

WITBOEK

DE VASTGOEDADMINISTRATIE OP ORDE

HANDVATTEN VOOR HET OPZETTEN EN
VERBETEREN VAN EEN BASISADMINISTRATIE
VOOR MAATSCHAPPELIJK VASTGOED





DE BASIS OP ORDE

Maatschappelijk vastgoed goed inzetten is niet makkelijk. Vastgoed kan simpel worden uitgelegd, maar het is complexe materie.

Maatschappelijk vastgoed is niet eenvoudig, maar meervoudig, multidisciplinair en het is gekoppeld aan grote sociale en economische belangen.

Informatie is cruciaal om er grip op te houden en daarvoor moet in de basis de administratie op orde zijn.

Weet u hoe uw vastgoedadministratie erbij staat? Heeft u alle gegevens bij de hand? Zijn alle data en documenten actueel, volledig en correct?

Dit witboek geeft beknopt weer hoe u zaken op orde stelt.

WAT IS MAATSCHAPPELIJK VASTGOED?

Maatschappelijk vastgoed kenmerkt zich doordat het wordt ingezet voor publieke taken en voor het algemeen belang. Het wordt hoofdzakelijk door publieke middelen gefinancierd en het zijn maatschappelijke organisaties die het inzetten.

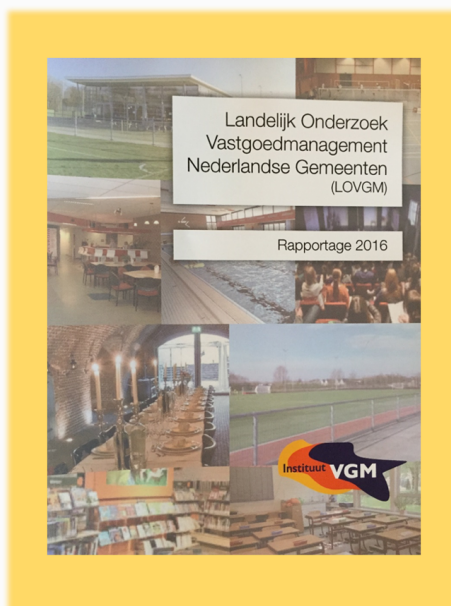
MIDDEL TOT EEN DOEL

Maatschappelijk vastgoed wordt ingezet als middel om maatschappelijke doelen te bereiken. Het biedt onderdak aan allerlei maatschappelijke activiteiten, waar iedereen van profiteert.

De inzet van dit publieke vastgoedmiddel komt ten goede aan het algemeen welzijn. Het is een pijler onder onze maatschappij.

STAND VAN ZAKEN LANDELIJK

Uit landelijk onderzoek sinds 2009 blijkt dat de kwaliteit van de inzet van maatschappelijk vastgoed bij Nederlandse gemeenten in Nederland op verschillende vlakken onder de maat is.



(via info@instituutvgm.nl kunt u de gehele rapportage kosteloos opvragen)

Enkele opvallende landelijke scores uit het LOVGM-onderzoek:

- Bij 87% van de gemeenten is dat de kwaliteit van de eigen vastgoedinformatie slecht tot gemiddeld van niveau;
- 56% van de gemeenten heeft geen centrale basisadministratie voor vastgoed;
- 39% van de gemeenten geeft aan niet te beschikken over vastgoedmanagementinformatie.

BASIS NIET OP ORDE LANDELIJK

De cijfers liegen er niet om. Het ontbreekt bij de meeste gemeenten aan goede basisinformatie. En daarmee lopen gemeenten ook risico's, omdat informatie cruciaal is om de inzet van maatschappelijk vastgoed te beheersen.

RISICOMANAGEMENT

Als de inzet van maatschappelijk vastgoed niet op orde is, dan loopt de organisatie op verschillende manieren risico's:

Administratief en technisch: als data en documenten ontbreken of vastgoed in een slechte staat verkeert.

Juridisch en fiscaal: als rechten en verplichtingen niet helder zijn vastgelegd, wat ook fiscaal problemen kan opleveren;

Financieel en economisch: als kosten en baten niet inzichtelijk zijn en omdat het grote financiële waarde vertegenwoordigt;

Sociaal en maatschappelijk: als huurders, gebruikers of andere klanten ontevreden zijn en afhaken, waardoor de inzet van het vastgoed minder effectief is, dan bedoeld;

Politiek en bestuurlijk: als niet wordt voldaan aan principes van rechtmatigheid, efficiëntie, effectiviteit en zorgvuldigheid.

OBJECTENLIJST

Om over goede informatie te beschikken, beginnen we met een Objectenlijst. Een totaalijst van alle stukken grond en alle gebouwen, die eigendom zijn van de gemeente. Ieder stuk grond of gebouw noemen we een vastgoedobject.

DEELADMINISTRATIES

Per vastgoedobject zijn drie typen gegevens cruciaal om te onderscheiden:

- EIGENDOM: leveringsakte, taxaties, belasting, bestemming enz.
- GEBRUIK: huurcontract, demarcatielijst, meetcertificaat enz.
- OBJECT: MOP, vergunningen, keuringen, NEN, tekeningen, enz.

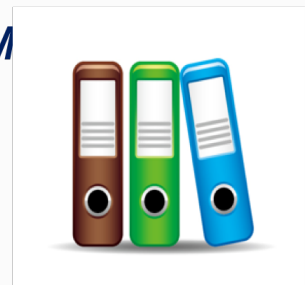
OBJECTENLIJST



✓ **EIGENDOM**

✓ **GEBOUW**

✓ **GEBRUIK**



(via info@instituutvgm.nl kunt u blanco voorbeelden zelf opvragen)

(VERVOLG) STANDAARDEN EN PROCES

Voor efficiënt administratief beheer worden vervolgens standaarden aangehouden, die in de procesbeschrijvingen en de werkwijze moeten worden geborgd:

NEN 2767 (MOP), ROZ (huurcontract), 7-punten plan (exploitatie) enzovoort.

MEER WETEN?

Voor vragen over de opzet en de inrichting van een Basisadministratie, het gebruik van de diverse standaarden, het Landelijk Onderzoek (LOVGM) of andere zaken rond de inzet van maatschappelijk vastgoed kunt u contact opnemen via:

info@instituutvgm.nl

Bezoek ook onze website voor meer informatie:

www.instituutvgm.nl

