdurig in gebruik zijn bij derden. In de memo van 22 november 2011 wordt op basis van dit verzoek verslag gedaan van de uitkomsten van een inventarisatie uit 2002 met betrekking tot verjaring/oneigenlijk gebruik. Hieruit blijkt dat, na een opschoningsactie, nog honderden percelen oneigenlijk in gebruik zijn. Het betreft percelen waarvan de grondwaarde doorgaans laag is. Vanwege de hoge personele en budgettaire inzet, en de lage opbrengst die het oplevert, is in 2006 besloten oneigenlijk gebruik niet meer actief op te lossen. In geval van gewenste verkoop van het eigendom zal de betreffende particulier zich vanzelf melden (al dan niet via een notaris/makelaar) voor het perceel wat oneigenlijk in gebruik is. Bij verjaringszaken wordt verkoop afgewogen op basis van kosteneffectiviteit (vermijden van kosten van notaris en advocaat). In plaats van de grondprijs voor onder andere snippergroen wordt soms een grondprijs van bijvoorbeeld € 50 per m² overeengekomen. Met als doel dat partijen een rechtszaak willen vermijden. De partijen onderhandelen vervolgens om tot een geschikte grondprijs te komen.

Procesbeschrijvingen en standaarden

De zes bijlagen van de notitie bevatten processchema's en standaardmemo's. De processchema's zijn toepasbaar op de werkprocessen verwerving, eigendommenbeheer en verkoop. De schematische weergave biedt een stappenplan voor de te doorlopen stappen en afwegingen bij de aankoop of

¹⁰ Vandaar ook dat in de begroting geen opbrengsten door verkoop van eigendommen wordt vermeld, terwijl uit de jaarrekeningen blijkt dat wel degelijk grondverkoop worden gerealiseerd.

verkoop van een perceel/eigendom. De processen zijn beschreven conform geldende wet- en regelgeving en beleidskaders. Ten behoeve van het opstellen van overeenkomsten wordt gebruik gemaakt van standaardmemo's die worden beheerd door Juridische Zaken. Eveneens worden deze memo's gebruikt voor transactievoorstellen, alsmede voor het regelen van een beleid- en projectoverdracht.

De procesbeschrijvingen en standaarden worden in de praktijk toegepast en gehanteerd.

2.3.2 Bevindingen uitvoering beleid onroerende zaken

Samenvattend wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste bevindingen voor wat betreft de uitvoering van het beheer van eigendommen:

- Sinds 2010 vormt de Notitie Praktijkrichtlijnen de interne handleiding voor het aan- en verkopen en beheren van eigendom. Dit document bevat uitgebreide beschrijvingen van de in te zetten instrumenten, mandaatbesluiten en procesbeschrijvingen die behoren bij het proces van verwerven, beheren en verkopen van eigendom. Sinds 2010 is dit handboek in gebruik en tot op heden heeft geen bijstelling plaatsgevonden.
- In de praktijkrichtlijnen worden ten opzichte van de beleidskaders ook nieuwe uitgangspunten en voorwaarden vermeld.
- Bij grondverkoop is een reactieve strategie van toepassing. Grondverkoop geschiedt alleen op aanvraag door derden en wordt dan zorgvuldig afgewogen ten opzichte van de lange termijn belangen van AGV. Consequentie is dat het historisch gegroeid eigendom, dat niet (langer) nodig is voor uitoefening van de primaire taken, toch in eigendom blijft.
- De verkoop van eigendommen geschiedt tegen taxatiewaarde of via open inschrijving.
- Restpercelen die al oneigenlijk in gebruik zijn worden verkocht aan de huidige gebruikers tegen een redelijke overeengekomen grondprijs. Een inventarisatie uit 2002 laat zien dat oneigenlijk gebruik plaatsvindt bij honderden percelen in eigendom van AGV. Uit oogpunt van kostenefficiëntie (hoge personeelskosten, lage opbrengsten) wordt oneigenlijk gebruik niet actief opgelost.
- De aankoop van gronden geschiedt via vastgestelde projectkaders. De afdeling doet geen rechtstreekse aankopen. De transacties die worden verricht, zijn altijd gecheckt door collega en geaccordeerd door de sectordirecteur.
- Beheer en onderhoud van de onroerende zaken is zoveel mogelijk geregeld in de Legger en de Keur. Beide instrumenten vormen een basis voor het regelen en afdwingen van onderhoud.

2.4 Proces en organisatie eigendommenbeheer onroerende zaken

In voorgaande paragrafen is ingegaan op de inhoud van eigendommenbeheer (een weergave van de activiteiten en realisatie van doelen). Deze paragraaf beschrijft het proces en de organisatie rondom het eigendommenbeheer van onroerende zaken. Dit omvat de onderlinge afstemming tussen verschillende onderdelen van de uitvoerende organisatie Waternet met betrekking tot eigendommenbeheer onroerende zaken (proces), organisatorische aspecten, vastgelegde mandaten en de verantwoording naar het bestuur.

2.4.1 Proces uitvoering transacties

Per jaar worden 20 tot 25 transactievoorstellen opgesteld. De voorgenomen transacties voor overdracht van eigendommen vallen vrijwel altijd binnen de vastgestelde beleidskaders. Op basis van bovenstaande mandaatregelingen mogen twee medewerkers van Waternet tot een drempelwaarde van € 50.000 transacties ondertekenen en de sectordirecteur tot € 250.000. Op deze wijze kan eigendomsoverdracht slagvaardig worden uitgevoerd. Voor bijzondere transacties (met grote impact of groot financieel gevolg) wordt het Dagelijks en Algemeen bestuur geïnformeerd.

De voorgenomen transactie dient goedgekeurd te zijn door twee personen. De senior vastgoedbeheerder checkt met de assetmanager van de sector Watersysteem en de sectordirecteur Watersysteem. Het voorstel wordt formeel ter goedkeuring voorgelegd aan de sectordirecteur. In bijzondere gevallen wordt een voorgenomen transactie vooraf besproken met de dijkgraaf, bijvoorbeeld bij grote investeringen of transacties waar meerdere partijen bij betrokken zijn. Daarnaast gelden de volgende standaarden / richtlijnen:

- Voor een transactievoorstel bestaat een standaardopzet;
- Van elke transactie wordt schriftelijk melding gemaakt aan de medewerker van afdeling Financiën. Hiervoor is een standaard brief beschikbaar;
- Zodra de transactie is geregistreerd bij het Kadaster wordt een controle uitgevoerd. Hiervoor wordt een standaardcontrole formulier gebruikt.

2.4.2 Organisatie

AGV heeft de beleidsvoorbereiding, uitvoering en administratieve taken opgedragen aan Stichting Waternet. Waternet voert ook taken uit in opdracht van de gemeente Amsterdam, waaronder de drinkwaterproductie en –distributie. De organisatie van Waternet is ingedeeld naar sectoren, waarbij het eigendommenbeheer van onroerende zaken verspreid is over een aantal sectoren:

- Het beheer en onderhoud van onroerende zaken die verband houden met het transport en zuiveren van afvalwater (zoals RWZI's) is belegd bij de sector Afvalwater;
- Het beheer en onderhoud van de waterinfrastructuur valt onder de sector Watersysteem. Deze sector heeft drie afdelingen: 'Waterkeringen en Waterlopen', 'Waterplannen en besturing' en 'Beleid & Assets en Nautisch beheer';
- Bij het Team 'Beleid & Assets' komen aanvragen van derden en/of interne projectvragen binnen. Via dit team wordt de vraag uitgezet bij het juiste team in de organisatie. De assetmanagers toetsen op het kwaliteitsniveau, risico's van bijbehorende ingrepen/maatregelen en kosten;
- Het beheer en onderhoud van de overige eigendommen is ondergebracht bij de afdeling 'Waterplannen en besturing' van de sector Watersysteem. De afdeling bestaat uit drie teams: 'Waterplannen en Projecten', 'Technische systemen & Vastgoed', 'Watersysteembesturing', met daarnaast een programmamanager;
- Het team 'Technisch systemen en Vastgoed' beheert zowel de Beleidsnotitie als de Praktijkrichtlijnen voor het eigendommenbeheer. Bij dit team wordt ook de vastgoedrechtenlijst bijgehouden van eigendommen en zakelijke rechten. Tevens worden de contracten hier beheerd. De vastgoedbeheerders verzorgen de notariële afhandeling van aan- en verkopen die moeten worden verricht uit hoofde van de projecten of gebiedsontwikkelingen. Daarnaast houden zij zicht op het onderhoud aan regulier vastgoed. Tevens is capaciteit aangetrokken voor de behandeling van juridische vraagstukken;
- Het technisch onderhoud van waterstaatswerken en waterinfrastructuur als zuiveringsinstallaties, gemalen, leidingen, waterkeringen en waterlopen wordt door verschillende afdelingen uitgevoerd.

2.4.3 Mandaatstructuur

Sinds de oprichting van AGV zijn diverse mandateringsbesluiten genomen. Direct na de vaststelling van de Notitie Beleidsuitgangspunten (2008) zijn al enkele mandaatregelingen vastgesteld, die vooral ten doel hadden de taken van de dijkgraaf te verlichten bij 'reguliere transacties'. De volgende besluiten ten aanzien van het verlenen van mandaat voor onroerende zaken zijn genomen:

- Mandaat aan dijkgraaf voor de bevoegdheid om vertegenwoordiging op te dragen aan personen d.d. 4 maart 1997;
- Mandaat Algemeen bestuur aan Dagelijks bestuur ten aanzien van aan- en verkoop van onroerende zaken (AB 97/50; d.d. 12 juni 1997);

- Mandaat Dagelijks bestuur aan directie Waternet: Mandaatbesluit Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht d.d. 4 maart 1997, gewijzigd besluit van het Dagelijks bestuur van AGV d.d. 29 november 2005;
- Ondertekeningsmandaat vastgoedbeheerder sector Watersysteem d.d. 18 januari 2007;
- Ondermandaatregeling Waternet waarin drempelwaardes worden vastgelegd, en verlening van mandaat aan directeur en verlenen van ondermandaat aan medewerkers d.d. 25 juni 2007;
- Volmacht van dijkgraaf aan sectordirecteur Watersysteem en vastgoedbeheerders in de sector Watersysteem, tot in- en buiten rechte vertegenwoordiging met betrekking tot onroerende zaken, d.d. 15 september 2008;
- Ondertekeningsmandaat Vastgoedbeheer door sectordirecteur aan medewerkers vastgoedbeheerders, d.d. 8 mei 2014.

2.4.4 Verantwoording

Sinds het vaststellen van de Notitie Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken wordt verantwoording afgelegd in de jaarrekening en de begroting. In § 2.2 is beschreven dat deze vooral een overzicht op hoofdlijnen geven. Bovendien is geconstateerd dat gefragmenteerd wordt gerapporteerd. Ook de kosten die gemoeid zijn met het beheer en onderhoud van deze eigendommen blijven onderbelicht.

Per jaar worden 20 tot 25 transactievoorstellen opgesteld. Sinds de vaststelling van de beleidsnotitie is slechts één voorstel in een vergadering van het Algemeen bestuur behandeld. Dit betrof de overdracht van de Sifon Zeeburg van Rijkswaterstaat naar AGV (Vergadering d.d. 16 december 2010). Aan het Dagelijks bestuur zijn de uitkoop van een woonark aan de Nes en de verkoop van een dijkperceel aan de gemeente Muiden voorgelegd, beide in 2013.

Alle overige transacties zijn ambtelijk afgehandeld. Door de vastgelegde mandateringen staan het Algemeen en Dagelijks bestuur op enige afstand van (de uitvoering van) het eigendommenbeheer van onroerende zaken en zien zij alleen de resultaten op hoofdlijnen.

De aankopen die plaatsvinden voor het realiseren van waterprojecten of gebiedsontwikkelingen, zoals het realiseren van een nieuw gemaal, zijn onderdeel van de kredietaanvraag van het project zelf. De grondaankopen worden dus niet zelfstandig gerealiseerd. Deze grondaankopen worden dan gedekt via een bestuurlijk vastgesteld projectkader of goedgekeurd plan van aanpak.

2.4.5 Bevindingen proces en organisatie eigendommenbeheer onroerende zaken

Samenvattend wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste bevindingen voor wat betreft de uitvoering van het beheer van eigendommen:

- AGV heeft de beleidsvoorbereiding, uitvoering en administratieve taken opgedragen aan Stichting Waternet.
- Het Algemeen bestuur heeft bevoegdheden voor wat betreft grondtransacties gemandateerd naar de sectordirecteur en vastgoedmedewerkers in de lijnorganisatie van Waternet. Zij zijn bevoegd om vastgoedtransacties te ondertekenen tot een zekere drempelwaarde. Daardoor heeft het Algemeen bestuur sinds 2008 slechts enkele transactievoorstellen onder ogen gekregen.
- Aankopen van onroerende zaken die plaatsvinden voor het realiseren van waterprojecten of gebiedsontwikkelingen, zoals het realiseren van een nieuw gemaal, zijn onderdeel van de kredietaanvraag van het project zelf. Deze grondaankopen worden gedekt via een bestuurlijk vastgesteld projectkader of goedgekeurd plan van aanpak.

3 Beheer van kunst

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de bevindingen met betrekking tot de aanschaf en het beheer van de kunstcollectie Waterschap AGV. Ten eerste worden de beleidskaders van AGV geschetst (§ 3.1). Daarna wordt achtereenvolgens ingegaan op de eigendomssituatie en het beheersysteem (§ 3.2) en de uitvoering en verantwoording van het beleid (§ 3.3). Aan het eind van het hoofdstuk worden de belangrijkste bevindingen verwoord (§ 3.5).

3.1 Kunstbeleid en -beheer

AGV kent geen specifiek beleid voor het beheer en onderhoud van kunstobjecten. Uit het besluit bij de bouw van het hoofdkantoor is één en ander impliciet te herleiden. Aanvankelijk was in de bouwkostenbegroting van het nieuwe kantoor een budget van € 23.000 voor kunst opgenomen. Dit in het kader van de “Percentageregeling Beeldende Kunst”. De voormalige Dienst Waterbeheer en Riolerings bracht op 13 februari 2004 echter de wens naar voren om voor de toepassing van kunst in of bij het gebouw een ‘meer passend budget’ op te nemen dat meer gekoppeld was aan de omvang van de bouwsom. Om hieraan invulling te geven besloot het Algemeen bestuur om een eenmalig budget van € 300.000 beschikbaar te stellen voor kunst in de algemene ruimten.¹¹ Daarnaast werd besloten een jaarlijks budget van € 25.000 voor aankoop, beheer en onderhoud van de kunstcollectie te hanteren.

Tabel 3.1 laat zien dat:

- de uitgaven voor de kunstcollectie per jaar variëren. In de jaren 2005 – 2007 is voor een groter bedrag aan kunstaanschaf en -beheer uitgegeven dan waarvoor budget beschikbaar was gesteld. Dit is vermoedelijk ‘gecompenseerd’ in de overige jaren, waarin de kosten lager liggen;
- in 2011 is meer dan het vastgestelde budget is uitgegeven. In dit jaar (en in 2012) was het budget gehalveerd.
- dat het niet duidelijk is hoe de verhouding is tussen het budget voor de aanschaf van kunst en het beheer en onderhoud van de kunstcollectie.

Kunstcollectie		
Aanschafjaar	Aanschafwaarde	# stukken
2005	€ 331.837	35
2006	€ 25.235	10
2007	€ 23.537	4
2008	€ 8.950	3
2009	€ 10.504	2
2010	€ 22.933	9
2011	€ 13.773	4
2012	€ 7.840	5
2013	€ 11.655	5
2014	€ 8.094	3
2015	€ -	0
Totaal	€ 464.358	80

Figuur 3.1: De jaarlijkse aanschaf van kunstobjecten (in aantal en in euro's).

¹¹ Dit budget komt overeen met een half procent van de bouwsom, hetgeen is afgeleid van de ‘Percentageregeling van Beeldende Kunst’ van de Rijksgebouwendienst van het voormalige ministerie van VROM. De regeling schrijft voor dat bij nieuwbouw, verbouw of koop (van rijksgebouwen) een percentage voor kunst zal worden meegenomen. Diverse gemeenten en provincies hebben deze regeling in hun verordening toegevoegd. Ook AGV heeft besloten dit percentage te hanteren bij haar nieuwbouw. Hoewel het percentage voor waterschappen niet verplicht is, heeft AGV het percentage wel gehanteerd bij haar nieuwbouw.

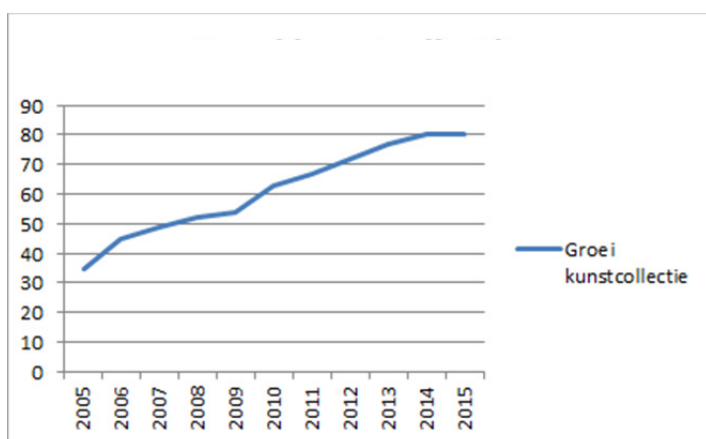
Er worden in principe geen objecten uit de collectie verkocht of uitgeleend. Hierop is in het verleden twee maal een uitzondering gemaakt. In de jaarrekening 2013 is bijvoorbeeld op te maken dat beeldende kunst aan gemeenten namens AGV is geschonken vanwege het afsluiten van het project "Schoonmaken van de Vecht".

3.2 De kunstcollectie

In deze paragraaf wordt ingegaan op de omvang van de kunstcollectie van AGV, de aanschafwaarde en de locatie van de objecten. Tot slot wordt omschreven hoe de collectie is geregistreerd.

Inventarisatie

In het document 'Kunstinventarisatie juli 2014' staan op dit moment circa 97 kunstobjecten geregistreerd.¹² De kunstcollectie is in de afgelopen tien jaar geleidelijk gegroeid (zie figuur 3.2). De collectie bestaat voornamelijk uit schilderijen, maar omvat ook enkele beeldende kunstwerken. De meeste beeldende kunstwerken zijn bij de fusie op naam van AGV gekomen.¹³ Daarnaast zijn werken door schenking aan de collectie toegevoegd, en in 2005 zijn enkele beeldende kunstwerken door AGV zelf aangeschaft. Na 2005 zijn uitsluitend schilderijen aan de collectie toegevoegd. Alle kunstaankopen worden verricht in Nederland en het betreft kunst gemaakt door Nederlandse kunstenaars.



Figuur 3.2: Cumulatieve aantal kunstcollectie

In 2005 is een groot aantal kunstobjecten aangeschaft ten behoeve van het nieuwe hoofdkantoor. Uit een kunstinventarisatie van juli 2014 blijkt dat in 2005 35 kunstobjecten zijn gekocht met een waarde van € 331.837.¹⁴ Het object met de hoogste aanschafwaarde (€130.000) is een kunstobject van Adriaan van Straaten.

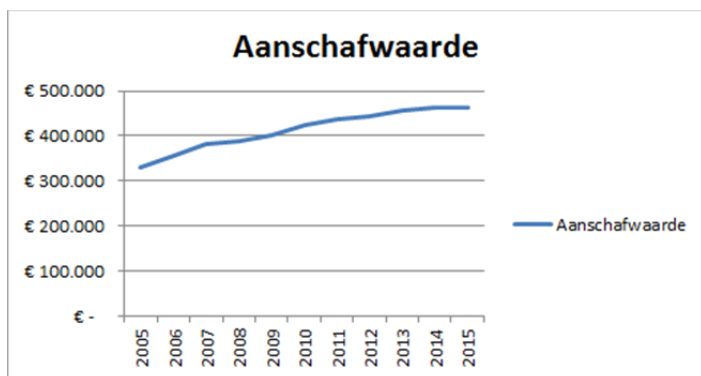
Aanschafwaarde

Met de groei van de totale kunstcollectie is ook de totale ongeïndexeerde aanschafwaarde gestegen. Voor de objecten waarvan de aanschafwaarde bekend is, bedraagt deze in totaal € 464.358 per eind 2015. De kunst is verzekerd bij Marsh & McLennan voor de waarde van € 418.250. Figuur 3.3 presenteert de groei van de totale aanschafwaarde in de periode 2005-2014.

¹² De archeologische vondsten en bezittingen die in het kantoorpand aanwezig zijn worden niet tot de kunstcollectie gerekend.

¹³ Vier kunststukken zijn in bezit gekomen bij de fusie met Zuiveringschap Amstel en Gooiland. Zeven kunststukken zijn in bezit sinds de fusie met de voormalig gemeentelijke Dienst Riolerij en Waterhuishouding Amsterdam.

¹⁴ In- of exclusief BTW is niet op te maken uit het document.



Figuur 3.3: De cumulatieve aanschafwaarde van de kunstbezittingen in €'s.

Locatie van de kunstcollectie

De kunstcollectie bevindt zich vooral op plaatsen waar externe bezoekers komen: in de entreehal, op de 9^e etage, dit betreft de etage waar de brasserie en vergaderruimtes zijn, en op de 10^e en de 11^e etage, waar onder andere de directie en het Dagelijks bestuur kantoor houden. Op en om het hoofdkantoor bevinden zich een aantal beeldende kunstwerken die in 2005 zijn aangeschaft of destijds in bezit waren van een van de gefuseerde organisaties.

Sinds de introductie van het *Nieuwe Werken* zijn er in het hoofdkantoor (diverse) herindelingen geweest. Dit heeft tot gevolg dat afdelingen zijn verplaatst, waardoor het mogelijk is dat schilderijen van locatie zijn veranderd. Op dit moment is geen volledig beeld van de exacte locatie van elk van de objecten van de kunstcollectie in het hoofdkantoor.

Registratie van de kunstcollectie

De collectie is geregistreerd via catalogi, een Excel-document en een registratieformulier.

Het Excel document bevat een lijst van alle kunstobjecten met een aantal kenmerken.

De kunstobjecten van de collectie worden vastgelegd op een registratieformulier. Hiervoor bestaat een standaard template, waarop aspecten als kunstenaarsnaam, aanschafbedrag/ -jaar, een foto, een administratienummer en de locatie in het gebouw worden bijgehouden. De collectie die in 2005 is aangelegd, is opgenomen in een catalogus genaamd *Blauwe Catalogus*. Vervolgens is in 2012 een *Groene Catalogus* uitgegeven, met daarin opgenomen de meer dan 80 objecten die de kunstcollectie op dat moment omvatte. Beide catalogi zijn aan het Algemeen bestuur aangeboden.

Uit de inventarisatie van het systeem blijkt dat de registratie niet in alle gevallen volledig is. Van de kunstwerken die via één van de fusies in bezit zijn gekomen, zijn in veel gevallen de aanschafwaarde en de aanschafdatum onbekend.¹⁵ Daarnaast staan zes kunstobjecten wel geregistreerd, maar zijn er slechts enkele kenmerken bekend, zoals een kunstenaarsnaam, de naam van het kunstobject, de locatie in het gebouw, of alleen een administratienummer. Ook is het aankoopbedrag en de aankoopdatum van deze objecten onbekend. Tevens blijkt dat één kunstobject uit de collectie is verwijderd (coll. Blauwe BC 58). De reden hiervan is onbekend.

3.3 Uitvoering en verantwoording kunstbeheer

In deze paragraaf wordt ingegaan op de uitvoering van het kunstbeheer. Achtereenvolgens wordt ingegaan wie verantwoordelijk is voor het kunstbeheer, hoe het eigendommenbeheer wordt gefinancierd en aan wie en hoe hierover verantwoording wordt afgelegd.

¹⁵ Het betreft vier kunststukken die in bezit zijn sinds de fusie met Zuiveringschap Amstel en Gooiland en zeven stukken die in bezit zijn gekomen sinds de fusie met voormalig gemeentelijke Dienst Riolering en Waterhuishouding Amsterdam.

Kunstcommissie

Het eigendommenbeheer van kunst is belegd bij de kunstcommissie, onder voorzitterschap van de dijkgraaf. De oprichting en samenstelling van de kunstcommissie is niet formeel vastgelegd. De uitvoering van het kunstbeheer is ondergebracht bij een medewerker van Bestuurs- en Directieondersteuning.

De dijkgraaf is budgetverantwoordelijke en gemandateerd voor het aanschaffen van kunst.

Budgettering

In de begroting is jaarlijks een budget van € 25.000 voor aankoop en eigendommenbeheer van kunst opgenomen.

In 2011 is, vanwege bezuinigingen, door het Algemeen bestuur het budget gehalveerd naar €12.500. Deze halvering is uiteindelijk tijdelijk (in 2011 en 2012) toegepast. Vanaf 2013 is het budget weer naar € 25.000 opgehoogd. In de programmabegrotingen van 2014 en 2015 is kunst niet als afzonderlijke post opgenomen. In de jaarverslagen staat beschreven: *‘De reguliere uitgaven voor de commissies (Bezwaren-, Rekenkamer-, Kunstcommissie) en fractievergoedingen bedragen in totaal € 37.000 respectievelijk € 35.000’*.¹⁶ De dekking is voorzien in Beleidsproduct 33, ‘Bestuur’, welke voor 50% wordt gefinancierd uit de Zuiveringsheffing en voor 50% uit de watersysteemheffing.

Verantwoording

Het kunstbudget is opgenomen in de begroting en de gerealiseerde uitgaven worden zichtbaar verantwoord in de jaarrekening. Hierbij wordt geen nadere toelichting of onderbouwing gegeven. Bij de bespreking van de begroting in 2008, 2011 en 2012 is het kunstbudget ter sprake gekomen in relatie tot een tijdelijke bezuiniging. Daarnaast is in 2005 en 2012 aan de leden van het Algemeen en Dagelijks bestuur een catalogus van de AGV kunstcollectie verstrekt, waarin een overzicht van de kunstwerken wordt gepresenteerd.

3.4 Bevindingen

Op basis van de in dit hoofdstuk omschreven beleid en eigendommenbeheer met betrekking tot kunstobjecten, worden samenvattend de volgende bevindingen geformuleerd.

- AGV kent geen vastgesteld beleidskader voor aanschaf of eigendommenbeheer van kunstobjecten.
- Bij de bouw van het hoofdkantoor in 2005 is door het Algemeen bestuur besloten om, conform de “Percentageregeling Beeldende Kunst”, een eenmalig budget van € 300.000 voor de aanschaf van kunstobjecten en aanleg van een collectie te reserveren. Daarnaast werd een jaarlijks budget van € 25.000 voor aanschaf, beheer en onderhoud gereserveerd.
- Anno 2015 bestaat de kunstcollectie uit 97 stukken met een totale bekende niet-geïndexeerde aanschafwaarde van € 464.358 en een verzekerde waarde van circa € 420.000.
- De kunstcommissie is verantwoordelijk voor de aanschaf en het eigendommenbeheer van kunst. De dijkgraaf is voorzitter van de kunstcommissie en budgetverantwoordelijke voor kunst.
- Registratie van kunstobjecten vindt plaats in een Excel lijst, via een standaardformulier voor elk kunstobject, en middels catalogi. Aan het Algemeen bestuur is in 2005 en 2012 een catalogus van de kunstcollectie aangeboden. Vanwege diverse interne verhuizingen is op dit moment onduidelijk of de locatie van de kunstobjecten nog overeenkomt met waar de objecten geregistreerd staan.
- Kunst wordt in de programmabegrotingen niet als afzonderlijke post opgenomen.
- Het kunstbudget is opgenomen in de begroting en de gerealiseerde uitgaven worden zichtbaar verantwoord in de jaarrekening. Hierbij wordt geen nadere toelichting of onderbouwing gegeven.

¹⁶ Onder paragraaf 4.4. ‘Exploitatierekening naar kosten- en opbrengsten’, bij de toelichting van post 3.10 ‘Overige diensten door derden.

4 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de onderzoeksvragen beantwoord. Daarbij wordt eerst ingegaan op de onderzoeksvragen rondom het beheer van onroerende zaken (§ 4.1); de onderzoeksvragen worden beantwoord, conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan. Een zelfde opzet is gehanteerd voor het beheer van kunstobjecten (§ 4.2). In bijlage 6 wordt tevens samengevat hoe de onderzoeksvragen zijn getoetst aan het normenkader.

4.1 Beheer van onroerende zaken

4.1.1 Beantwoording onderzoeksvragen

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek worden onderstaand de drie deelvragen, onderverdeeld in de uitgewerkte (relevante) onderzoeksvragen (bijlage 1) beantwoord voor beleid en uitvoering van het eigendommenbeheer van onroerende zaken.

Welke beleidsdoelen heeft AGV geformuleerd voor het beheer van onroerende zaken, welke middelen zijn daarbij genoemd en welke prioriteiten worden daarbinnen gesteld?

Heeft het Algemeen bestuur van AGV doelstellingen en beleid geformuleerd voor eigendommenbeheer, onderhoud en aan- en verkoop van haar eigendommen? Zo ja, wat zijn deze?
Het beleid voor het beheer van onroerende zaken is vastgelegd in de notitie Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken AGV (2008). De notitie is door het Algemeen bestuur vastgesteld. De notitie Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken AGV bevat een onderscheid in algemene en specifieke beleidsuitgangspunten. De algemene beleidsuitgangspunten gaan in op de keuze voor de inzet van publiekrechtelijke dan wel privaatrechtelijke instrumenten/middelen. In de specifieke beleidsuitgangspunten worden de kaders voor aankoop, verkoop en eigendommenbeheer van onroerende zaken benoemd. In de notitie Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken AGV wordt aangegeven dat eigendommenbeheer, aankoop en verkoop van eigendommen ondersteunend is aan de primaire taken van AVG. Een missie en onderbouwing van de gekozen beheeruitgangspunten ontbreekt echter. Het is een op zichzelf staand document, waarin een relatie met andere beleidskaders en wet- en regelgeving ontbreekt.

Is het vastgestelde beleid voor het beheer van onroerende zaken voldoende meetbaar en controleerbaar?

De notitie Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken AGV bevat door het Algemeen bestuur vastgestelde kaders, waarbinnen aankoop, eigendommenbeheer en verkoop van onroerende zaken moeten worden gerealiseerd. Op basis van deze kaders heeft het Algemeen bestuur de mogelijkheid haar controlerende taak uit te voeren.

**In hoeverre en op welke wijze wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde beleid?
Hoe wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde beleid?**

Beschikt AGV over inzicht in de eigendommen van onroerende zaken, de onderhoudstoestand en het huidige gebruik daarvan?

AGV beschikt over een algemeen informatiesysteem dat voor meerdere aspecten van de organisatie wordt gebruikt. Binnen dit systeem worden ook alle eigendommen geregistreerd. Met behulp van gegevens van het Kadaster wordt dit systeem actueel gehouden op het gebied van eigenaar, oppervlakte, perceel(grenzen) en eventuele zakelijke rechten en/of erfdienstbaarheden. Het huidige gebruik en de onderhoudstoestand zijn hieraan gekoppeld en gebaseerd op regelmatige meldingen van gebruikers en inspecteurs.

Is er een overzicht van onroerende zaken die oneigenlijk in gebruik zijn door derden?

In 2002 is een inventarisatie gestart naar percelen die oneigenlijk in gebruik zijn. Gezien de hoge kosten en het grote beslag op personele inzet, is deze inventarisatie niet afgerond. Ook is niet verder ingezet op het repareren van dergelijke situaties, omdat de kosten niet in relatie staan tot de resultaten. Bij concrete projecten en/of grondtransacties wordt oneigenlijk gebruik opgelost.

Op welke wijze zijn de onroerende zaken in eigendom van AGV onderdeel van de begroting?

Eigendommen worden geactiveerd op de balans en maken onderdeel uit van de gecompriëerde staat van Materiële Vaste Activa van de jaarrekening. Hierin wordt de boekwaarde begroot aan het einde van een boekjaar.

Projecten in uitvoering worden ook geactiveerd. De investeringsprojecten voor renovatie, reconstructie, uitbreiding en voor het beheer en onderhoud van eigendommen zijn ondergebracht bij Onderhanden Werken.

Verkoop staat altijd voor € 0 op de begroting, omdat niet wordt uitgegaan van actieve verkoop. In de jaarrekening worden de gerealiseerde opbrengsten door grondverkoop verantwoord.

De kosten en opbrengsten van eigendommenbeheer staan verdeeld op de begroting. In verschillende paragrafen worden de inkomsten uit verhuur van grond en water, (erf)pacht en zakelijke rechten enerzijds en de kosten voor het eigendommenbeheer, zoals onderhoud en zakelijke lasten, anderzijds verantwoord.

Hoe wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde beleid?

Nadat de beleidsnotitie in 2008 werd vastgesteld, is deze verder uitgewerkt in de "Praktijkrichtlijnen Onroerende Zaken". Dit is een uitvoerig document waarin de beleidskaders worden uitgewerkt en werkprocessen worden beschreven bij het aankopen, beheren en verkopen van onroerende zaken. Deze praktijklijnen worden in de praktijk ook daadwerkelijk toegepast.

Vindt er een actieve check plaats op de waarde van gronden (i.v.m. WOZ-betalingen)?

Er is beleid voor de afschrijvingsmethode en financieringsconstructie van eigendommen van onroerende zaken. Elk jaar wordt de WOZ-waarde bepaald door de gemeente waarin het betreffende object is gelegen. De organisatie ontvangt daarvan een overzicht, controleert deze en toetst de WOZ-waarde van het hoofdkantoor.

In hoeverre heeft AGV voldoende zicht op haar eigendommen (onroerende zaken) om deze doelmatig te beheren?

AGV beschikt over een informatiesysteem waarbinnen alle eigendommen zijn geregistreerd. Hieruit blijkt dat AGV 4.242 vastgoedrechten heeft. Hiervan betreffen 3.189 volledig eigendom, de overige zijn zakelijk rechten. Van de 3.189 vastgoedrechten op eigendom, staan er nog 1.279 percelen op naam van verschillende rechtsvoorgangers. Met behulp van gegevens van het Kadaster wordt dit systeem actueel gehouden.

Het huidig gebruik en de onderhoudstoestand worden regelmatig (tenminste jaarlijks) gecontroleerd door gebruikers en inspecteurs. Hierop worden contracten en onderhoudsplannen afgestemd.

In hoeverre dekt het beleidskader de verschillende aspecten van het eigendommenbeheer?

Het beleidskader gaat in op algemene beleidsuitgangspunten en specifieke beleidsuitgangspunten. Hierin worden de instrumenten benoemd voor het aankopen, beheren en verkopen van onroerende zaken, waarmee het volledige spectrum van eigendommenbeheer is benoemd.

Op welke wijze is AGV 'in control' ten aanzien van het beheer van onroerende zaken?

Door het scheiden van het beleidskader en de praktijkrichtlijnen en door het vaststellen van mandaatrichtlijnen wordt het Algemeen bestuur ontzorgd. Het Algemeen bestuur heeft kaders vastgesteld en wordt hierover op hoofdlijnen geïnformeerd in de planning- en controlecyclus. In de organisatie wordt ten aanzien van het eigendommenbeheer van onroerende zaken interne controle toegepast.

De mandaatregeling is niet opgenomen in het beleidskader, maar in de praktijkrichtlijnen. Daarmee is deze regeling dus niet direct door het Algemeen bestuur vastgelegd en kan zij hier niet op sturen. Ook is er geen overzicht opgenomen van taakvelden en bevoegdheden van het Algemeen bestuur / Dagelijks bestuur ten opzichte van de uitvoeringsorganisatie.

Het scheiden van het beleidskader en de praktijkrichtlijnen en het vaststellen van mandaatrichtlijnen heeft ertoe geleid dat het Algemeen bestuur sinds 2008 slechts enkele transactievoorstellen onder ogen heeft gekregen. De verantwoording van de overige transacties geschiedt op hoofdlijnen via jaarrekening en begroting.

Welke organisatieonderdelen houden zich bezig met het eigendommenbeheer van onroerende zaken? Is daar een organisatiestructuur van?

Het beheer van onroerende zaken is belegd bij de afdeling Waterplannen en Besturing, team Technische Systemen en Vastgoed. Daarnaast houden ook binnen andere afdelingen en teams ambtenaren zich bezig met het beheer en onderhoud van (meer afdelingsspecifieke) onroerende zaken.

Hoe wordt gestuurd op af te sluiten contracten?

Voor contracten zijn standaarden opgesteld. Wanneer een contract moet worden opgemaakt voor de aankoop van grond, dan wordt dit in samenwerking met de projectleider opgesteld. Het management stuurt door alle contracten te toetsen aan de standaard formats en te spiegelen aan de kaders van de "Praktijkrichtlijnen Onroerende Zaken".

Zijn richtlijnen voor de praktijk van eigendommenbeheer uitgewerkt?

In 2010 zijn de "Praktijkrichtlijnen Onroerende Zaken" door de directie vastgesteld (als uitwerking van de door het Algemeen Bestuur vastgestelde "Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken AGV"). Dit document biedt voldoende houvast voor medewerkers die te maken hebben met eigendommenbeheer van onroerende zaken.

Hoe wordt besloten rondom verkopen en aankopen van onroerende zaken? Welke richtlijnen worden gehanteerd?

AGV heeft geen actieve verkoopstrategie. Verkoop vindt pas plaats nadat een particulier interesse heeft getoond¹⁷. Via een standaardprocedure vindt toetsing plaats of tot verkoop kan worden overgegaan, zonder dat daar het watersysteem nu of in de toekomst last van kan ondervinden.

Verkoop geschiedt vervolgens tegen taxatiewaarde.

Gronden of eigendommen worden in beginsel niet aangekocht, wanneer de primaire taak van AGV ook met publiekrechtelijke middelen als de Keur en de Legger kan worden gerealiseerd. Dit bespaart financiële middelen die nodig zouden zijn voor verwerving van grond of objecten. Indien de aankoop noodzakelijk is, dan maakt deze onderdeel uit van een project waarvoor de aankoop noodzakelijk is. Het eigendommenbeheer van onroerende zaken is in contracten vastgelegd. In afstemming met inspecteurs of gebruikers wordt bepaald in hoeverre extra onderhoud moet worden gepleegd.

In hoeverre en op welke wijze wordt verantwoording afgelegd over het eigendommenbeheer?

Hoe wordt in de praktijk ten aanzien van informatievoorziening uitvoering gegeven?

Het Algemeen bestuur heeft kaders vastgesteld en wordt hierover op hoofdlijnen geïnformeerd in de planning- en controlecyclus. Door het scheiden van het beleidskader en de praktijkrichtlijnen en door het vaststellen van mandaatrichtlijnen wordt het Algemeen bestuur ontzorgd. Dit heeft ertoe geleid dat het Algemeen bestuur sinds 2008 slechts enkele transactievoorstellen onder ogen heeft gekregen. Uit het Algemeen bestuur is ook geen verzoek gekomen om inzicht te verkrijgen in dergelijke voorstellen.

¹⁷ Vandaar ook dat in de begroting geen opbrengsten door verkoop van eigendommen wordt vermeld, terwijl uit de jaarrekeningen blijkt dat wel degelijk grondverkoop worden gerealiseerd.

4.1.2 Conclusies en Aanbevelingen beheer onroerende zaken

In paragraaf 1.2 is de centrale onderzoeksvraag als volgt geformuleerd:

Is er sprake van voldoende inzichtelijk en helder geformuleerd beleid en verantwoording ten aanzien van eigendommenbeheer?

Op basis van de in de vorige paragrafen geformuleerde antwoorden op de uitgewerkte onderzoeksvragen en het in paragraaf 1.3 omschreven evaluatie- en normenkader, worden daarbij de volgende conclusies en aanbevelingen geformuleerd.

Doel

Het specifieke beleid voor wat betreft onroerende zaken is vastgelegd in de notitie Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken AGV (2008). Deze notitie is door en in overleg met het Algemeen bestuur vastgesteld. Het beleidsdocument is een op zichzelf staand document, waarin een relatie met andere beleidskaders en wet- en regelgeving ontbreekt. De notitie Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken AGV bevat door het Algemeen bestuur vastgestelde kaders, waarbinnen aankoop, eigendommenbeheer en verkoop van onroerende zaken moeten worden gerealiseerd. De beleidsnotitie uit 2008 is in 2010 verder uitgewerkt in de “Praktijkrichtlijnen Onroerende Zaken”. Dit is een uitvoerig document waarin de beleidskaders worden uitgewerkt en werkprocessen worden beschreven bij het aankopen, beheren en verkopen van onroerende zaken.

Hiermee is voldaan aan de norm dat het Algemeen bestuur beleidskaders heeft vastgesteld die meetbaar en controleerbaar zijn. Doordat deze kaders zijn vastgelegd in een op zichzelf staand document, ontbreken echter de relaties met andere beleidskaders en met actuele wet- en regelgeving. De doelen die het Algemeen bestuur stelt voor het eigendommenbeheer van onroerende zaken worden in de beleidsnotitie niet nader geconcretiseerd of geactualiseerd. De beleidsdoelen hebben een concrete doorvertaling gekregen in acties en activiteiten. Deze zijn echter vastgelegd in de ambtelijk vastgestelde “Praktijkrichtlijnen Onroerende Zaken”. Het Algemeen bestuur is niet betrokken geweest bij deze doorvertaling.

Geconcludeerd wordt dat het Algemeen bestuur meetbare en controleerbare beleidskaders heeft vastgesteld, maar dat het ontbreekt aan (actuele) doelen op basis van het algemene beleid en de wet- en regelgeving. Ook is er geen bestuurlijke betrokkenheid bij de doorvertaling van de kaders.

Aanbeveling:

Actualiseer het beleidskader en neem daarin mee:

- a. concrete en actuele *beleidsdoelstellingen* voor wat betreft het eigendommenbeheer van onroerende zaken;
- b. alle relevante mandaatregelingen, waardoor de rolverdeling tussen bestuurlijke en ambtelijke organisatie verhelderd wordt;
- c. beleidsuitgangspunten die nu zijn opgenomen in de *praktijkrichtlijnen*.

Input

AGV beschikt over een uitgebreid informatiesysteem waarbinnen alle eigendommen zijn geregistreerd. Met behulp van gegevens van het Kadaster wordt dit systeem actueel gehouden op het gebied van eigenaar, oppervlakte, perceel(grenzen) en eventuele zakelijke rechten en/of erfdienstbaarheden. Het huidige gebruik en de onderhoudstoestand zijn hieraan gekoppeld en gebaseerd op regelmatige meldingen van gebruikers en inspecteurs. Aan het systeem wordt echter

nog wel gewerkt, onder meer door alle eigendommen van AGV ook daadwerkelijk op naam van AGV te zetten (en niet op naam van één van haar rechtsvoorgangers).

Binnen de ambtelijke organisatie is het eigendommenbeheer van onroerende zaken belegd bij de afdeling Waterplannen en Besturing, team Technische Systemen en Vastgoed. Daarnaast is een aantal ambtenaren binnen andere afdelingen op hun eigen vakgebied betrokken bij het eigendommenbeheer van onroerende zaken. In de praktijk blijkt daarmee voldoende personele capaciteit beschikbaar te zijn..

Eigendommenbeheer is ook financieel geborgd in de organisatie. De kosten en opbrengsten van eigendommenbeheer staan echter verdeeld op de begroting. In verschillende paragrafen worden de inkomsten uit verhuur van grond en water, (erf)pacht en zakelijke rechten enerzijds en de kosten voor het eigendommenbeheer, zoals onderhoud en zakelijke lasten, anderzijds verantwoord.

Het eigendommenbeheer is financieel en personeel gezekerd binnen de organisatie. Ook bestaat er een adequaat ingericht informatiesysteem, dat continu wordt geactualiseerd. Doordat kosten en opbrengsten uit het eigendommenbeheer van onroerende zaken niet in relatie tot elkaar worden verantwoord en verdeeld zijn over verschillende organisatieonderdelen, is niet inzichtelijk wat de financiële gevolgen zijn van dit eigendommenbeheer.

Ook de personele capaciteit is niet binnen één afdeling gecombineerd, noch gecentraliseerd binnen de organisatie. Deze keuze is gemaakt, om het beheer van onroerende zaken zo dicht mogelijk te houden bij de kerntaak waaraan de objecten dienstbaar zijn.

De conclusie is dan ook dat het eigendommenbeheer van onroerende zaken geborgd is in de organisatie, maar dat het inzicht in de kosten en opbrengsten hiervan kan worden verbeterd. Het administratiesysteem is adequaat, maar nog niet volledig.

Aanbeveling:

Zet alle onroerende zaken die in volledig eigendom zijn ook daadwerkelijk op naam van AGV en stel daarvoor met de notaris een plan van aanpak op.

Uitvoering

De uitvoering van het eigendommenbeheer van onroerende zaken wordt in de praktijk gerealiseerd op basis van de “Praktijkrichtlijnen Onroerende Zaken”. Daarbij worden de hoofdlijnen uit de beleidsnotitie “Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken AGV” als prioriteit gehanteerd.

In 2002 is een inventarisatie gestart naar percelen die oneigenlijk in gebruik zijn. Gezien de hoge kosten en het grote beslag op personele inzet, is deze inventarisatie niet afgerond. Ook is niet verder ingezet op het repareren van dergelijke situaties, omdat de kosten niet in relatie staan tot de resultaten.

AGV heeft geen actieve verkoopstrategie. Verkoop vindt pas plaats nadat een particulier interesse heeft getoond. Via een standaardprocedure vindt toetsing plaats of tot verkoop kan worden overgegaan, zonder dat daar het watersysteem nu of in de toekomst last van kan ondervinden.

Gronden of eigendommen worden in beginsel niet aangekocht, wanneer de primaire taak van AGV ook met publiekrechtelijke middelen als de Keur en de Legger kan worden gerealiseerd. Dit bespaart de financiële middelen die nodig zouden zijn voor verwerving van grond of objecten.

Het eigendommenbeheer van onroerende zaken is in contracten vastgelegd. In afstemming met inspecteurs of gebruikers wordt bepaald in hoeverre extra onderhoud moet worden gepleegd.

De uitvoering van het beheer van onroerende zaken geschiedt conform het vastgestelde beleid en de daarop gebaseerde praktijkrichtlijnen. Laatstgenoemde omvatten echter keuzes en richtlijnen, die niet in de door het Algemeen Bestuur vastgestelde beleidskaders zijn vermeld. In de praktijk kan de prioritering daarmee anders zijn dan het Algemeen bestuur voor ogen heeft (zie ook de conclusies met betrekking tot de doelstellingen). Een voorbeeld daarvan is de vraag of actief moet worden gestuurd

op oneigenlijk gebruik of verkoop van onroerende zaken die niet noodzakelijk zijn voor de kerntaken van AGV.

De conclusie is dat het eigendommenbeheer van onroerende zaken conform het door het Algemeen bestuur geformuleerde beleid plaatsvindt. Daarbij heeft het Algemeen bestuur echter geen invloed op de prioritering en richtlijnen die vanuit de “Praktijkrichtlijnen Onroerende Zaken” worden gehanteerd.

Aanbeveling:

Stuur selectiever op de vraag of vastgoed daadwerkelijk de kerntaken van AGV ondersteunt en ga op basis daarvan strenger om met oneigenlijk gebruik.

Ga over tot een actiever verkoopbeleid; dat levert geld op en drukt de beheerkosten.

Output

Het Algemeen bestuur heeft beleidskaders voor het beheer van onroerende zaken vastgesteld en wordt hierover op hoofdlijnen geïnformeerd in de planning- en controlecycclus. Door het scheiden van het beleidskader en de praktijkrichtlijnen en door het vaststellen van mandaatrichtlijnen wordt het Algemeen bestuur ontzorgd. Dit heeft ertoe geleid dat het Algemeen bestuur sinds 2008 slechts enkele transactievoorstellen onder ogen heeft gekregen.

Eigendommen worden geactiveerd op de balans en maken onderdeel uit van de gecompriëerde staat van Materiële Vaste Activa van de jaarrekening. Hierin wordt de boekwaarde begroot aan het einde van een boekjaar. Een toelichting ontbreekt. Projecten in uitvoering worden ook geactiveerd. De investeringsprojecten voor renovatie, reconstructie, uitbreiding en voor het beheer en onderhoud van eigendommen zijn ondergebracht bij Onderhanden Werken.

Verkoop staat altijd voor € 0 op de begroting, omdat niet wordt uitgegaan van actieve verkoop. In de jaarrekening worden de gerealiseerde opbrengsten door grondverkoop verantwoord.

Het Algemeen bestuur wordt voorzien van informatie, die haar helpt de kaders die zij heeft gesteld te bewaken. Omdat deze kaders op hoofdlijnen zijn geformuleerd, blijft ook de informatievoorziening op hoofdlijnen. Het Algemeen bestuur heeft met betrekking tot de informatievoorziening en verantwoording geen kaders gesteld.

Geconcludeerd wordt dat het Algemeen bestuur op hoofdlijnen wordt voorzien van informatie met betrekking tot het eigendommenbeheer van onroerende zaken, op basis waarvan zij slechts beperkt kan sturen.

Aanbevelingen:

Verbeter de verantwoording door een meer inzichtelijke presentatie in begroting en jaarrekening, bijvoorbeeld door middel van een uitgebreide(re) toelichting bij de gecompriëerde staat van de vaste activa.

Stel richtlijnen vast voor de informatievoorziening met betrekking tot het eigendommenbeheer van onroerende zaken.

Proces en Organisatie

De praktijkrichtlijnen voor uitvoering van het beleidskader zijn bij mandaat door de directie vastgesteld. Daarnaast zijn verschillende mandaatregelingen goedgekeurd en vastgesteld door het Algemeen bestuur, waarmee bevoegdheden voor het eigendommenbeheer en de aan- en verkoop van onroerende zaken zijn gemandateerd naar de lijnorganisatie. Het Algemeen bestuur heeft daarmee de werkprocessen en de uitvoering van het eigendommenbeheer adequaat in de organisatie geborgd.

In de organisatie bestaat veel vertrouwen in het eigendommenbeheer van onroerende zaken. Dit omvat zowel het beleidskader, de mandaatregelingen als de praktijkrichtlijnen.

Hiermee wordt voldaan aan de norm dat transparante afspraken over de verdeling van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn vastgelegd. De conclusie is dat proces en organisatie adequaat zijn vormgegeven, aansluitend bij de kaders die het Algemeen bestuur heeft gesteld.

4.2 Beheer van kunst

4.2.1 Beantwoording onderzoeksvragen

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek worden onderstaand de drie deelvragen, onderverdeeld in de uitgewerkte (relevante) onderzoeksvragen (bijlage 1) beantwoord voor beleid en uitvoering van het eigendommenbeheer van kunst.

Welke beleidsdoelen heeft AGV geformuleerd voor het beheer van onroerende zaken, welke middelen zijn daarbij genoemd en welke prioriteiten worden daarbinnen gesteld?

Heeft AGV doelstellingen en beleid geformuleerd voor beheer, onderhoud en aan- en verkoop van haar kunsteigendommen? Zo ja, wat zijn deze?

AGV kent geen vastgesteld beleidskader voor aanschaf of eigendommenbeheer van kunstobjecten. Bij de bouw van het hoofdkantoor is in 2005 door het Algemeen bestuur besloten om, conform de "Percentageregeling Beeldende Kunst", een budget van € 300.000 voor de aanschaf van kunstobjecten te reserveren. Bovendien werd een jaarlijks budget van € 25.000 voor aanschaf, beheer en onderhoud gereserveerd.

AGV kent geen kunstbeleid. Het kunsteigendom is vanaf 2005 verkregen uit fusies en vanwege de wens om kunst in de gemeenschappelijke ruimten van het hoofdkantoor te tonen.

Is het vastgestelde beleid voor het eigendommenbeheer van kunst voldoende meetbaar en controleerbaar?

Feitelijk ligt er niet meer dan een besluit om jaarlijks € 25.000,= te besteden aan aankoop en eigendommenbeheer van kunst, een meetbaar en controleerbaar kader.

In hoeverre en op welke wijze wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde beleid? Hoe wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde beleid?

Welke organisatieonderdelen houden zich bezig met het eigendommenbeheer van kunstobjecten? Is daar een organisatiestructuur van?

De kunstcommissie is verantwoordelijk voor de aanschaf en het eigendommenbeheer van kunst. De dijkgraaf is voorzitter van de kunstcommissie en budgetverantwoordelijke voor kunst.

Beschikt AGV over inzicht in de kunsteigendommen, de onderhoudstoestand en het huidige gebruik van de kunsteigendommen?

Anno 2015 bestaat de kunstcollectie uit 97 stukken met een totale bekende niet-geïndexeerde aanschafwaarde van € 464.358 en een verzekerde waarde van circa € 420.000.

Registratie van kunstobjecten vindt plaats in een Excel lijst, via een standaardformulier voor elk kunstobject, en middels catalogi. Aan het Algemeen bestuur is in 2005 en 2012 een catalogus van de kunstcollectie aangeboden. Vanwege diverse interne verhuizingen is op dit moment onduidelijk of de kunstobjecten nog op de plek staan/hangen waar ze geregistreerd staan.

In hoeverre heeft AGV voldoende zicht op haar kunsteigendommen om deze doelmatig te beheren?

Een medewerker van de afdeling Bestuurs- en Directieondersteuning houdt, als lid van de kunstcommissie, de registratie van aangekochte kunstobjecten bij via een Excel-lijst en

registratieformulieren van de kunstobjecten. Daarin staat ook de oorspronkelijke locatie van het kunstobject.

Op welke wijze zijn de kunsteigendommen van AGV onderdeel van de begroting?

Kunst is in de programmabegrotingen niet als afzonderlijke post opgenomen.

Het kunstbudget is opgenomen in de jaarrekening en de gerealiseerde uitgaven worden verantwoord in de jaarrekening. Hierbij wordt geen nadere toelichting of onderbouwing gegeven.

In hoeverre wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde beleid met betrekking tot eigendommenbeheer van kunst?

Aan het besluit tot aanschaf van kunst en de inzet van het jaarlijks budget voor aankoop en eigendommenbeheer van kunst is uitvoering gegeven. Hierbij is niet elk jaar voldaan aan het vastgestelde jaarbudget.

In hoeverre dekt het beleidskader de verschillende aspecten van het eigendommenbeheer van kunsteigendommen?

Er is geen beleidskader voor aankoop en eigendommenbeheer van kunsteigendommen.

Op welke wijze is AGV 'in control' ten aanzien van het eigendommenbeheer van kunstobjecten? Met andere woorden, hoe houdt AGV 'grip' op het eigendommenbestand en het eigendommenbeheer van kunst?

De verantwoording van het eigendommenbeheer van kunst heeft op diverse manieren plaatsgevonden, zowel via de bespreking van de begroting in 2008, 2011 en 2012 als in een kunstcatalogus (in 2005 en 2012 uitgebracht en aangeboden aan het Algemeen bestuur).

Zijn richtlijnen voor de praktijk van kunsteigendommenbeheer uitgewerkt?

Er zijn geen richtlijnen voor eigendommenbeheer van kunstobjecten uitgewerkt.

Hoe wordt besloten rondom verkopen en aankopen van kunst? Welke richtlijnen worden gehanteerd?

De aan- en verkoop van kunstobjecten is belegd bij de kunstcommissie. Zij zijn gehouden aan een vastgesteld budget per jaar. Wat er binnen dit budget wordt verkocht of aangekocht wordt niet jaarlijks verantwoord. In de bespreking van de begroting in 2008, 2011 en 2012 is het Algemeen bestuur mondeling ingelicht en in 2005 en 2012 is een kunstcatalogus uitgebracht en aangeboden aan het Algemeen bestuur.

In hoeverre en op welke wijze wordt verantwoording afgelegd over het eigendommenbeheer?

Hoe wordt in de praktijk ten aanzien van informatievoorziening uitvoering gegeven?

In de planning- en controlecyclus wordt financieel verantwoording afgelegd over de inzet van budgetten. Bij de behandeling van de begroting kan ook de budgettering van kunst ter sprake komen (onderdeel van begrotingshoofdstuk 'Algemeen').

4.2.2 Conclusies en Aanbevelingen beheer kunst

In paragraaf 1.2 is de centrale onderzoeksvraag als volgt geformuleerd:

Is er sprake van voldoende inzichtelijk en helder geformuleerd beleid en verantwoording ten aanzien van eigendommenbeheer?

Op basis van de in de vorige paragrafen geformuleerde antwoorden op de uitgewerkte onderzoeksvragen en het in paragraaf 1.3 omschreven evaluatie- en normenkader, worden daarbij de volgende conclusies en aanbevelingen geformuleerd.

Doel

AGV kent geen vastgesteld beleidskader voor aanschaf of eigendommenbeheer van kunstobjecten. Bij de bouw van het hoofdkantoor is in 2005 door het Algemeen bestuur besloten om, conform de “Percentageregeling Beeldende Kunst”, een budget van € 300.000 voor de aanschaf van kunstobjecten te reserveren. Bovendien werd een jaarlijks budget van € 25.000 voor aanschaf, beheer en onderhoud gereserveerd.

Feitelijk ligt er niet meer dan een besluit om jaarlijks € 25.000,= te besteden aan aankoop en eigendommenbeheer van kunst, een meetbaar en controleerbaar criterium. Daarmee heeft het Algemeen bestuur dus geen duidelijke doelen benoemd of kaders gesteld. Gezien de omvang van de kunstcollectie en het budget dat hier jaarlijks voor wordt vrijgemaakt en gezien het beperkte bestuurlijke belang, staat een beperkt beleidskader wel in verhouding tot dit onderwerp.

Geconcludeerd wordt dat het Algemeen bestuur geen invulling kan geven aan haar sturende en controlerende taak met betrekking tot aankoop, verkoop en eigendommenbeheer van kunst doordat geen doelen en kaders zijn vastgesteld.

Aanbeveling:

Formuleer compacte kaders en doelstellingen ten behoeve van verantwoording over bezit, eigendommenbeheer en aanschaf van kunst, maar beperk deze tot de hoofdlijnen (met welk doel heeft AGV kunst in bezit en wil zij dit uitbreiden).

Input

Het eigendommenbeheer van kunst eigendom is belegd bij de “kunstcommissie”. De dijkgraaf is voorzitter van deze commissie en budgetverantwoordelijke voor kunst. Een medewerker van de afdeling Bestuurs- en Directieondersteuning houdt, als lid van de kunstcommissie, de registratie van aangekochte kunstobjecten bij via een Excel-lijst en registratieformulieren van de kunstobjecten. Over de in pandige locatie van deze objecten bestaat hierin geen volledig beeld.

Het kunstbudget is opgenomen in de jaarrekening en de gerealiseerde uitgaven worden verantwoord in de jaarrekening. Anno 2015 bestaat de kunstcollectie uit 97 stukken met een totale bekende niet-geïndexeerde aanschafwaarde van € 464.358 en een verzekerde waarde van circa € 420.000.

Geconcludeerd wordt dat het eigendommenbeheer van kunst belegd is bij één medewerker die tevens lid is van de kunstcommissie. Deze wijze van personele bezetting lijkt kwetsbaar. Het administratiesysteem biedt inzicht in de algemene gegevens over de kunstobjecten, maar geeft geen volledig beeld van de locatie van deze objecten en de actuele waarde ervan. De rekenkamercommissie concludeert dat het gebruikte (spreadsheet)systeem niet ingebed is in het algemene administratiesysteem (AllSolutions) van de organisatie.

Aanbevelingen:

Verfijn en completeer de registratie van de kunstcollectie en vul ontbrekende informatie (in zowel spreadsheet als formulieren) aan en onderzoek de mogelijkheden voor integratie in het algemene administratiesysteem van de uitvoeringsorganisatie.

Achterhaal de aanschafwaarde en indexeer of hertaxeer deze tot de huidige waarde, baseer hierop de (verzekerde) waarde van de collectie en neem deze op op de balans.

Uitvoering

Aan het besluit tot aanschaf van kunst en de inzet van het jaarlijks budget voor aankoop en eigendommenbeheer van kunst is uitvoering gegeven. Hierbij is niet elk jaar voldaan aan het vastgestelde jaarbudget.

Er wordt hiermee gewerkt binnen het vastgestelde (beperkte) beleidskader. Weliswaar wordt niet altijd voldaan aan het jaarbudget, maar dit wordt in de omliggende jaren gecompenseerd.

De conclusie is dat de uitvoering van het eigendommenbeheer van kunst geschiedt conform door de door het Algemeen bestuur vastgestelde kaders.

Output

De aan- en verkoop van kunstobjecten is belegd bij de kunstcommissie. Zij is gehouden aan een vastgesteld budget per jaar. Wat er binnen dit budget wordt verkocht of aangekocht, wordt niet jaarlijks verantwoord. Bij de bespreking van de begroting in 2008, 2011 en 2012 is het Algemeen bestuur mondeling ingelicht en in 2005 en 2012 is een kunstcatalogus uitgebracht en aangeboden aan het Algemeen bestuur.

Kunst is in de programmabegrotingen niet als afzonderlijke post opgenomen. Het kunstbudget is opgenomen in de begroting en de gerealiseerde uitgaven worden verantwoord in de jaarrekening. Hierbij wordt geen nadere toelichting of onderbouwing gegeven.

De informatievoorziening naar het Algemeen bestuur is zeer globaal, maar sluit aan bij de kaders die zij zelf heeft gesteld. Daarbij heeft zij geen aparte afspraken over de informatievoorziening vastgelegd. Omdat het eigendommenbeheer van kunst niet tot de kerntaken van het Algemeen bestuur behoort, kan de keuze worden gemaakt om de bestuurlijke betrokkenheid zo beperkt te houden. Het geven van een jaarlijks budget vraagt echter wel om meer inzicht in de besteding daarvan en in hoeverre hiermee de kerntaken van AGV worden gediend.

De conclusie is dat het Algemeen bestuur te weinig informatie vraagt en krijgt om te kunnen sturen op aankoop, eigendommenbeheer en verkoop van kunst. Zij kan alleen sturen op het jaarbudget dat hiervoor wordt afgegeven.

Aanbeveling:

Leg afspraken vast over de verantwoording van aankoop, verkoop en eigendommenbeheer van kunst.

Proces en Organisatie

Alle taken en bevoegdheden zijn belegd bij de kunstcommissie. Deze commissie was actief tot het aantreden van de huidige dijkgraaf in november 2014. De huidige dijkgraaf overweegt voortzetting van de kunstcommissie, mede in afwachting van de voorliggende rapportage en het gesprek daarover in het Algemeen bestuur. Bij een eventuele herstart van de kunstcommissie kan het Algemeen bestuur beleid formuleren met doelen en middelen ten aanzien van kunst en bezetting van de kunstcommissie.

Aanbeveling:

Agendeer de discussie over de toekomstige aanpak van het eigendommenbeheer van kunst en formuleer wensen over de voortgang en opzet van de kunstcommissie, bijvoorbeeld door integratie in de uitvoeringsorganisatie.

5 Reactie Dagelijks bestuur

Geachte heer Boom,

Dank voor de toezending door uw commissie van het rapport 'Beheer van Onroerende zaken en kunst van AGV'. Het dagelijks bestuur heeft het rapport met aandacht gelezen en geeft hierbij graag zijn reactie. In de beantwoording beperken we ons tot de hoofdlijnen van het rapport en volgen daarbij de indeling van hoofdstuk 4 Conclusies en aanbevelingen.

1. Onroerende zaken

Actualiseren beleidsuitgangspunten

Het dagelijks bestuur is met u van mening dat het geen kwaad kan om de beleids-doelstellingen met betrekking tot het eigendommenbeheer onroerende zaken – acht jaar na de vaststelling daarvan – nog eens goed tegen het licht te houden en waar nodig te actualiseren. Het dagelijks bestuur neemt uw aanbeveling op dit onderdeel dan ook graag over.

Mandaatregelingen

Het dagelijks bestuur vindt het geen goed idee om de relevante mandaatregelingen op te nemen in het beleidskader. Dat zou namelijk betekenen dat bij iedere aanpassing in de van toepassing zijnde mandaatregelingen ook het beleidskader aangepast moet worden, en omgekeerd. Dat vinden we niet gewenst. Wat ons betreft kan worden volstaan met een verwijzing naar de geldende mandaat-regelingen(en).

Overigens heeft het AB in zijn vergadering van 15 december 2016 ingestemd met een voorstel voor een nieuwe mandaatregeling, waarin alle mandaatbesluiten zijn verwerkt die sinds de oprichting van AGV in 1997 door het AB zijn genomen. Met de nieuwe mandaatregeling beschikt het AB over een compleet en geactualiseerd overzicht van alle mandaten van het AB aan het DB.

In de nieuwe mandaatregeling heeft het AB het DB – onder een aantal voorwaarden – ondermeer gemandateerd tot het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van onroerende zaken. Het DB is op grond van diezelfde regeling bevoegd op dit onderdeel ondermandaat te verlenen aan de directie van Waternet. Het DB is voornemens om daar op korte termijn invulling aan te geven.

De rolverdeling tussen de bestuurlijke en ambtelijke organisatie is daarmee naar het oordeel van het DB helder.

Naast de hiervoor genoemde mandaten heeft de dijkgraaf – met instemming van het dagelijks bestuur¹⁸ – drie met name genoemde medewerkers van Waternet gemachtigd om AGV in en buiten rechte te vertegenwoordigen voor zover het betreft de uitvoering van overeenkomsten met betrekking tot onroerende zaken (zoals aan- en verkopen, (ver)huren en (ver)pachten, het vestigen van zakelijke rechten en uitgifte in dan wel vestigen van erfpacht). In het beleidskader zal ook een verwijzing naar deze regeling worden opgenomen.

Tenaamstelling eigendommen

Het lijkt verstandig om – zoals u voorstelt – de onroerende zaken die in eigendom zijn van AGV en die nog steeds op naam staan van een van de rechtsvoorgangers, alsnog op naam van AGV te zetten. Het dagelijks bestuur zal laten onderzoeken wat de voordelen van de voorgestelde aanpassing zijn en dat afwegen tegen de kosten die daarmee gemoeid zijn. Op basis daarvan zal een voorstel worden voorgelegd aan het algemeen bestuur. In dat voorstel wil het dagelijks bestuur behalve de onroerende zaken die in volledig eigendom zijn van AGV ook alle beperkte zakelijke rechten, zoals erfpacht, meenemen.

¹⁸ Besluit AB 97/50 d.d. 4 maart 1997

Oneigenlijk gebruik

U raadt aan om selectiever te sturen op de vraag of vastgoed daadwerkelijk de kerntaken van AGV ondersteunt en op basis daarvan strenger om te gaan met oneigenlijk gebruik.

Het waterschap treedt actief op tegen oneigenlijk gebruik op locaties waar het waterschap aan het werk is of wanneer sprake is van klachten. Wanneer dit oneigenlijk gebruik van recente datum is, kan relatief eenvoudig worden opgetreden. Het dagelijks bestuur wil daar ook nadrukkelijker op sturen. Wanneer het gaat om oneigenlijk gebruik, veelal van kleine stukjes grond, dat al lange tijd bestaat, soms uit de periode van de rechtsvoorgangers van het waterschap, is het lastig om de eigendomsrechten hard te maken. De ervaring in die gevallen heeft geleerd dat bij een actief beleid de kosten niet of nauwelijks opwegen tegen de baten. Het dagelijks bestuur houdt met betrekking tot het oneigenlijk gebruik daarom vast aan het huidige, terughoudende beleid.

Actiever verkoopbeleid

U pleit in uw rapport voor een actiever verkoopbeleid waar het gaat om vastgoed dat niet daadwerkelijk bijdraagt aan de kerntaken van AGV. Dat levert volgens u geld op en drukt de beheerkosten. Het dagelijks bestuur is dat op zich met u eens, maar plaatst daarbij wel de kanttekening dat de huidige opbrengsten (die aanzienlijk hoger zijn dan de beheerkosten) dan zullen afnemen. Bovendien zal AGV bij een actief verkoopbeleid in het algemeen rekening moeten houden met een lagere verkoopprijs dan bij een meer terughoudend beleid. Daar komt bij dat een actief verkoopbeleid de nodige extra inspanning met zich meebrengt en dat de mankracht daarvoor op dit moment ontbreekt.

Op grond van de hiervoor genoemde overwegingen zal het dagelijks bestuur lopende overeenkomsten in ieder geval niet openbreken. Bij expiratie van de looptijd van de huidige contracten zal op basis van een kosten-baten afweging, per individueel geval worden bekeken of het onroerend goed actief zal worden aangeboden of dat de bestaande situatie wordt gecontinueerd, met aanpassing van de prijzen aan een marktconform niveau.

Verantwoording in begroting en jaarrekening

De toelichting op de gecompriëerde staat van de vaste materiële activa zou wat u betreft kennelijk wel wat uitgebreider mogen, in het bijzonder waar het gaat om de onroerende zaken. Het is niet helemaal duidelijk wat u daarbij precies voor ogen staat.

De boekwaarde van alle materiële vaste activa bedroeg ultimo 2015 bij elkaar circa € 619 miljoen.

De totale boekwaarde van gronden en gebouwen (bedrijfsgebouwen en woonruimten) bedraagt € 39,9 miljoen. De gronden zijn gewaardeerd op een bedrag van € 35,6 miljoen. Op gronden wordt in beginsel niet afgeschreven.

De boekwaarde voor gebouwen bedraagt circa € 4,3 miljoen. Dat is exclusief het hoofdkantoor, waarvan het economisch eigendom bij Waternet berust. Het gaat hier slechts om een beperkt aantal gebouwen. Een belangrijk deel van de gebouwen die AGV in bezit heeft, betreft historisch gegroeid eigendom dat inmiddels volledig is afgeschreven en komt dus niet voor op de staat van materiele vaste activa.

Een nadere toelichting op de staat van materiële activa zal volgens het dagelijks bestuur niet bijdragen aan een beter inzicht in de eigendommen van AGV.

Richtlijnen informatievoorziening

U stelt voor om richtlijnen op te stellen voor de informatievoorziening met betrekking tot het eigendommenbeheer van onroerende zaken. Ik neem aan dat daarmee bedoeld wordt de informatievoorziening richting AB. Het dagelijks bestuur zal dit punt meenemen bij de actualisatie van het beleidskader (zie hierboven).

2. Kunst

Formuleer kaders en doelstellingen

Het dagelijks bestuur komt binnenkort met een voorstel voor het AB voor een herstart van de kunstcommissie. In dat voorstel zullen ook de kaders en doelstellingen van het kunstbeleid worden geformuleerd en zal worden vastgelegd op welke wijze verantwoording over de uitvoering van dat beleid zal worden afgelegd.

Registratie kunstcollectie

U stelt voor om de registratie van de kunstcollectie te verfijnen en te complementeren. Het dagelijks bestuur zal er zorg voor dragen dat door u gesignaleerde omissies in de huidige registratie worden weggenomen. Dat betreft dan vooral een juiste vermelding van de locatie waar de kunstwerken zich feitelijk bevinden.

Verder doet u de suggestie om de registratie van de kunstcollectie te integreren in het algemene administratiesysteem. Dat is helaas niet mogelijk. Anders dan u veronderstelt¹⁹ leent het algemene administratiesysteem zich niet voor de registratie van (kunst)objecten. Gelet op de omvang van de collectie (totaal gaat het om 97 kunstwerken) voldoet naar onze mening de huidige registratie. In bijlage 6 (toetsing aan normenkader) geeft u ook zelf aan dat aan de eis wordt voldaan dat er een adequaat ingericht administratiesysteem bestaat.

Waarde kunstobjecten

Het dagelijks bestuur neemt uw aanbeveling om de huidige waarde van de kunstcollectie opnieuw vast te stellen en de verzekering zo nodig aan te passen graag over. Het dagelijks bestuur beraadt zich nog over de wijze waarop daaraan uitvoering zal worden gegeven.

Op basis van de huidige afspraken is voor de aanschaf van kunst per jaar een budget van € 25.000 beschikbaar. De aanschafkosten worden ten laste van de exploitatie gebracht. Binnen het bestaande beleid worden investeringen beneden de € 250.000 niet geactiveerd. Ook is het wettelijk niet toegestaan om eerder aangeschafte goederen te herwaarderen en alsnog te activeren. Het dagelijks bestuur neemt uw aanbeveling om de waarde van de kunstcollectie op te nemen op de balans daarom niet over.

Verantwoording

Afspraken over de wijze waarop verantwoording van aankoop, verkoop en beheer van kunst wordt afgelegd, zullen worden meegenomen in de notitie over de kaders en doelstellingen.

3. Toetsing aan normenkader

Doelstellingen

In de 2^{de} kolom van de tabel op pagina 48 staat dat het AB geen duidelijke doelen heeft benoemd (2^{de} aandachtspunt onder doelstellingen), maar dat de beleidsdoelen wel SMART zijn geformuleerd (3^{de} aandachtspunt). Ook is sprake van een duidelijke doorvertaling naar acties en activiteiten (4^{de} aandachtspunt).

Deze bevindingen kunnen naar de mening van het dagelijks bestuur niet tegelijk waar zijn.

Het dagelijks bestuur bedankt de rekenkamercommissie voor haar inspanningen.

het Dagelijks bestuur

¹⁹ Zie uw rapport: 2.2.1 Beheersysteem eigendommen

6 Nawoord

De rekenkamercommissie dankt de organisatie voor het constructieve contact bij de totstandkoming van deze rapportage en het Dagelijks bestuur voor de medewerking en de bestuurlijke reactie. Aangaande de bestuurlijke reactie heeft de rekenkamercommissie de volgende opmerkingen.

Onroerende zaken

De rekenkamercommissie constateert met genoegen dat het Dagelijks bestuur verschillende aanbevelingen overneemt, zoals de actualisering van beleidsdoelen en de tenaamstelling van de eigendommen.

De rekenkamercommissie heeft kennis genomen van de opmerkingen van het Dagelijks bestuur aangaande de 'mandaatregelingen'.

De rekenkamercommissie laat de discussie en beoordeling, of de kosten van actiever optreden tegen oneigenlijk gebruik opwegen tegen de baten, over aan het Algemeen bestuur. Ook de keuze voor een actiever verkoopbeleid en de inzet van personeel is aan het Algemeen bestuur.

De aanbeveling over 'het opstellen van richtlijnen om de informatievoorziening richting het Algemeen bestuur te vergroten' die u overneemt, houdt verband met de aanbeveling over 'de materiële vaste activa'. De rekenkamercommissie onderstreept het belang van informatievoorziening richting het Algemeen bestuur en de samenleving, waarbij desgewenst niet alleen op hoofdlijnen wordt geïnformeerd. Uit de huidige bijlage 'Materiële vaste activa' van de jaarstukken zijn geen herkenbare wijzigingen in het eigendommenbeheer (terug) te vinden, maar alleen cijfers. De aan of verkoop van fysieke eigendommen kan, bijvoorbeeld in een toelichting, verder inzichtelijk gemaakt worden.

Kunst

Het Dagelijks bestuur neemt de aanbevelingen inzake het opstellen van kaders en doelen voor kunstbeleid over. Zonder een duidelijk kader en beleidsdoelen kan immers geen zorgvuldige verantwoording plaatsvinden. Tevens gaat het Dagelijks bestuur de registratie van de kunstcollectie verbeteren en bezien hoe de waarde van de kunst opnieuw is vast te stellen. Dit zal bijdragen aan het optimaliseren van het beheer van de kunstcollectie.

Toetsing aan normenkader

De rekenkamercommissie constateert dat er in de tekst van de onderzoeksrapportage geen tegenspraak is tussen de beleidsdoelen met betrekking tot onroerend goed en de uitwerking ervan. In bijlage 6 stond een omissie die inmiddels is aangepast, met dank voor de oplettendheid in de bestuurlijke reactie.

Bijlage 1: Uitwerking onderzoeksvragen

Doel (beleid)

1. Heeft AGV doelstellingen en beleid geformuleerd voor beheer, onderhoud en aan- en verkoop van haar eigendommen (inclusief kunstobjecten)? Zo ja, wat zijn deze?
 - Is er sprake van een strategie op het grondbeleid, zijn alle objecten nodig voor de kerntaken van AGV?
 - Is er beleid met betrekking tot de aankoop en verkoop van strategisch eigendom en overig eigendom?
 - Is er een beleidskader voor kunstobjecten?
 - Biedt het beleid voldoende houvast voor de uitvoering?
 - Welke uitgangspunten gelden voor het eigendommenbeheer van objecten?
 - Is er (een beeld en) beleid over de economische waarde van eigendommen?
 - Is er beleid over de wijze van verzekeren van de eigendomsportefeuille (wordt voldoende dekkingssgraad in relatie tot de economische waarde in het vrije verkeer en/of vervangingswaarde ten doel gesteld)? Zo ja, welke uitgangspunten worden gehanteerd?
2. Is het vastgestelde beleid voor het eigendommenbeheer van onroerende zaken en kunst voldoende meetbaar en controleerbaar?
 - Hoe, aan wie en met welke frequentie wordt het beleid geactualiseerd en gemonitord?
 - Heeft het Algemeen bestuur de juiste kaders vastgesteld om aan haar controlerende taak te voldoen?
 - Hoe is de administratieve organisatie ingericht met betrekking tot contractbeheer?

Input (middelen en instrumenten)

3. Beschikt AGV over inzicht in de eigendommen, de onderhoudstoestand en het huidige gebruik van de eigendommen?
 - Welke registratiesystemen worden gebruikt voor uitvoering van het eigendommenbeheer?
 - Welke functionaliteiten hebben deze registratiesystemen?
 - Hoeveel eigendommen (van onroerende zaken en kunstobjecten) zijn er, en bij welk organisatie-onderdeel worden deze bijgehouden? Is er compleet en actueel inzicht?
 - Kan de organisatie zien wanneer beheertaken moeten worden uitgevoerd en tegen welke kosten? Op welke wijze is dit geregeld?
 - Is er onderscheid gemaakt tussen strategisch bezit en overig bezit; welke criteria worden daarbij gehanteerd?
 - Beschikt AGV over inzicht van rechten van derden op bezit van AGV?
4. Is er een overzicht in beeld van gronden/eigendommen die oneigenlijk in gebruik zijn door derden? Hoe wordt hiermee omgegaan?
5. Op welke wijze zijn de eigendommen van AGV onderdeel van de begroting?
 - Worden voorzieningen getroffen voor regulier, klein en groot onderhoud?
 - Worden middelen gereserveerd voor aan- en verkoop?
 - Welke onderdelen zijn opgenomen in de balans? Wat is de opzet van de balans?
 - Hoe staan de inkomsten (bv. pachtgelden) op de begroting?

Uitvoering (de praktijk)

6. Hoe wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde beleid?
 - Wordt gewerkt met beheer- en onderhoudsplannen?
 - Hoe gaat het (contract- en eigendommen) beheer in de huidige situatie?
7. Vindt er een actieve check plaats op de waarde van gronden (i.v.m. WOZ-betalingen)?

Output (resultaat)

8. In hoeverre heeft AGV voldoende zicht op haar eigendommen (onroerende zaken en kunst) om deze doelmatig te beheren?
9. In hoeverre wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde beleid m.b.t. beheer van onroerende zaken en kunst?
10. In hoeverre dekt het beleidskader de verschillende aspecten van het eigendommenbeheer? Is het beleidskader voldoende SMART?

Proces en organisatie

11. Op welke wijze is AGV 'in control' ten aanzien van het eigendommenbeheer van onroerende zaken en kunstobjecten? Met andere woorden, hoe houdt AGV 'grip' op het eigendommenbestand en -beheer?
12. Welke organisatie-onderdelen houden zich bezig met het eigendommenbeheer van onroerende zaken en kunstobjecten? Is daar een organisatiestructuur van?
13. Hoe wordt gestuurd op af te sluiten contracten?
14. Is er sprake van standaardvoorwaarden bij contractvorming?
15. Zijn richtlijnen voor de praktijk van eigendommenbeheer uitgewerkt?
16. Hoe zijn taken en verantwoordelijkheden belegd? Is er sprake van een mandaatstructuur?
17. Is de verantwoording adequaat georganiseerd?
18. In hoeverre is er sprake van protocollen en procedures?
19. Hoe wordt besloten rondom verkopen en aankopen van onroerende zaken en kunst. Welke richtlijnen worden gehanteerd?
20. Hoe wordt in de praktijk ten aanzien van informatievoorziening uitvoering gegeven?

Bijlage 2: Overzicht geraadpleegde documenten en bronnen

Visie en Beleid

Bestuursakkoord waterschap AGV, Waterbewust, versie definitief 16 april 2015

Visie Sterk voor Water, HHR AGV, 2006

Waterbeheerplan 2010-2015, "Werken aan water, in en met de omgeving", vastgesteld 17 juni 2010

Waterbeheerplan 2016-2021, "Waterbewust en waterrobuust", definitief, 8 oktober 2015

Notitie Beleidsuitgangspunten Onroerende zaken AGV 25 augustus 2008

Praktijkrichtlijnen Onroerende Zaken AGV definitief 16-06-2010

Nota Financieel Beleid 2012 AGV vastgesteld AB 24-5-2012

Keur, keurbesluit, en beleidsregels, De regels van AGV voor een veilig en gezond watersysteem, 13 oktober 2011

Keur, keurbesluit, en beleidsregels, De regels van AGV voor een veilig en gezond watersysteem, 25 oktober 2011

Indeling leggerboeken boezemwaterkeringen 2015

Bekendmaking Legger Vaststelling Legger Waterkeringen 2015

Besluitvormingsstukken over de beleidsnotitie en de praktijkrichtlijnen

Antwoordmemo Reactie op toezeggingen over Beleidsuitgangspunten onroerende Zaken, 16 september 2008

Voorstel Algemeen bestuur tot besluit vaststelling notitie Beleidsuitgangspunten onroerende zaken AGV

Ontwerp-besluit aan Algemeen bestuur tot besluit vaststelling notitie Beleidsuitgangspunten onroerende zaken AGV, 2 oktober 2008

Voorstel Dagelijks bestuur tot vaststelling notitie Beleidsuitgangspunten onroerende zaken AGV, DB 08-317, datum onbekend

Brief intern verspreiding Praktijkrichtlijnen sep 2010

DV-Waternet Praktijkrichtlijnen OZ 16 juni 2010

MT-WS Praktijkrichtlijnen OZ 7 juni 2010

Praktijkrichtlijnen Onroerende zaken 2010 memo ter inzage Dagelijks bestuur

Mandaatregelingen

Machtigingsbesluit voor budgettaire bevoegdheden aan Dagelijks bestuur door Algemeen bestuur, niet ondertekend, d.d. 8 mei 2003

Ontwerp machtigingsbesluit bij de begroting 2015, niet ondertekend, d.d. 27 november 2014

Besluit door Dagelijks Bestuur tot verlening mandaat aan dijkgraaf tot het aanwijzen van personen om het HHR in en om buiten rechte te vertegenwoordigen, 4 maart 1997

Besluit van de dijkgraaf om specifieke medewerkers te hebben gemachtigd voor het in en om buiten rechte van AGV uitvoering van overeenkomsten met betrekking tot onroerende zaken, d.d. 8 mei 2014

Besluit van de sectordirecteur inzake bepaalde medewerkers mandaat te verlenen voor het besluiten tot het aangaan en ondertekenen van overeenkomsten tot een drempelwaarde van € 50.000, d.d. 8 mei 2014

Ondermandaatregeling naar Waternet toe, d.d. 25 juni 2007 (met terugwerkende kracht naar 22 oktober 2006).

Planning & Control

Jaarverslag AGV 2009
Jaarstukken AGV 2013
Jaarstukken AGV 2014
Begroting AGV 2014
Begroting AGV 2015
Meerjarenbegroting AGV 2016-2020

Regelingen

Verzameldocument van het instellen van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (waaronder Reglement van bestuur, Kiesreglement, Verordening overgangsrecht en publicatie in provinciaal blad Provincie Utrecht), 1996, nr62
Regeling beleidsvoorbereiding en verantwoording waterschappen, 14-09-2015

Exceldocumenten

Adressen woningen
CHW tabel AGV cultuurhistorische waarde
Tabel AKR AGV (levering Kadaster d.d. 15 augustus 2015)

Organisatie

Formatieschema Waternet, stand per 1 november 2015
Overzicht rechtsvoorgangers AGV

Kunst

Kunstinventarisatie juli 2014 (Excel)
Percentageregeling Beeldende Kunst, versie 1.1. van Rijksgebouwendienst, ministerie VROM
Verslag van de vergadering van de commissie Advies en bijstand, d.d. 31 oktober 2007
Locatiefoto's van de kunstobjecten
Registratieformulieren van de kunstobjecten
Aanvullende kredietaanvraag mei 2004
Memo aanvullende financiering per juni 2004
33^e vergadering Stichtingsbestuur DWR 09-02-2004
DWR-leden Stichtingsbestuur 03-05-2004
Besluit aanvullend krediet 22-07-2004

Overige documenten

Getekend vastgoedtransactievoorstel, d.d. 6 juli 2015 en d.d. 14 oktober 2015
Overzicht van de aantallen per contractsoort en inkomsten d.d. 3 november 2015
Codestelsel MO versie 2.18 Kadaster

Projectrapport Bouwkundig onderhoud sector WS, 27 januari 2009
Projecteindrapport Bouwkundig onderhoud sector WS, 10 december 2009
Memo Eigendomsgrens bij primair water, 21 juli 2014

Bijlage 3: Overzicht geïnterviewde personen (alfabetisch)

De heer R. (Roald) van den Berg: Beheerder Vastgoed
Mevrouw S. (Saskia) de Haas: Sectordirecteur Watersysteem
De heer P. (Peter) Van Hattum: Senior beheerder Vastgoed
De heer R. (Renze) van Houten: Sectordirecteur Afvalwater
Mevrouw P. (Pauline) Jansen-Otten: Bestuurs- en directieondersteuning
De heer B. (Bob) Reuvers: Afdelingshoofd Waterplannen en Besturing
De heer R. P. (Rob) Roelfsema: Assetmanager
De heer J. (Jan) Roelse: Senior beheerder Technische Systemen
De heer G.M. (Gerhard) van den Top; dijkgraaf en voorzitter van de kunstcommissie
De heer M. (Martijn) van Vliet: Senior beheerder Waterlopen
De heer L. (Lennaert) Zonneveld: Senior beheerder Waterkeringen

Bijlage 4: Overzicht rechtsvoorgangers AGV

Overzicht van opgeheven polders en waterschappen als rechtsvoorgangers van AGV tot 1997
 Oudere samenvoegingen van polders zijn niet allemaal vermeld. Bron Reglementen en HUA-net.

Hoogheemraadschap Amstelland 1525-1970		Hoogheemraadschap Amstelland 1970-1990	Hoog-Heem-Raad-schap Amstel en Vecht (1991-1996)	Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (1997 - --)
Hoogheemraadschap Zeeburg en Diemerdijk 1438-1970				
Hoogheemraadschap Zeedijk beoosten Muiden 1678-1990				
Vinkeveense en Proosdijerpolder 1887-1991				
Zuider Legmeerpolder Noorder Legmeer- en Thamerpolder Bovenkerkerpolder Middelpolder onder Amstelveen Polder De Ronde Hoep Diemerpolder Overdiemerpolder Bloemendalerpolder Noorder- of Rietpolder Noordpolder beoosten Muiden Binnendijksche Overscheense Berger- en Meentpolder Waterschap tussen Buitendijken tussen Naarden en Muiderberg Gooise Zomerkade Zuidpolder beoosten Muiden	Keverdijksche Overscheense polder Nieuwe Keverdijksche polder Heintjesrak- en Broekerpolder Waterschap De Hilversumse Meent Hollandsch-Ankeveense polder Stichts-Ankeveense polder Spiegel- en Blijkpolder Horn- en Kuijerpolder Meeruitdijksche polder Horstermeerpolder Polder Kortenhoeft 's-Gravelandsche polder Hilversumse Bovenmaat en Bijvang Uithoornse en Kalslagerpolder Heemraadschap van den Amstel en Nieuweramstel 1520-1908	Waterschap Drecht & Vecht 1979-1990 (Noord-Holland)		
Bijlmermeer, Heemraadschap Gein- en Gaasperpolder Groot-Duivendrechtse polder Holendrecht- en Bullewijkpolder Holendrecht en Bullewijkpolder, Gecombineerde Holendrecht en Bullewijkpolder, Commissie oppertoezicht verveening - Klein-Duivendrechtse en Binnen-Bullewijkpolder Nieuwe Bullewijk, Veenderij Nieuwe Bullewijk polder Nieuwe Bullewijk, Commissie toezicht verveening Oostbijlmerpolder Venserpolder West-Bijlmer en Klein-Duivendrechtse polder, Verenigde West-Bijlmer en Laanderpolder		Waterschap Bijlmer 1967-1979		
Aetsveldsche polder, Binnenaetsveldsche- of Bagijnenpolder, Overaetsveldsche polder, Romolen- of Borrelandse polder		Aetsveldse polder 1874-1979		
Gaasper-, Kikken-, Stammer-, Sinnigvelder-, Kostverloren-, Kogeweijzen-, Lageweijzen- en Botternesserpolder		Gemeenschapspolder 1707-1979		
Baambrugge-Oostzijds Baambrugge-Westzijds (Winkel- of Tachtig Morgen polder Polder Het Hoog en Groenland Roode Molenpolder Donkervlietpolder) De Eerste Bedijking De Tweede Bedijking der Mijdrechtse Droogmakerij De Derde Bedijking Blokland Noorderpolder of Botshol Het Broekzijdsche waterschap Groot en Klein Oud Aa Oukoop	Waardassacker en Holendrecht Groot-Mijdrecht Groot-Wilnis-Vinkeveen (Proosdijerpolder, Vinkeveense Polder Veldzijde, Demmerikerpolder Veldzijde, Oud-Huizerpolder) Wilnis-Veldzijde Buitendijksche Oosterpolder Buiten-Westerpolder Noordse Buurt Zevenhoven Nellestein Kromme Mijdrecht Wilnis Veenzijde	Waterschap Proosdijlanden 1976-1990 (Utrecht) (Zuid-Holland)		
Acht Stichtsche polders, Hofland Benoorden de Zuwe, - Bezuiden de Zuwe, Bozenhoven, Wilnis bewesten Heinoomsvaart, - Beoosten Heinoomsvaart, Oudhuizen bewesten Bijleveld, - Beoosten Bijleveld, Demmerik, Vinkeveen, Abcoude Proosdij, (Abcoude) Aasdom in het Veen, De Noorder-Zuider- en benoorden de Zuwepolder(s)		Grootwaterschap Ring Ronde Venen 1868/1925-1976		
Hoeker-Garstenpolder Polder Dorssewaard Polder Holland, Sticht en Voorburg Waterschap Mijnden Polder Het Hondert Polder Breukelerwaard Polder Breukelen-Proosdij	Bethunepolder Buitenweg-Maarsseveen-Westbroek Polder Achtthhoven; Polder Gansenhoeft Grootwaterschap Beoosten de Vecht; Waterschap De Hooge en Neermaten Polder Nijenrode	Waterschap De Vecht 1977-1990 (Utrecht)		
Breukeleveen en Tienhoven, De Oostelijke Binnenpolder van Tienhoven, Breukeleveen, Loosdrecht en Loenderveen, Tienhoven(veenderij)		Muyeveld 1961-1977		
	Zuiveringschap Amstel en Gooiland 1975-1996 (Noord-Holland)			
Polders waarvan de rechten zijn overgegaan op de gemeente Amsterdam, bijv. Watergraafmeer, Overamstel, Buitenveldert				



Bijlage 5: Overzicht Eigendom & Waardering Onroerende Zaken

Onroerende zaken in eigendom

AGV houdt een vastgoedrechtenlijst bij van de onroerende zaken die in eigendom zijn. Deze lijst omvat in totaal 4.242 rechten, waarvan 3.189 betrekking hebben op volledig eigendom en de overige 1.053 op een zakelijk recht. Op deze lijst staan bijvoorbeeld gemalen, sluizen, bruggen, (voormalige) dienstwoningen, steunpunten, watergangen, dijken, beschermende gronden²⁰ en verspreid liggende grondpercelen.

	Op naam van AGV	Op naam rechtsvoorganger	Totaal
Volledig Eigendom	2.308	881	3.189
Zakelijk Recht	655	398	1.053
TOTAAL	2.963	1.279	4.242

Van de 3.189 vastgoedrechten op volledig eigendom staan 2.308 op naam van AGV. De overige 881 staan op naam van rechtsvoorgangers van AGV. De meest voorkomende rechtsvoorgangers zijn Waterschap Drecht & Vecht, Hoogheemraadschap Amstelland en Waterschap Proosdijlanden²¹. Voor de 1.053 zakelijke rechten, veelal een recht van opstal of een recht van erfpacht, staan er 655 op naam van AGV.

AGV is opgericht in 1997 en ontstaan uit de fusie van Hoogheemraadschap Amstel en Vecht met Zuiveringschap Amstel en Gooiland. Het Hoogheemraadschap Amstel en Vecht heeft slechts kort bestaan en is ontstaan uit vele (rechts)voorgangers (zie bijlage 4). De oudste rechtsvoorganger is het waterschap Zeeburg en Diemerdijk, opgericht in het jaar 1438.

Met de fusies zijn telkens de onroerende zaken samengevoegd, waardoor sprake is van veel *historisch gegroeid* eigenaarschap.

In de vastgoedrechtenlijst komen nog 23 rechtsvoorgangers van AGV voor. Twaalf daarvan zijn terug te vinden in een overzicht van rechtsvoorgangers (zie bijlage 4). Er wordt gewerkt aan aktes van eigendomsoverdracht, om de percelen die nu nog op naam van rechtsvoorgangers staan, op naam van AGV te zetten.

Uit het Waterbeheerplan blijkt dat alle percelen in eigendom samen een totale oppervlakte hebben van bijna 1.500 ha. AGV heeft daarmee, in vergelijking met andere waterschappen, relatief weinig grond- en vastgoedeigendom. Vanuit de historie is veel eigendom, bijvoorbeeld van dijken, in handen van particulieren. Het verwerven van eigendom (veelal grond) heeft sinds het bestaan van AGV nooit prioriteit gehad, omdat grondverwerving in het beheergebied relatief duur is, en omdat grondeigendom met het huidige juridisch instrumentarium niet essentieel is voor de kerntaken van AGV.

De waarde(ring) van onroerende zaken

Voor het bepalen van de waarde van de eigendommen van AGV wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën, die op de balans beiden 'materiële vaste activa' worden genoemd:

1. 'Werken in exploitatie', het eigendom dat wordt beheerd ten behoeve van de kerntaken van AGV.
2. 'Onderhanden werken', de eigendommen binnen lopende projecten.

²⁰ gronden die achterliggend land beschermen tegen afkalving door golfslag en gronden langs een boezemwater waar het achterland binnen een afstand van 100 meter uit de waterkant een maaiveldhoogte heeft die lager is dan het boezempeil. De ligging is aangegeven op de bij de Keur behorende Keurkaarten.

²¹ In de lijst zijn ook 25 percelen van Rioolwateringszuiveringsinrichting Gooiergracht te vinden als volledig eigendom. Dit is echter geen rechtsvoorganger, maar een intergemeentelijk samenwerkingsverband van Blaricum en Laren. Voornemen is om de gemeenschappelijke regeling op te heffen en eigendommen en taken over te dragen aan het Hoogheemraadschap. Besprekingen hierover zijn gaande sinds 2004, echter nog niet afgerond vanwege onduidelijkheid over bezit van de gronden die overgedragen moeten worden (uit Programmabegroting 2014 en 2015, Blaricum).

1. Werken in exploitatie

Het betreft eigendommen van AGV zoals rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI's), sluizen en andere waterstaatkundige werken. De (boek)waarde van een eigendom is te omschrijven als de oorspronkelijke aanschaf- of wervingskosten minus de som van alle afschrijvingen tot dat moment. Afschrijving vindt plaats totdat het volledige bedrag is afgelost. Het aantal afschrijvingstermijnen is per actief afgestemd op de verwachte gebruiksduur zoals vermeld in de afschrijvingstabel (bijlage 1 bij nota financieel beleid AGV). De waarde daalt gedurende de levensduur van het object stapsgewijs naar 0, wanneer vervanging (boekhoudkundig) aan de orde is. De afschrijvingstermijn is dus gelijk aan de geschatte gebruiksduur.

De totale geschatte boekwaarde van alle 'werken in exploitatie' bedraagt volgens de jaarrekening per 31-12-2015 circa € 553,5 miljoen. De grootste werken in exploitatie vormen de RWZI's met een boekwaarde van € 320,1 miljoen (57,8%). De waarde van de onderdelen 'Gronden en Terreinen' en 'Bedrijfsgebouwen' vormen samen slechts een beperkt deel van de totale hoeveelheid bezittingen (1,7%). Opvallend is de categorie 'Overige materiële vaste activa' met een boekwaarde van € 64,4 miljoen (11,6%), die niet volledig wordt toegelicht²².

Het hoofdkantoor staat niet op de balans bij AGV, maar bij Waternet. Het pand werd gebouwd in 2006 en is sindsdien in juridisch eigendom van AGV. Het economisch eigendom is echter per 1-1-2014 overgedragen aan de Stichting Waternet, die jaarlijks op het pand afschrijft en de erfpacht betaalt. Met deze constructie worden de onkosten en risico's voor huisvesting verdeeld over de gemeente Amsterdam en AGV, de organisaties waarvoor Waternet taken uitvoert. Hiermee zijn voor AGV de risico's gerelateerd aan het vastgoedeigendom van het hoofdkantoor (bijvoorbeeld op waardevermindering) verkleind.

2. Onderhanden werken

Het betreft hier de boekwaarde van eigendommen binnen lopende projecten. Het gaat dan bijvoorbeeld om grondeigendom dat nodig is voor de uitbreiding, de wijziging of het onderhoud van een van de kerntaken van AGV, zoals de vernieuwing van dijken of realisatie van waterberging.

De waardering van de eigendommen wordt op de volgende wijze verantwoord:

- In de begroting 2015 van AGV is in bijlage 2 een gecompriëerde staat van materiële vaste activa opgenomen. In deze gecompriëerde staat zijn op hoofdlijnen de (historische) aanschafprijs, de afschrijvingen en subsidies en boekwaarden opgenomen van de investeringen in diverse typen activa tussen 2014 en 2015. In bijlage 6 bij de begroting is het totaaloverzicht van het Meerjareninvesteringsprogramma 2015-2019 opgenomen. In hoofdstuk 4.4 zou een toelichting op de bijlagen moeten zijn opgenomen, maar die ontbreekt in de begroting (ook in de begroting 2014).
- In de jaarrekening 2014 is een toelichting opgenomen op de balans waarin de activa staan verantwoord. De (im)materiële vaste activa staan, in verhouding tot de begroting, korter en op hoofdlijnen verantwoord.

De eigendommen van AGV zijn vrijwel allemaal vrijgesteld van OZB. Alleen over bijvoorbeeld de (dienst)woningen en kantoren (hoofdkantoor en steunpunten) wordt OZB geheven. De totale WOZ-waarde (peildatum 1-1-2013) bedroeg € 86.402.000. In deze totale waarde zit één RWZI, omdat gemeenten verschillend omgaan met de vrijstelling van objecten. De totale OZB-aanslag voor 2014 bedroeg € 128.578.

Alle aanslagen worden gecontroleerd door de vastgoedbeheerders. De toetsing van de WOZ-waardebepalingen blijft beperkt tot die van het hoofdkantoor, verreweg de hoogste. Vanwege de

²² Ook in de afschrijvingstabel, een bijlage van de Nota Financieel Beleid, wordt onder het kopje 'Overige materiële activa' geen omschrijving gegeven.

splitsing van juridische en economisch eigendom van het hoofdkantoor, zoals hierboven toegelicht, ontvangt AGV de WOZ-aanslag voor het pand, maar wordt deze betaald door Waternet.

Jaarlijkse opbrengsten en kosten uit onroerende zaken

AGV genereert jaarlijks inkomsten uit verkoop of verhuur van haar eigendom. Opbrengsten worden verkregen uit verkoop van grond, uit huren van dienstwoningen, pachten en jacht- en visrecht. Daar staat tegenover dat jaarlijks kosten worden gemaakt voor de eigendommen die worden verhuurd / verpacht (vaste lasten, belastingen, kantoorkosten).

Tabel 2.1 laat de gerealiseerde opbrengsten voortkomend uit eigendommenbeheer zien, gebaseerd op de jaarstukken van 2013 en 2014. De totale opbrengsten bedragen jaarlijks ongeveer € 1,0 mln.

Tabel 2.1: Gerealiseerde opbrengsten 2013 en 2014 uit eigendommenbeheer

Opbrengstsoort	Programma	Gerealiseerd in 2013	Gerealiseerd in 2014
Huren en (erf)pachten	Veiligheid/schoon water	€ 322.907	€ 294.806
Huren van dienstwoningen	Voldoende water	€ 131.927	€ 137.254
Sluisgelden	Maatsch. Neventaken	€ -1.032	€ -
Liggelden	Maatsch. Neventaken	€ 560.315	€ 539.836
Verkoop van grond	Veiligheid/schoon water	€ 58.593	€ 252.917

De gerealiseerde opbrengsten worden jaarlijks verantwoord in de jaarrekening²³ en daarbij vergeleken met de inschattingen die in de begroting waren opgenomen. Het betreft:

- De belangrijkste inkomstenbron zijn 'liggelden', voornamelijk voor woonboten die zich in wateren bevinden die in eigendom zijn van AGV;
- Daarnaast zijn er jaarlijks inkomsten uit 'huren van dienstwoningen' en 'huren, pachten en erfpachten' van gronden, bijvoorbeeld aan agrariërs;
- Het 'innen van sluisgelden' bij de Groote Sluis Muiden is met ingang van 2013 beëindigd;
- De post 'verkoop' omvat verkoop van eigendommen. Deze post is altijd achteraf en incidenteel. Omdat AGV geen actieve verkoopstrategie heeft zijn hiervoor in de begroting geen opbrengsten opgenomen.

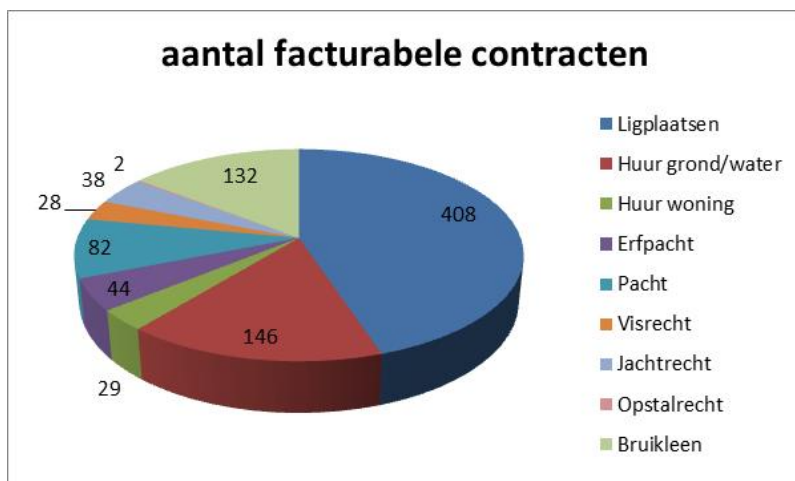
De eigendommen waaruit bovengenoemde opbrengsten worden gegenereerd zijn vrijwel allemaal zonder boekwaarde. Het betreft vooral historisch gegroeid eigendom dat volledig is afgeschreven. Er worden echter wel kosten gemaakt voor beheer en onderhoud van de bezittingen. Hiermee is jaarlijks ongeveer € 300.000 à € 400.000 gemoeid. Voor belastingen, verzekeringen en de verhuurderheffing (dienstwoningen worden ingedeeld als sociale huurwoningen) moet jaarlijks circa € 140.000 worden betaald. Deze kosten zijn echter niet eenduidig terug te vinden in de begroting en/of de jaarrekening.

Het beheer en onderhoud van de in eigendom zijnde onroerende zaken is anno 2015 vervat in ruim 900 contracten. Figuur 2.2 bevat het aantal (facturabele) beheercontracten naar type opbrengstsoort. Hieruit blijkt dat:

- het grootste aantal beheercontracten ligplaatsen aan de Vecht (tussen Utrecht en Muiden) betreft;
- er een groot aantal beheercontracten voor verhuur van grond/water en bruikleen van vastgoed is;
- Van de 32 in beheer zijnde dienstwoningen er 29 facturabel zijn (twee dienstwoningen staan bij sluizen waar vrij wordt gewoond als onderdeel van het bedienen van de sluis van AGV, een andere woning wordt anti-kraak bewoond in verband met grootschalige renovatie²⁴).

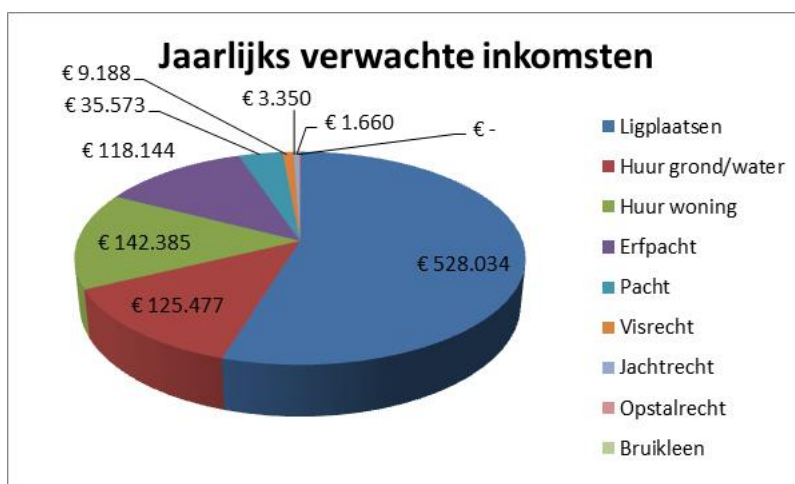
²³ Vanaf 2015 worden ook de bijdragen van de provincies begroot, voor bijvoorbeeld vaarwegbeheer.

²⁴ De huurprijzen zijn gebaseerd op de regelgeving die wordt gesteld aan sociale huurwoningen. In de contracten is geregeld dat de huurprijzen jaarlijks worden geïndexeerd met de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging zoals het Rijk opgeeft. Bij herzieningen van erfpachtcontracten wordt een taxatie uitgevoerd om naar een marktconform niveau te komen, dan wel wordt overgegaan tot verkoop tegen een marktconforme prijs.



Figuur 2.2: Verdeling van de contracten naar type inkomsten

Figuur 2.3. laat voor 2015 de (voorlopige) inkomsten uit de contracten zien. Uit deze figuur blijkt dat meer dan de helft van de inkomsten wordt gegenereerd uit de inning van liggeld voor woonschepen. Daarna volgen de verhuur van grondstukken en water en verhuur van voormalige dienstwoningen. De bruikleenovereenkomsten leveren geen inkomsten op. Hierbij is de onderhoudsplicht aan de (eind)gebruiker overgedragen.



Figuur 2.3: Verdeling van de contracten naar verwachte inkomsten

Bijlage 6: Toetsing aan normenkader

Onderstaand worden de bevindingen van het onderzoek getoetst aan het opgestelde normenkader.

	ONROERENDE ZAKEN	KUNST
DOELSTELLINGEN		
Beleid is door AB vastgesteld	Voldaan, in de “Beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken” (2008)	Voldaan, Impliciet bij de bouw van het hoofdkantoor
Het AB heeft duidelijke doelen benoemd en kaders gesteld	Niet voldaan, in voornoemde beleidsnota zijn geen doelen benoemd, wel kaders	Niet voldaan
Beleidsdoelen zijn SMART geformuleerd	Niet voldaan, in voornoemde beleidsnota	Niet voldaan
Beleidsdoelen hebben een eenduidige doorvertaling naar acties en activiteiten	Niet voldaan, in de “Notitie Praktijkrichtlijnen Onroerende Zaken” (2010)	Niet voldaan
INPUT		
Eigendommenbeheer is financieel geborgd in de organisatie	Voldaan, jaarlijks worden middelen vrijgemaakt	Voldaan, jaarlijks is een vast budget beschikbaar
Er is voldoende personele capaciteit voor eigendommenbeheer	Voldaan, verdeeld over meerdere personen binnen de organisatie	Voldaan, er is een kunstcommissie samengesteld
Er bestaat een adequaat ingericht administratiesysteem	Voldaan, er bestaat een op eigendommenbeheer gericht informatiesysteem	Voldaan, er is een Excel document beschikbaar, waarin alleen locaties ontbreken
UITVOERING		
Uitvoering van eigendommenbeheer is conform vastgesteld beleid	Voldaan, er wordt gehandeld naar de voornoemde beleidsnota	Voldaan
In de praktijk wordt rekening gehouden met bestuurlijk vastgestelde richtlijnen en prioriteiten	Voldaan, er is sprake van prioritering in het beleid conform de bestuurlijke kaders	Er zijn geen bestuurlijke richtlijnen en prioriteiten
Uitvoering van eigendommenbeheer blijft binnen budget en planning	Voldaan, jaarlijks wordt gestuurd op tijd en geld	Voldaan, gemiddeld genomen blijft men jaarlijks binnen budget
OUTPUT		
Het AB wordt volledig, tijdig en juist geïnformeerd	Voldaan, het bestuur wordt binnen de vastgestelde mandaten geïnformeerd	Voldaan, er is een overzicht beschikbaar
De afspraken over informatievoorziening door AB vastgelegd	Niet voldaan, er zijn geen richtlijnen vastgelegd	Niet voldaan, er zijn geen richtlijnen vastgelegd
PROCES EN ORGANISATIE		
Er zijn transparante afspraken vastgelegd over verdeling van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden	Voldaan, er is een adequate procesbeschrijving en mandaatregeling	Voldaan, alles is gedelegeerd aan de kunstcommissie