

Beheer van eigendoms- en huurgebouwen

December 2025

Inhoudsopgave

Lijst van afkortingen	3
Lijst van begrippen.....	4
Rapport in het kort	6
Samenvatting.....	6
Bevindingen.....	8
Conclusie 12	
Aanbevelingen	13
Rapport resumé.....	14
Resúmen 14	
Resultadonan	16
Konklushon.....	19
Rekomendashon.....	20
1. Inleiding.....	21
2. Opzet onderzoek	23
2.1 Doel van het onderzoek.....	23
2.2 Aard en reikwijdte van het onderzoek.....	24
2.3 Aanpak onderzoek	25
2.4 Leeswijzer	26
3. Het huisvestingsbeleid.....	27
3.1 De visie van de overheid.....	27
3.2 Het formuleren en vaststellen van het beleid	29
3.3 Het uitwerken van het huisvestingsbeleid in een huisvestingsplan.....	32
4. De huurgebouwen/-ruimtes en eigendomsgebouwen	35
4.1 De huurgebouwen/-ruimtes.....	35
4.2 De eigendomsgebouwen	37
4.3 Huurgebouwen versus eigendomsgebouwen.....	40
5. Het beheer van de gebouwen.....	42
5.1 Het administratief beheer van de gebouwen	42
5.1.1 De huurgebouwen/-ruimtes	43
5.1.2 De eigendomsgebouwen	47
5.2 Het technisch beheer van de gebouwen.....	48
5.2.1 Het technisch beheer van de huurgebouwen	49
5.2.2 Het technisch beheer van de eigendomsgebouwen	50
6. Conclusie en Aanbevelingen.....	54
6.1 Conclusie.....	54
6.2 Aanbevelingen.....	56

7.	Ambtelijke en bestuurlijke reacties.....	58
7.1	Ambtelijke reactie	58
7.2	Bestuurlijke reactie	58
8.	Nawoord Rekenkamer.....	59
Bijlage 1: Overzicht van de huurgebouwen/-ruimtes per ministerie per organisatieonderdeel in 2024/ 2025.....		60
Bijlage 2: Overzicht van de eigendomsgebouwen in gebruik per ministerie per organisatieonderdeel in 2025		62

Lijst van afkortingen

Afkorting	Omschrijving
AZ	Ministerie van Algemene Zaken
BPD	Ministerie van Bestuur, Planning en Dienstverlening
CI	Afdeling Centrale Inkoop
CM	Contract Management Module
Domeinbeheer	Uitvoeringsorganisatie Domeinbeheer
EO	Ministerie van Economische Ontwikkeling
E-One	Enterprise One
FC	Financial Controller
FIN	Ministerie van Financiën
GMN	Ministerie van Gezondheid, Milieu en Natuur
HCCC	Handleiding Centraal Contractenbeheer Curaçao
JUS	Ministerie van Justitie
MB	Ministeriële beschikking
OWCS	Ministerie van Onderwijs, Wetenschap, Cultuur en Sport
Rekenkamer	Algemene Rekenkamer Curaçao
RvM	Raad van Ministers
SG	Secretaris Generaal
SO	Staatsorganen
SOAW	Ministerie van Sociale Ontwikkeling, Arbeid en Welzijn
SSO	Shared Service Organisatie
UO	Uitvoeringsorganisatie
VVRP	Ministerie van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning

Lijst van begrippen

Begrip	Omschrijving
E-One	Het financiële administratiesysteem van de overheid
Gebouwbeheer	- De volledige monitoring, beoordeling, uitvoering en optimalisatie van de processen en diensten voor gebouwen. - Het beheersen van alle technische en financiële aspecten gerelateerd aan een efficiënt gebruik van gebouwen en gebouwinstallaties. Onder gebouwbeheer vallen onder andere administratief beheer en technisch beheer. <u>Administratief beheer:</u> - Het registreren, verwerken en actualiseren van de huur- en eigendomsgebouwen ten behoeve van de financiële administratie. - Het geheel van activiteiten die samenvallen met het registreren, archiveren, verlengen, opzeggen en bewaken van contracten in een systeem (contractenbeheer) zodat informatie over de huurcontracten juist, volledig en tijdig worden vastgelegd zodat deze te allen tijde beschikbaar zijn. <u>Technisch beheer:</u> Het beheren van de gebouwen zodat de duurzaamheid, veiligheid van de gebouwen en gezondheidseisen bij de gebouwen gewaarborgd kunnen blijven en waardeverlies beperkt kan blijven.
Huurruimte	Ruimte binnen een gebouw die gehuurd wordt door een ministerie als huisvesting voor onderdelen van het ministerie.
Materieel beheer	Het geheel van beslissingen, handelingen en regels gericht op het beheren en bewaken van niet-geldelijke waarden van het Land vanaf het moment van in beheer- of ingebruikneming tot aan het moment van afstoting alsmede de verantwoording die daarover moet worden afgelegd.
Overheidshuisvesting	Zoals gedefinieerd in het huisvestingsbeleidsdocument betreft overheidshuisvesting vastgoed specifiek bestemd voor de primaire taakuitoefening van de overheid. Het vastgoed bestaat uit twee hoofdgroepen: Kantoren en 'Specialties'. Kantoren betreffen huisvesting van de ambtenaren die reguliere bureauwerkzaamheden verrichten. 'Specialties' betreffen huisvesting voor zeer specifieke functies/overheidstaken resulterend in zeer specifiek vastgoed dat niet onderling uitwisselbaar is tussen ministeries.
Vastgoedmanagement	Vastgoedmanagement is het beheer van onroerend goed, zoals woningen, kantoren, winkelpanden en grond. Een vastgoed-

Begrip	Omschrijving
	beheerder fungeert als tussenpersoon tussen eigenaar en huurder en zorgt dat verhuur, onderhoud en financiën goed geregeld zijn.
Portefeuillemanagement	Portefeuillemanagement is het strategische beheer van een verzameling bezittingen, zoals vastgoed of beleggingen, om de lange termijn doelstellingen van een organisatie te behalen.
Projectmanagement	Projectmanagement is het planmatig beheren van een project waarbij je middelen organiseert en beheert om een project met een duidelijk begin en eind succesvol af te ronden. Het omvat het plannen, uitvoeren, controleren en afronden van activiteiten om specifieke doelen te bereiken binnen vooraf gestelde criteria, zoals tijd, budget en kwaliteit.
Facilitymanagementtaken	Facility management is het integraal beheren van de fysieke werkomgeving en ondersteunende diensten van een organisatie om de kernactiviteiten te ondersteunen. Taken omvatten het beheren van gebouwen en infrastructuur, het coördineren van diensten zoals schoonmaak en catering en het zorgen voor een veilige, efficiënte en comfortabele werkomgeving.

Rapport in het kort

Samenvatting

De overheid beschikt over zowel eigendomsgebouwen als huurgebouwen waar binnen de ministeries gehuisvest zijn alsook diverse gebouwen met andere type functies. Tot 2023 had de overheid echter geen huisvestingsbeleid. Pas in 2023 heeft de regering een beleid vastgesteld voor het huisvesten van haar ministeries. De uitvoering van het beleid bevindt zich nog in een ontwikkelingsfase aangezien het beleid nog uitgewerkt dient te worden in een huisvestingsplan voor de komende jaren. De regering heeft hiervoor de 'Werkgroep Clustering Huisvesting Overheid' bij landsbesluit ingesteld.

Aangezien er geen huisvestingsbeleid was en het recentelijk geaccordeerde beleid nog niet in uitvoering is, dienen de ministeries te bepalen hoe zorg dient te worden gedragen voor adequate huisvesting. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de normen van zuinigheid, doelmatigheid en/of effectiviteit. Op dit moment blijkt dan ook dat de overheid over het algemeen meer gebruik maakt van huurgebouwen dan haar eigen daartoe geschikte gebouwen voor het huisvesten van haar ministeries. De eigen gebouwen worden ook niet onderhouden zodat zij daartoe geschikt zijn.

Zowel de huurgebouwen als de eigendomsgebouwen dienen door de overheid te worden beheerd. Het beheren van deze gebouwen omvat zowel het administratief als technisch beheer. Om zicht te hebben op alle eigendomsgebouwen en huurgebouwen die de overheid tot haar beschikking heeft, dient de overheid een systeem te hebben dat voldoende waarborg biedt voor een effectieve registratie en beheer van deze gebouwen en/of huurcontracten.

Het niet goed op orde hebben van het beheer van de eigendomsgebouwen kan risico's met zich meebrengen van onder andere hoge onvoorziene onderhoudskosten, verkorting van de economische levensduur van de gebouwen, toename van veiligheids- en gezondheidsklachten met mogelijk het gevolg van toename van ziekmeldingen en afname van de productiviteit van het personeel etc.

Eveneens geldt dat in geval geen sprake is van een systeem ter waarborging van een effectief beheer van de huurgebouwen en de hieraan verbonden huurcontracten, risico's zich kunnen voordoen van onveilige en/of ongezonde werkcondities binnen de huurgebouwen, automatische huurverlenging alsook hoge/onnodige huurkosten.

Dit onderzoek is bedoeld om inzicht te verschaffen aan de Staten, de ministers en hun ministeries over de eigendomsgebouwen van de overheid, de onderhoudsstaat van deze gebouwen, de

mate waarin de overheid gebruikt maakt van huurgebouwen en de hieraan verbonden kosten. Daarnaast wordt inzicht verschaft in de mate waarin de registratie van deze onroerende goederen van de overheid de nodige waarborg biedt voor een effectief beheer van de gebouwen behorende tot het eigendom van het Land alsook de huurgebouwen. Het onderzoek is ook bedoeld om uit te maken of het door de regering opgezette systeem van contractbeheer voor huurgebouwen voldoende zekerheid verschaft voor een effectieve beheersing van de huurcontracten. Alsook of het systeem van registratie van de eigendomsgebouwen dusdanig is opgezet en wordt bijgehouden zodat alle relevante informatie uit het systeem kan worden gehaald.

Voor dit onderzoek hebben wij als centrale vraag geformuleerd:

Worden de eigendoms- en huurgebouwen effectief beheerd en dragen de daarvoor gebruikte systemen voldoende waarborg hieraan toe?

Onderstaand geven wij in het kort onze bevindingen en conclusies weer en de door ons aangedragen aanbevelingen.

De centrale vraag is onderzocht aan de hand van de volgende sub-vragen:

1. Is er een beleid geformuleerd voor de gebouwen (voor zowel eigendomsgebouwen als voor het huren van gebouwen van derden)?
2. Is er een beleid geformuleerd voor de gebouwen die niet in gebruik zijn?
3. Welke gebouwen/ruimtes worden door de overheid gehuurd?
4. Heeft de overheid alle gebouwen die eigendom zijn van het Land, in kaart gebracht?
5. Welke van de overheidsgebouwen zijn in gebruik door de ministeries en welke niet?
6. Biedt het systeem van contractenbeheer van de overheid de zekerheid dat betrouwbare informatie over deze huurgebouwen ten behoeve van de besluitvorming te allen tijde beschikbaar is?
7. Zijn er criteria in het systeem ingebouwd ter bewaking van de afloop van de contracten?
8. Zijn er beheersingsmaatregelen in het systeem opgenomen ter bewaking dat voldaan wordt aan eventuele richtlijnen over het aantal te huren gebouwen, specifieke eisen waaraan de gebouwen dienen te voldoen en voorgeschreven prijzen?
9. Worden de overheidsgebouwen periodiek geïnventariseerd en vindt afstemming plaats met de registratie?

10. Biedt het systeem van administratief beheer de zekerheid dat betrouwbare informatie over de eigendomsgebouwen beschikbaar is ten behoeve van besluitvorming?
11. Zorgt het technisch beheer van zowel de eigendomsgebouwen als de huurgebouwen ervoor dat deze gebouwen op een effectieve manier worden onderhouden en gezond en veilig worden gesteld voor de gebruikers?

In het vervolg geven wij een samenvatting van de belangrijkste bevindingen.

Bevindingen

A. Huisvestingsbeleid (hoofdstuk 3)

1. Er is per 25 oktober 2023 een huisvestingbeleid vastgesteld door de regering, echter is geen concrete tijdslijn uitgestippeld voor het uitwerken van het huisvestingsbeleid in een huisvestingsplan. Hierdoor bestaat er ook geen zicht op hoeveel tijd het gehele traject naar een nieuwe huisvesting in beslag zal nemen.

In het huisvestingsbeleid zijn echter geen voorwaarden opgenomen voor gebruik maken van huurgebouwen. Hierdoor bestaat er geen duidelijkheid ten aanzien van:

- het type te huren gebouw/ruimte;
 - het aantal per ministerie te huren gebouwen/ruimtes en het maximale aantal vierkante meters afhankelijk van de dienstverlening en de omvang van het ministerie qua aantal personeelsleden;
 - de maximale huurprijs per vierkante meter;
 - de aannemelijke huurvoorwaarden, zoals onder andere voorwaarden ten aanzien van opzeggingstermijn en verlenging van het huurcontract.
2. In het beleidsdocument zijn er geen specifieke uitgangspunten geformuleerd voor leegstaande overheidsgebouwen. Van de voorzitter van de Werkgroep Clustering Huisvesting Overheid hebben wij vernomen dat voor bepaalde gevallen een business case zal worden opgesteld waaruit moet blijken op basis van efficiencyoverwegingen wat de beste beslissing moet zijn voor het betrokken gebouw. Dus het gebouw wordt onderhouden om gebruikt te worden danwel verkocht.

B. Huisvesting in huurgebouwen en eigendomsgebouwen (Hoofdstuk 4)

3. Voor de huisvesting van haar ministeries heeft de overheid over de jaren 2022, 2023 en 2024 een totaal van respectievelijk 42, 45 en 46 gebouwen/ruimtes gehuurd.

Hiervoor heeft de overheid per jaar gemiddeld bijna XCG 14,7¹ miljoen betaald aan huurkosten. De huurkosten zijn in het jaar 2023 gestegen met bijna XCG 2,4 miljoen ten opzichte van het jaar 2022. Dat komt neer op een stijging van 18,3%. Verder zijn de huurkosten in het jaar 2024 gestegen met ongeveer XCG 0,7 miljoen ten opzichte van het jaar 2023 (zijnde 4,8%). De toename van de huurkosten in deze twee jaren is te wijten aan de stijging van de huurbedragen bij met name de ministeries van BPD, FIN, OWCS en SOAW. Deze stijging is veroorzaakt door onder andere extra huurgebouwen/-ruimtes, uitbreiding huurperiode en indexering van de huurtarieven. Voor het dienstjaar 2025 is voor de 48 gebouwen/ruimtes die de overheid ten behoeve van de ministeries huurt, een totaalbedrag van ongeveer XCG 16,6 miljoen begroot aan huurkosten. Ten opzichte van de werkelijke kosten van 2024 zijnde XCG 15,9 miljoen, vertegenwoordigt dit een toename van 4,3%. De ministeries die de meeste gebouwen/ruimtes in huur hebben zijn BPD (11), JUS (9), FIN (9) en SOAW (8). AZ is het enige ministerie dat geen gebruik maakt van huurgebouwen;

4. Domeinbeheer heeft tot nu toe een totaal van 463 bouwwerken geïnt inventariseerd en geregistreerd in het Humble vastgoedregistratiesysteem.² Door Domeinbeheer zijn aan deze 463 gebouwen verschillende functies toegekend en is ook per bouwwerk de status (in of niet in gebruik) vastgesteld. Van deze 463 bouwwerken zijn er 355 in gebruik (zijnde 76,7%) terwijl 76 (zijnde 16,4%) leeg staan en 32 (zijnde 6,9%) zijn voor de status als onbekend door Domeinbeheer aangemerkt. De drie meest voorkomende functies zijn:

- woonfunctie (123 bouwwerken, zijnde 27%). Van deze bouwwerken zijn 91 in gebruik;
- onderwijsfunctie (101 bouwwerken, zijnde 22%). Van deze bouwwerken zijn 91 in gebruik;
- kantoorfunctie (78 bouwwerken, zijnde 17%). Van deze bouwwerken zijn 54 in gebruik.

De overige 161 bouwwerken zijn onderverdeeld in verschillende andere functies, namelijk: overige gebruiksfunctie (39), bijeenkomstfunctie (34), gezondheidsfunctie (34), industriefunctie (29), sportfunctie (12), bouwwerk geen gebouw zijnde (8), winkelfunctie (3) en cel functie (1). Van deze gebouwen zijn 119 in gebruik.

¹ XCG is de officiële valuta code voor de Caribische gulden die sinds 31 maart 2025 de Antilliaanse gulden heeft vervangen als de munteenheid van Curaçao. De omrekeningskoers is 1:1.

² Betreft een lopend traject ter validering van de eigendomsgebouwen.

Van de 76 leegstaande bouwwerken zijn 24 als kantoorpand en 8 als scholen gecategoriseerd. Deze bouwwerken kunnen naar behoefte worden omgezet in bruikbare huisvesting voor de ministeries.

5. Naast de huurgebouwen maken de negen ministeries ook gebruik van de eigendomsgebouwen als huisvesting. De ministeries maken in het jaar 2025 naast de huurpanden gebruik van een totaal van 36 eigendomsgebouwen. De ministeries AZ, GMN, JUS en VVRP maken voornamelijk gebruik van eigen gebouwen voor het huisvesten van hun organisaties.

Bij nadere verdeling van deze 463 bouwwerken naar ministerie blijkt dat VVRP de meerderheid van de bouwwerken, namelijk 221 onder zich heeft, gevolgd door OWCS met 94 en GMN met 79.

C. Het administratief beheer van de huurgebouwen (Hoofdstuk 5)

6. Het door de regering opgezette systeem van centraal contractenbeheer wordt in het algemeen niet zoals voorgeschreven door de ministeries gebruikt voor het registreren van de huurcontracten. Van slechts 4 van de 46 huurgebouwen in 2024 is een geldig huurcontract door het betrokken ministerie in het systeem opgenomen. Bij navraag bij de ministeries naar de huurcontracten hebben wij achttien geldige huurcontracten van de ministeries ontvangen. Volgens de Afdeling Centrale Inkoop zijn er tevergeefs diverse acties ondernomen om de ministeries bewust te maken van hun verplichting voor het registreren van de voorgeschreven informatie en het opnemen van de huurcontracten gericht op de effectieve werking van het contractenbeheersysteem. Door het uitblijven van de registratie van de huurcontracten door de ministeries bestaat er geen zekerheid dat de doelstelling die de regering met dit systeem heeft, zal worden gerealiseerd.
7. Het systeem meldt automatisch wanneer de contracteigenaar actie moet ondernemen om het contract te verlengen danwel te beëindigen wanneer de looptijd van het contract nadert. Door geen gebruik te maken van de contractmanagementmodule om de contracten te registreren lopen de ministeries het risico dat contracten ten onrechte stilzwijgend worden verlengd.
8. Er blijken geen randvoorwaarden vastgesteld te zijn waaraan de ministeries dienen te voldoen bij het huren van gebouwen. Hierdoor bevat het systeem van contractenbeheer dan ook geen richtlijnen die als leidraad gehanteerd moeten worden om te toetsen of de huurcontracten voldoen aan de randvoorwaarden voordat deze in het systeem worden ingevoerd.

D. Het administratief beheer van de eigendomsgebouwen (Hoofdstuk 5)

9. De overheid beschikt niet over een centraal systeem met vastgestelde procedures dat door Domeinbeheer kan worden gebruikt voor het structureel inventariseren en registreren van het vastgoed van het Land.
10. Domeinbeheer, zijnde de toegewezen uitvoeringsorganisatie voor het beheren van de eigendomsgebouwen, heeft tot nu toe niet de benodigde middelen om de eigendomsgebouwen van het Land te beheren. De reden hiervoor is volgens VVRP dat Domeinbeheer niet over voldoende begrotingsmiddelen en gespecialiseerd personeel beschikt. Ook had deze organisatie volgens VVRP tot voor kort geen gespecialiseerde software voor het uitvoeren van haar vastgoed beheertaak. De stappen die inmiddels zijn ondernomen om Domeinbeheer te versterken, zijn nog steeds niet afgerond. Inmiddels is VVRP bezig met het oprichten van een afdeling Vastgoed die belast zal worden met het beheer van de vastgoedportefeuille van het Land waaronder het beheer en onderhoud van de eigendomsgebouwen van het Land. Het operationeel maken van de afdeling is echter niet afgerond. Voor dit traject is slechts een plan van aanpak vastgesteld door de regering nadat hiervoor in het kader van het Landspakket de nodige financiering door Nederland is goedgekeurd. De verdere acties om dit traject definitief te maken moeten nog worden afgerond. Volgens het plan van aanpak zal de afdeling in 2025 functioneel worden. Wij hebben desgevraagd echter geen informatie ontvangen van VVRP over de status van het plan van aanpak.

E. Technisch beheer van de huur- en eigendomsgebouwen (Hoofdstuk 5)

11. Domeinbeheer, zijnde de verantwoordelijke uitvoeringsorganisatie, geeft momenteel geen uitvoering aan haar taak als beheerder van overheidsgebouwen aangezien zij niet zorgdraagt voor het:
 - periodiek laten inspecteren van de onderhoudsstaat van de eigendomsgebouwen;
 - opstellen van een meerjarig onderhoudsplan;
 - opstellen van een meerjarige begroting voor de financiering van het meerjarige onderhoudsplan;
 - opstellen van de jaarlijkse onderhoudsplannen;
 - doen reserveren van financiële middelen op de jaarbegroting voor het uitvoeren van de jaarlijkse onderhoudsplannen;
 - laten uitvoeren van de jaarlijkse onderhoudsplannen;
 - laten houden van toezicht op de uitvoering van de jaarlijkse onderhoudsplannen.
12. Aspecten van veiligheid zoals brandveiligheid en gezondheid, onder meer luchtkwaliteit, ergonomie etc., bij de eigendomsgebouwen en de huurgebouwen worden

momenteel door de afzonderlijke ministeries geregeld. Dit vanwege het ontbreken van een huisvestingsplan waarin voorgeschreven is hoe de overheid met de veiligheids- en gezondheidstoestanden dient om te gaan. Het blijkt dan ook dat de meerderheid van zowel de huur- als eigendomsgebouwen niet (op een structurele manier) worden geïnspecteerd.

Conclusie

Op basis van onze bevindingen concluderen wij dat er geen sprake is van een effectief beheer van zowel de huurgebouwen als de eigendomsgebouwen die de regering gebruikt als huisvesting voor haar ministeries. Onze conclusie is gebaseerd op het feit dat:

1. het door de regering opgezette centraal systeem voor het beheren van de huurcontracten van de huurgebouwen in zeer beperkte mate wordt benut. Opdat het systeem de nodige waarborgen kan bieden voor een effectief administratief beheer van de huurcontracten dienen alle huurcontracten tijdig in het systeem te worden geregistreerd inclusief de vereiste onderliggende documenten. Tevens dat door de verantwoordelijken tijdig toezicht wordt gehouden en de vereiste correctieve acties worden ondernomen;
2. pas in 2023 een huisvestingsbeleid is vastgesteld door de regering. Het beleid dient nog te worden uitgewerkt door BPD in een huisvestingsplan voor de komende jaren;
3. het huisvestingbeleid tekortschiet omdat er geen randvoorwaarden daarin zijn opgenomen ten aanzien van huurgebouwen;
4. over de periode vanaf het jaar 2022 tot en met het dienstjaar 2025 sprake blijkt te zijn van een stijgende tendens in de jaarlijkse totale huurkosten van de ministeries. Hierdoor wordt over deze periode een cumulatieve toename in de huurkosten ten bedrage van bijna XCG 3,8 miljoen verwacht. De door de regering geformuleerde doelstelling van een kostenreductie van 20 procent in de begroting van 2025 met als ijkpunt het jaar 2020 ten aanzien huisvesting blijkt dus niet realiseerbaar te zijn;
5. het VVRP dat verantwoordelijk is voor het beheren van de overheidsgebouwen door gebrek aan capaciteit haar functie als beheerder van de panden nog niet heeft kunnen vervullen. Van een systeem om op een structurele manier haar gebouwen te registreren, inspecteren en onderhouden is nog steeds geen sprake van.

Met het in gang gezette traject om tot een huisvestingbeleidsplan te komen wordt verwacht dat de verschillende aspecten van de overheid met betrekking tot huisvesting in de toekomst beter kunnen worden beheerst.

Aanbevelingen

Op basis van onze bevindingen bevelen wij de Staten aan om van hun recht om vragen te stellen gebruik te maken en de minister van BPD:

1. te verzoeken om de Staten te voorzien van een stappenplan inclusief een tijdslijn waaruit blijkt hoe het traject voor het uitwerken van het huisvestingsbeleid in een huisvestingsplan en het uitvoeren van het plan verder zal lopen.
Zodoende kunnen de Staten inzicht krijgen in dit traject en beter in staat zijn om te bewaken dat de voorgestelde doelen worden gerealiseerd;
2. te verzoeken om in het vastgestelde huisvestingsbeleidsdocument de nodige randvoorwaarden op te nemen die als richtlijnen moeten dienen bij toekomstige besluiten tot het huren van gebouwen door de ministeries;
3. te verzoeken om na te laten gaan welke de redenen zijn voor het niet gebruik maken van het centraal opgezette systeem voor het verwerken en beheersen van de huurcontracten door de ministeries, welke (financiële) risico's zich hierdoor kunnen voordoen en hoe de minister denkt deze problematiek aan te pakken.

Verder bevelen wij de minister van VVRP aan om te overwegen om voor het beheer van d'e huurgebouwen ook gebruik te maken van het Humble vastgoedregistratiesysteem. Zodoende worden zowel de huurgebouwen als eigendomsgebouwen in één applicatie bijgehouden.

Immers, gezien het uitgangspunt van de overheid om in de toekomst voor zover mogelijk gebruik te maken van eigendomsgebouwen, is het aanbevolen dat Domeinbeheer inzicht heeft in zowel de eigendoms- als de huurgebouwen.

Zodoende is zij beter in staat om op basis van kosten/baten analyse het meest geschikte advies aan de regering voor te leggen ten aanzien van een beslissing over het huren danwel doen opknappen van een leegstaand eigengebouw om als huisvesting te worden gebruikt.

Rapòrt resumé

Resúmen

Gobièrnu ta disponé di tantu edifisio propio komo edifisio di hür pa alohá e ministerionan, komo tambe vários edifisio ku otro tipo di funshon. Sinembargo, te 2023, gobièrnu no tabatin un maneho di alohamentu. Ta te den 2023 gobièrnu a fiha un maneho pa alohamentu di su ministerionan. Ehekushon di e maneho akí ta den un fase di desaroyo ainda, ya ku mester kaba di elabor'é den un plan di alohamentu pa e próksimo añanan. Ku e meta akí, mediante dekreto nashonal, gobièrnu a lanta e grupo di trabou 'Werkgroep Clustering Huisvesting Gobièrnu'.

Mirando ku no tabatin un maneho di alohamentu i ku ainda e maneho akordá resientemente no ta siendo ehekutá, ta e ministerionan mester determiná kon pa pèrkurá alohamentu adekuá. Esei mester sosodé conforme norma di ekonomia, efisiensia i/òf efektivitat, i aktualmente por konstatá ku, generalmente, ta edifisio di hür gobièrnu ta usa mas tantu; mas ku su edifisionan propio ku ta adekuá pa alohá su ministerionan. I no ta manteniendo e edifisionan propio tampoko pa nan por ta adekuá pa e propósito ei.

Gobièrnu mester manehá tantu e edifisionan di hür komo su edifisionan propio. Maneho di e edifisionan akí ta inkluí tantu atministrashon komo maneho tékniko.

Pa por tin un bon bista di tur edifisio propio i di hür ku gobièrnu tin na su disposishon, gobièrnu mester tin un sistema ku ta garantisá adekuadamente ku tin un registro i maneho efektivo di e edifisio- i/òf kontratonan di hür.

Si maneho di e edifisionan propio no ta bon reglá, esei por trese kuné sierto riesgo, por ehèmpel, gastu haltu i inesperá di mantenshon, redukshon di bida útil di e edifisionan i mas problema di siguridad i di salú, loke por hiba entre otro na mas mèldumentu malu i un bahada den produktivitat di personal.

I si no tin un sistema pa garantisá ku e edifisionan i kontratonan di hür ta bon atministrá, esei tambe por okashoná riesgo relashoná ku kondishon insigur i/òf insaludabel di trabou den e edifisionan di hür, prolongashon outomátiko di hür i gastu haltu/innesesario di hür.

Meta di e investigashon akí ta di duna Parlamento, e ministernan i nan ministerionan un bon bista di e edifisionan propio di gobièrnu, den ki estado di mantenshon e edifisionan ta, te kon leu gobièrnu ta usando edifisio di hür i ki gastu tin mará na esaki. Tambe, e investigashon ta mostra te kon leu registrashon di e propiedatnan inmóbil di gobièrnu ta duna un garantia adekuá ku e edifisionan ku ta propiedat di Pais i esunnan di hür ta wòrdu manehá na un manera

efektivo. Tambe, e investigashon mester mostra si e sistema ku gobièrnu a implementá pa atministrashon di e kontratonan di edifisio di hür ta duna un garantia adekuá ku e kontratonan akí ta wòrdu atministrá na un manera efektivo, i si e sistema di registro di e edifisionan propio ta konfigurá i aktualisá di tal manera ku por optené tur informashon relevante for di dje.

Pa e investigashon akí, nos a formulá komo pregunta sentral:

Gobièrnu ta manehá i atministrá su edifisionan propio i di hür na un manera efektivo i e sistemanan ku ta wòrdu usá pa logra esaki ta duna garantia adekuá?

A investigá e pregunta sentral a base di e siguiente preguntanan sekundario:

1. A formulá un maneho pa e edifisionan (tantu pa edifisio propio komo pa hürmentu di edifisio di tersero)?
2. A formulá un maneho pa e edifisionan ku no ta den uso?
3. Kua ta e edifisio-/espasionan ku gobièrnu ta hür?
4. Gobièrnu a inventarisá tur edifisio ku ta propiedat di Pais?
5. Kua di e edifisionan di gobièrnu e ministerionan ta usando i kua nò?
6. E sistema di atministrashon di kontrato di gobièrnu ta garantisá ku tin informashon konfiabel disponibel na tur momento tokante e edifisionan di hür, pa toma di desishon?
7. A inkorporá sierto kriterio den e sistema pa vigilá e kontratonan ku ta bai kaduká?
8. A inkorporá medida atministrativo den e sistema pa vigilá ku ta kumpli ku e normanan ku por tin tokante e kantidat di edifisio ku por hür, e eksigensianan spesífiko ku e edifisionan mester kumpli kuné i e preisnan preskribí?
9. Ta inventarisá e edifisionan di gobièrnu periódikamente i kontrolá si esei ta kuadra ku e registro?
10. E sistema di maneho atministrativo ta garantisá ku tin informashon konfiabel disponibel tokante e edifisionan propio, pa toma di desishon?
11. Maneho tékniko di tantu e edifisionan propio komo esunnan di hür ta pèrkurá pa e edifisionan wòrdu mantené na un manera efektivo i pa nan por ta un ambiente saludabel i sigur pa e usadónan?

Loke ta sigui ta un resúmen di e resultadonan prinsipal, nos konklushon i e rekomendashonnan ku nos ta ofresé.

Resultadonan

A. Maneho di alohamentu (Kapítulo 3)

1. Gobièrnu a fiha un maneho di alohamentu for di 25 di òktober 2023, pero sin fiha plaso konkreto pa elaborá e maneho di alohamentu den un plan di alohamentu. Debí na esei, no tin un bista di kuantu tempu lo tuma pa yega na un sistema nobo di alohamentu.

Ademas, e maneho di alohamentu no ta fiha kondishon pa uso di e edifisionan di hür. Debí na esei, no tin klaridat tokante:

- e tipo di edifisio/espasio ku mester hür;
 - e kantidat di edifisio/espasio i e kantidat máksimo di meter kuadrá ku lo mester hür pa kada ministerio, mará na e tipo di servisio i e kantidat di personal di e ministerio;
 - e preis máksimo di hür pa meter kuadrá;
 - e kondishonnan rasonabel di hür, por ehèmpel, kondishon relashoná ku plaso pa kanselá e hür i tokante prolongashon di e kontrato di hür.
2. Den e dokumento di maneho, no a formulá punto di salida spesífiko tokante kiko pa hasi ku edifisio di gobièrnu ku ta pará bashí. Presidente di 'Werkgroep Clustering Huisvesting Gobièrnu' a informá nos ku lo prepará un *business case* ku por usa den sierto kaso spesífiko pa determiná kiko ta e mihó desishon pa kada edifisio, for di punto di bista di efisiensia, esta, sea hasi trabou di mantenshon na e edifisio pa por us'é, òf sino bend'é.

B. Alohamentu den edifisio di hür i edifisio propio (Kapítulo 4)

3. Den 2022, 2023 i 2024, gobièrnu a hür un total di 42, 45 i 46 edifisio/espasio respèktivamente pa alohá su ministerionan. Pa aña, gobièrnu mester a paga un promedio di kasi XCG 14,7³ mion na gastu di hür pa e edifisionan ei. Den 2023, e gastu di hür a subi ku kasi XCG 2,4 mion kompará ku 2022; un oumento di 18,3%. Na 2024, gastu di hür a bolbe subi ku aproksimadamente XCG 0,7 mion (4,8%) kompará ku 2023. E oumento den gastu di hür den e dos añanan akí ta debí na subida den e sumanan ku ministerio di BPD, FIN, OWCS i SOAW a paga na hür. E oumento akí tabata entre otro debí na hürmentu di edifisio/espasio èkstra, prolongashon di periodo di hür i indeksashon di tarifa di hür. Pa aña presupuestario 2025, a presupuestá un suma total di aproksimadamente XCG 16,6 mion na gastu di hür pa e 48 edifisio- i espasionan ku

³ XCG ta e kódigo ofisial di valuta di florin karibense, ku for di 31 di mart 2025, a remplasá florin antiano komo valuta ofisial di Kòrsou. E tasa di kambio ta 1:1.

gobièrnu ta hür pa e ministerionan. Esei ta representá un oumento di 4,3% kompará ku e gastunan real di 2024, esta, XCG 15,9 mion. E ministerionan ku tin mas tantu edifisio/espasio di hür ta BPD (11), JUS (9), FIN (9) i SOAW (8). AZ ta e úniko ministerio ku no ta usa edifisio di hür;

4. Te asina leu, Domeinbeheer a inventarisá un total di 463 edifisio i a registrá nan den e sistema Humble pa registro di propiedat inmóbil.⁴ Domeinbeheer a asigná vários funshon na e 463 konstrukshonnan akí i a determiná státus (den uso òf no den uso) di kada konstrukshon tambe. Di e 463 konstrukshonnan, 355 (76,7%) ta den uso i 76 (16,4%) ta pará bashí. Ademas, tin 32 (6,9%) ku Domeinbeheer a asigná nan státus komo deskonosí. E tres funshonnan mas frekvente ta:

- bibienda (123 edifisio, representando 27%). Di e edifisionan akí, 91 ta den uso;
- enseñansa (101 edifisio, representando 22%). Di e edifisionan akí, 91 ta den uso;
- ofisina (78 edifisio, representando 17%). Di e konstrukshonnan akí, 54 ta den uso.

E 161 otro konstrukshonnan ta partí den diferente otro funshon, esta: otro funshon di uso (39), reunion (34), salubridat (34), industria (29), deporte (12), konstrukshon ku no ta edifisio (8), tienda (3) i sèl (1). Di e edifisionan akí, 119 ta den uso.

Di e 76 konstrukshonnan ku ta pará bashí, a kategorisá 24 komo ofisina i 8 komo skol. Por transformá e konstrukshonnan akí, segun nesesidat, pa sirbi komo alohamentu útil pa e ministerionan.

5. Banda di e edifisionan di hür, e nuebe ministerionan ta usa edifisio propio tambe komo alohamentu. Den 2025, banda di e edifisionan di hür, e ministerionan ta usando un total di 36 edifisio propio. E ministerionan AZ, GMN, JUS i VVRP ta usa prinsipalmente edifisio propio pa alohá nan organisashon.

Si parti e 463 konstrukshonnan segun ministerio, por konstatá ku VVRP tin e kantidat mas grandi di konstrukshon, esta, 221, sigui pa OWCS ku 94 i GMN ku 79.

C. Maneho atministrativo di edifisio di hür (Kapítulo 5)

6. Generalmente, e sistema pa atministrashon sentral di kontrato ku gobièrnu a implementá no ta wòrdu usá pa e ministerionan na e manera preskribí pa registrá e kontratonan di hür. Pa 2024, ta pa apénas 4 di e 46 edifisionan di hür tabatin un kontrato bálido di hür ku e ministerio en kuestion a registrá den e sistema. Despues ku nos a puntra e ministerionan pa e kontratonan di hür, nos a risibí diesocho kontrato bálido di hür for di nan. Segun e departamento Centrale Inkoop, a tuma medida na vários okashon, sin resultado, pa konsientisá e ministerionan tokante nan deber di registrá e informashon preskribí i e kontratonan di hür, pa e sistema di atministrashon di kontrato por funshoná

⁴ Ta trata akí di un trayekto ku ta andando pa validá e edifisionan propio.

na un manera efektivu. Debí ku e ministerionan no ta registrá e kontratonan di hür, no tin garantia ku lo realisá e meta ku gobièrnu ke logra mediante e sistema akí.

7. E sistema ta avisá outomátikamente ora e doño di kontrato mester tuma akshon pa prolongá òf kanselá e kontrato ora plaso di e kontrato ta serka di kaba. Debí ku nan no ta usa e módulo di atministrashon di kontrato pa registrá e kontratonan, nan ta kore riesgo ku, eróneamente, sierto kontratonan lo keda prolongá outomátikamente.
8. A konstatá ku no a fiha kondishon ku e ministerionan mester kumpli kuné na momento di hür edifisio. P'esei, no tin norma den e sistema di atministrashon di kontrato ku mester sirbi komo guia pa kontrolá si un kontrato di hür ta kumpli ku e kondishonnan, promé ku hink'é den e sistema.

D. Maneho atministrativo di edifisio propio (Kapítulo 5)

9. Gobièrnu no ta disponé di un sistema sentral ku prosedimentu fiho ku Domeinbeheer por usa pa inventarisá i registrá e propiedatnan inmóbil di Pais na un manera struktural.
10. Te ainda, Domeinbeheer, komo e organisashon di ehekushon a kargo di atministrá e edifisionan propio, no tin e rekursonan nesesario pa atministrá e edifisionan propio di Pais. Segun VVRP, e motibu ta ku Domeinbeheer no ta disponé di sufisiente fondo presupuestá i personal spesialisá. Ademas, segun VVRP, te ku poko tempu pasá, e organisashon akí no tabatin software spesialisá pa kumpli ku su tarea di atministrá propiedat inmueble. E pasonan ku a tuma entretantu pa reforsá Domeinbeheer ainda no a wòrdu kompletá. Entretantu, VVRP ta trahando pa lanta un departamento di Propiedat Inmóbil ku lo keda enkargá ku atministrashon di portafolio di propiedat inmóbil di Pais, inkluso atministrashon i mantenshon di e edifisionan propio di Pais. Sinembargo, no a kaba di operashonalisá e departamento ei ainda. Pa e trayekto ei, gobièrnu a fiha solamente un plan di aserkamentu, despues di a risibí aprobashon pa e finansiamentu nesesario di Hulanda den kuadro di Landspakket. Ainda mester kompletá e siguiente pasonan pa e trayekto akí por bira definitivo. Segun e plan di aserkamentu, e departamento lo bira operashonal den 2025. Nos a pidi informashon di VVRP tokante státus di e plan di aserkamentu, pero no a risibí esaki ainda.

E. Atministrashon tékniko di edifisio di hür i edifisio propio (Kapítulo 5)

11. Aktualmente, Domeinbeheer, komo e organisashon di ehekushon responsabel, no ta ehekutando su tarea di manehá edifisio di gobièrnu, ya ku e no ta pèrkurando pa:
 - laga inspekshoná estado di mantenshon di e edifisionan propio periódikamente;
 - formulá un plan di mantenshon di mas aña;
 - prepará un presupuesto di mas aña pa finansiamentu di e plan di mantenshon di mas aña;

- prepará e plannan di mantenshon anual;
- laga reservá rekursu finansiero riba presupuesto anual pa ehekushon di e plannan di mantenshon;
- laga ehekutá e plannan di mantenshon anual;
- laga supervisá ehekushon di e plannan di mantenshon anual.

Aktualmente, ta e ministerionan individual ta reglando e aspektonan di siguridad di e edifisionan propio i esunnan di hür, manera siguridad kontra kandela i salubridat, inkluso kalidat di airu, ergonomia, etc. Esaki ta debí ku no tin un plan di alohamentu ku ta stipulá kon gobièrnu mester atendé ku e aspektonan di siguridad i salubridat. P'esei mes, por konstatá ku mayoria di e edifisionan di hür i e edifisionan propio no ta risibí inspekshon (riba un base struktural).

Konklushon

A base di nos resultadonan, nos ta konkluí ku no tin un maneho efektivu di e edifisionan di hür ni e edifisionan propio ku gobièrnu ta usa pa alohá su ministerionan. Nos konklushon ta basá riba e echo ku:

1. ta hasiendo uso masha limitá di e sistema sentral ku gobièrnu a implementá pa atministrá e kontratonan di hür di e edifisionan di hür. Pa e sistema por duna e garantia nesesario di un maneho atministrativo efektivu di e kontratonan di hür, tur kontrato di hür mester wòrdu registrá den e sistema na tempu, ku e dokumentonan rekerí komo base pa e registro. Ademas, esnan responsabel mester supervisá i tuma medida korektivo na tempu ora ta nesesario;
2. ta te den 2023 gobièrnu a fiha un maneho di alohamentu. Ainda BPD tin ku elaborá e maneho den un plan di alohamentu pa e próksimo añanan;
3. e maneho di alohamentu ta deficiente, ya ku e no ta stipulá e kondishonnan pa hür di edifisio;
4. den e periodo di 2022 te ku aña presupuestario 2025, tin un tendensia di oumento den e gastunan total pa aña ku e ministerionan a paga na hür. Esei ta pone ku, pa e periodo akí, ta premirá un oumento akumulativo di kasi XCG 3,8 mion na gastu di hür. Esei ta nifiká ku e meta ku gobièrnu a pone, di redusí gastu di alohamentu ku 20 porshento riba presupuesto di 2025 na komparashon ku aña 2020, no ta realisabel;
5. debí na falta di kapasidat, ainda VVRP, ku ta e ministerio responsabel pa manehá edifisio di gobièrnu, no por kumpli ku su funshon di manehá e edifisionan. Ainda no tin un sistema pa registrá, inspekshoná i mantené su edifisionan na un manera struktural.

P'esei, ta spera ku, mediante e trayekto inisiá pa yega na un plan di maneho di alohamentu, den futuro e diferente aspektonan di gobièrnu relashoná ku alohamentu lo por wòrdu manehá na un mihó manera.

Rekomendashon

A base di nos resultadonan, nos ta rekomendá Staten pa:

A base di nos resultadonan, nos ta rekomendá Parlamento usa su derecho di hasi pregunta i pidi minister di BPD:

1. presentá na Parlamento un plan di paso, ku plaso fihá, kaminda por mira kon e trayekto di elaborá e maneho di alohamentu den un plan di alohamentu i di ehekutá e plan lo sigui kana;
Asina, Parlamento lo por komprondé e trayekto i lo ta den un mihó posishon pa vigilá ku e metanan fihá ta wòrdu realisá;
2. ora fiha e dokumento di e maneho di alohamentu, inkluí den dje e kondishonnan nesenario ku den futuro e ministerionan por usa komo guia ora di tuma desishon pa hür edificio;
3. laga investigá pa ki motibu no ta usando e sistema sentral ku a implementá pa e ministerionan prosesá i manehá kontrato di hür, kua ta e riesgonan (finansiero) ku esaki por trese kuné i kon e tin pensá di atendé ku e problemátika akí.

Por lo demas, nos ta rekomendá minister di VVRP tuma na konsiderashon si no por usa e sistema Humble, pa registro di propiedat inmóbil, pa atministrá e edifisionan di hür tambe. Di e manera ei, tantu e edifisionan di hür komo e edifisionan propio lo ta registrá den e mesun aplikashon.

1. Inleiding

De overheid beschikt over zowel eigendomsgebouwen als huurgebouwen waarbinnen de ministeries gehuisvest zijn alsook diverse gebouwen met andere type functies. Voor wat betreft de eigendomsgebouwen blijkt dat er verschillende van deze gebouwen na de ontmanteling van de Nederlandse Antillen na de periode 10-10-2010 over zijn gegaan tot het Land Curaçao en hierna niet meer in gebruik zijn door de ministeries. Door leegstand is de staat van onderhoud van deze gebouwen achteruitgegaan.

Zowel de huurgebouwen als de eigendomsgebouwen dienen door de overheid te worden beheerd. Het beheren van deze gebouwen omvat zowel het administratief als technisch beheer. Om zicht te hebben over alle eigendoms- en huurgebouwen die de overheid tot haar beschikking heeft, dient de overheid een systeem te hebben dat voldoende zekerheid biedt voor een effectieve inventarisatie, registratie en beheer van deze gebouwen en/of huurcontracten.

Het niet goed op orde hebben van het beheer van de eigendomsgebouwen kan risico's met zich meebrengen waaronder het niet continu onderhouden van de gebouwen met als gevolg hoge onvoorziene onderhoudskosten, verkorting van de economische en technische levensduur van de gebouwen alsmede toename van veiligheids- en gezondheidsklachten bij de gebruikers van deze gebouwen. Met name de toename in veiligheids- en gezondheidsklachten kan als gevolg hebben dat de ziekmeldingen toenemen en de productiviteit van het personeel afneemt.

Eveneens geldt dat in geval geen sprake is van een systeem ter waarborging van het effectief beheer van de huurgebouwen en de betrokken huurcontracten, zich risico's kunnen voordoen van automatische huurverlenging, hoge/onnodige huurkosten alsook onveilige en/of ongezonde werkcondities binnen de huurgebouwen. Van belang hierbij is dat de overheid over een deugdelijk registratiesysteem beschikt waaruit juiste en tijdige informatie kan worden verschaft over de huurprijzen, duur van de huurtermijnen, omvang van de lopende en toekomstige financiële verplichtingen en de status van de afloop van de huurtermijnen.

In het regeerprogramma 2022-2025 is als een van de prioriteiten van het BPD, zijnde het ministerie dat belast is met het formuleren van een beleid voor overheidshuisvesting, het volgende opgenomen:

“Het realiseren van een overheidshuisvesting die optimaal bijdraagt aan efficiënte, effectieve en kwalitatieve publieke dienstverlening”.

Deze prioriteit is verder uitgewerkt in het Landspakket. Daarnaast is door de ministers van FIN en BPD het traject gestart in 2018 om het contractenbeheer van het Land te digitaliseren en te

centraliseren. Dit traject is in 2020 afgerond en de module contractenbeheer is in E-One geactiveerd.

Naar aanleiding van het bovenvermelde heeft de Rekenkamer een onderzoek verricht naar het door de regering gevoerde beheer van de huur- en eigendomsgebouwen ten einde eventuele tekortkomingen die een effectief beheer in de weg staan, te identificeren en met aanbevelingen te komen inzake gepaste maatregelen om deze tekortkomingen weg te werken.

2. Opzet onderzoek

2.1 Doel van het onderzoek

Met dit onderzoek beoogt de Rekenkamer inzicht te verschaffen aan de Staten, de ministers en hun ministeries in de mate waarin de regering de nodige zekerheid biedt voor een effectief beheer van de gebouwen behorende tot het eigendom van het Land alsook de huurgebouwen waarbinnen de ministeries gehuisvest zijn. Eveneens is het onderzoek bedoeld om vast te stellen of het door de regering opgezette systeem van contractbeheer voor huurgebouwen voldoende zekerheid biedt voor een effectieve beheersing van de huurcontracten.

Het beheer van deze gebouwen dient in ieder geval de zekerheid te verschaffen dat de regering alle relevante aspecten, zoals op het gebied van onderhoud, veiligheid en gezondheid, in voldoende mate beheerst. Uit het onderzoek zal moeten blijken in hoeverre deze zekerheid door de regering kan worden gegeven. Indien er knelpunten geïdentificeerd worden die de effectiviteit van het systeem verhinderen, dan kunnen de ministers en de ministeries bepalen welke maatregelen genomen dienen te worden om deze weg te werken.

Zodoende kan de regering de zekerheid krijgen dat de verwachte doelen ten aanzien van het beheren van de huur- en eigendomsgebouwen gerealiseerd kunnen worden. De Staten en de gemeenschap kunnen uiteindelijk het vertrouwen hebben dat de gebouwen op een effectieve wijze door de regering worden beheerd zonder dat er risico's ontstaan van onvoorziene financiële verplichtingen en kosten.

Met dit onderzoek is de volgende centrale vraag beantwoord:

Worden de eigendoms- en huurgebouwen effectief beheerd en dragen de daarvoor gebruikte systemen voldoende waarborg hieraan toe?

De centrale onderzoeksvraag is onderverdeeld in de volgende sub-vragen:

1. Is er een beleid geformuleerd voor de gebouwen (voor zowel eigendomsgebouwen als voor het huren van gebouwen van derden)? (zie hoofdstuk 3)
2. Is er een beleid geformuleerd voor de gebouwen die niet in gebruik zijn? (zie hoofdstuk 3)
3. Welke gebouwen/ruimtes worden door de overheid gehuurd? (zie hoofdstuk 4)
4. Heeft de overheid alle gebouwen die eigendom zijn van het Land, in kaart gebracht? (zie hoofdstuk 4)
5. Welke van de overheidsgebouwen zijn in gebruik door de ministeries? (zie hoofdstuk 4)

6. Biedt het systeem van contractenbeheer van de overheid de zekerheid dat betrouwbare informatie over deze huurgebouwen ten behoeve van de besluitvorming te allen tijde beschikbaar is? (zie hoofdstuk 5)
7. Zijn er criteria in het systeem ingebouwd ter bewaking van de afloop van de contracten? (zie hoofdstuk 5)
8. Zijn er beheersingsmaatregelen in het systeem opgenomen ter bewaking dat voldaan wordt aan eventuele richtlijnen over het aantal te huren gebouwen, specifieke eisen waaraan de gebouwen dienen te voldoen en voorgeschreven prijzen? (zie hoofdstuk 5)
9. Worden de overheidsgebouwen periodiek geïnventariseerd en vindt afstemming plaats met de registratie? (zie hoofdstuk 5)
10. Biedt het systeem van administratief beheer de zekerheid dat betrouwbare informatie over de eigendomsgebouwen beschikbaar is ten behoeve van besluitvorming? (zie hoofdstuk 5)
11. Zorgt het technisch beheer van zowel de eigendomsgebouwen als de huurgebouwen ervoor dat deze gebouwen op een effectieve manier worden onderhouden en gezond en veilig worden gesteld voor de gebruikers? (zie hoofdstuk 5)

2.2 Aard en reikwijdte van het onderzoek

Het onderzoek is gericht op de gebouwen en ruimtes die door de ministeries worden gehuurd en de eigendomsgebouwen van het Land waarin de ministeries zijn gehuisvest. De onderzoeksperiode betreft de periode van 2022 tot met 2025. De leegstaande gebouwen die eigendom zijn van de overheid, alsook de gebouwen die door de SO en openbare scholen worden gebruikt en tevens de woningen zijn slechts in kaart gebracht opdat een totaalbeeld kan worden gekregen van de eigendomsgebouwen.

Van zowel de huurgebouwen als de eigendomsgebouwen in gebruik door de ministeries is onderzocht of deze gebouwen administratief alsook technisch effectief beheerd worden.

De gebouwen in gebruik door de SO zijn in dit onderzoek niet meegenomen aangezien het beheer hiervan door de SO zelf wordt gedaan.

Ten aanzien van het administratief beheer van de huurgebouwen is de beschikbaarheid van alle geldige huurcontracten alsook de vastlegging van de voorgeschreven informatie in het systeem onderzocht (volledigheid). Ook zijn de juistheid en tijdigheid hiervan onderzocht.

Voor wat betreft de eigendomsgebouwen is het onderzoek gericht op het vaststellen of de overheid haar gebouwen laat inventariseren, registreren en waarderen opdat zij zicht heeft op de volledigheid en juistheid van het aantal geregistreerde gebouwen. Als er gebouwen zijn waarvan het eigendomsrecht van de overheid nog niet gevalideerd kan worden, dan zal dit

worden vermeld en het effect hiervan op het vaststellen van de volledigheid van de overheidsgebouwen.

Voor het beoordelen van het technisch beheer zijn de aspecten met betrekking tot het onderhoud van de gebouwen, de getroffen voorzieningen ter waarborging van de veiligheid en gezondheid binnen de gebouwen onderzocht. Ten aanzien van het technisch beheer is het onderzoek ook gericht op de gebouwen die als huisvesting dienen voor of in gebruik zijn door de ministeries.

Volledigheidshalve vermelden wij alle door Domeinbeheer geïnventariseerde gebouwen in het overzicht in bijlage 2 om de lezer zodoende een beeld te geven van alle gebouwen die gelinkt zijn aan de overheid.

Buiten de scope van het onderzoek valt eveneens of de besluitvorming van de regering voor het bouwen, kopen, verkopen, huren en onderhouden van de onderzochte gebouwen rechtmatig en doelmatig heeft plaatsgevonden. Ook is het onderzoek niet gericht op het geven van een oordeel over de getrouwheid van de in de jaarrekening van het Land verantwoorde waarde van deze gebouwen en de in de jaarrekening van het Land opgenomen uitgaven voor de in huur zijnde gebouwen/ruimtes.

2.3 Aanpak onderzoek

Voor het nagaan van de beschikbaarheid van een overheidshuisvestingsbeleid hebben wij naast het raadplegen van relevante beleidsdocumenten, zoals regeerprogramma en landspakket, gesprekken gevoerd met BPD, zijnde het ministerie belast met het formuleren van het overheidshuisvestingsbeleid. Op basis hiervan konden we beoordelen of de overheid over een huisvestingsbeleid beschikt.

De huurgebouwen/-ruimtes hebben wij in kaart gebracht aan de hand van de informatie opgenomen in E-One. Deze informatie hebben wij afgestemd met de informatie opgevraagd bij en verstrekt door de ministeries over de gebouwen/ruimtes die zij huren. Op basis van de verkregen informatie hebben wij vastgesteld welke huurcontracten beschikbaar dienen te zijn. Verder zijn wij nagegaan of deze huurcontracten ingevoerd zijn in de module contractmanagement in E-One. De huurcontracten die niet in E-One zijn ingevoerd hebben wij opgevraagd bij de ministeries.

Met de SSO en CI hebben wij overleg gevoerd om inzicht te krijgen in welke wijze het toezicht op het functioneren van het systeem verloopt en welke tekortkomingen en/of knelpunten zij al hebben geïdentificeerd en of deze reeds worden aangepakt.

Met betrekking tot de eigendomsgebouwen zijn wij nagegaan bij UO Domeinbeheer en de ministeries of alle eigendomsgebouwen in kaart zijn gebracht, de status daarvan wat betreft het eigendomsrecht en of deze gebouwen wel of niet in gebruik zijn.

Daarnaast zijn wij nagegaan of de overheid de staat van onderhoud en de veiligheids- en gezondheidstoestand van de panden die als huisvesting worden gebruikt, heeft laten inspecteren.

Verder zijn wij nagegaan welk systeem gebruikt wordt voor het administratief beheren van de eigendomsgebouwen, welke gegevens in dit systeem worden geregistreerd en of deze gegevens voldoende zijn voor het beheren van de gebouwen.

2.4 Leeswijzer

Dit rapport is onderverdeeld in acht hoofdstukken. In hoofdstuk 3 wordt inzicht verschaft in het huisvestingsbeleid van de overheid (sub-vragen 1 en 2). In hoofdstuk 4 worden de eigendoms- en huurgebouwen/-ruimtes waarbinnen de ministeries gehuisvest zijn en de leegstaande gebouwen in kaart gebracht (sub-vragen 3, 4 en 5). In hoofdstuk 5 gaan wij in op het beheer van de eigendoms- en de huurgebouwen/-ruimtes (sub-vragen 6, 7, 8, 9, 10 en 11). Verder worden in hoofdstuk 6 de conclusie op de centrale onderzoeksvraag en onze aanbevelingen gepresenteerd. In hoofdstuk 7 worden de reacties van de betrokken ministeries op ambtelijk en bestuurlijk niveau opgenomen en tot slot het nawoord van de Rekenkamer in hoofdstuk 8.

3. Het huisvestingsbeleid

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de vraag of een beleid geformuleerd is voor de gebouwen (voor zowel de eigendomsgebouwen als voor het huren van gebouwen van derden) (sub-vraag 1) en ook op de vraag of er een beleid geformuleerd is voor de gebouwen die niet in gebruik zijn (sub-vraag 2).

Bij navraag naar het beleid van de overheid over huisvesting van de ministeries is gebleken dat de overheid eerder geen beleid had. Pas in 2023 heeft de overheid een beleid hiervoor geformuleerd en vastgesteld. De ministeries konden voorheen naar eigen keuze de huisvesting (eigendoms- of huurpand) voor het ministerie kiezen. Inmiddels is de regering bezig met het traject om het huisvestingsbeleid verder uit te werken in een huisvestingsplan. In de hiernavolgende paragrafen zullen we hierop nader ingaan.

3.1 De visie van de overheid

Het BPD heeft, vooruitlopend op het traject om te komen tot een huisvestingsbeleid voor de overheid, in het jaar 2021⁵ het document ‘Visie op overheidshuisvesting’ aangeboden aan de RvM ter accordering. Het document is vervolgens op 3 maart 2021 door de RvM geaccordeerd.⁶

Deze visie heeft als uitgangspunt gediend voor het formuleren van het huisvestingbeleid. Voor het formuleren van de visie zijn de volgende vier uitgangspunten gehanteerd:

1. deugdelijkheid van bestuur;
2. duurzaamheid;
3. functionaliteit;
4. leefbaarheid en bedrijvigheid.

In het navolgende wordt in het kort ingegaan op deze uitgangspunten. Daarvoor is gebruik gemaakt van de toelichting opgenomen in het visiedocument.

Ad 1. Deugdelijkheid van bestuur

Deugdelijkheid van bestuur als een van de belangrijkste kernwaarden van de overheid dient volgens het visiedocument bevorderd te worden middels een huisvesting die integriteit en verantwoording uitstraalt en open en transparant is. De huisvesting dient toegankelijk te zijn

⁵ Aanbieding op 26 februari 2021 aan de RvM volgens omslag, zaaknummer 2021/003900.

⁶ Besluit van de RvM, zaaknummer 2021/003900.

voor de burgers en de effectiviteit en efficiëntie van de overheid te bevorderen. Voorts houdt het in dat de overheid op een respectvolle manier omgaat met het geld van de burger.

Ad 2. Duurzaamheid

Wegens externe en interne factoren dient de huisvesting van de overheid op een flexibele manier te kunnen reageren op veranderde omstandigheden. De huisvesting dient ook in te kunnen spelen op de moderne eisen die gesteld worden aan werkplekken en aan de eisen voor een vergrijzend personeelsbestand. Verder kunnen de kosten van de overheid indien gebruik wordt gemaakt van een milieuvriendelijke huisvesting, worden verlaagd, bijvoorbeeld voor koeling.

Ad 3. Functionaliteit

De functionaliteit van de overheid kan verbeterd worden door het fysiek samenvoegen van organisatieonderdelen binnen een ministerie en/of het fysiek samenvoegen van ministeries. Dit kan de communicatie en samenwerking tussen organisatieonderdelen binnen een ministerie en/of tussen de ministeries bevorderen. Daarnaast dient de huisvesting bij te dragen aan een betere dienstverlening door deze zoveel mogelijk fysiek te concentreren. Het clusteren van organisaties zal ook leiden tot verlaging van de 'overheadkosten' en dus tot een effectieve en efficiënte huisvesting.

Ad 4. Leefbaarheid en bedrijvigheid

De huisvesting van de overheid dient en kan een katalysator (impuls) zijn voor een levendige binnenstad. Door het clusteren van de overheid in de binnenstad kan dit een significante impuls geven aan de opleving van de binnenstad. Hierbij dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de bereikbaarheid van de overheidsorganisaties en de binnenstad zelf.

Op basis van deze vier uitgangspunten is het BPD tot de volgende visie voor een nieuwe huisvesting gekomen:

“In de huisvesting van de overheid vinden professionals, in een tijd waarin plaats en onafhankelijk werken belangrijker worden, een welkome plek om inspiratie op te doen en hun taken naar volle potentie uit te voeren. De huisvesting van de overheid van Curaçao is bovendien representatief en straalt de basiswaarden van de overheid en de ambities van dit land uit.”

Voor het uitwerken van deze visie is verder bepaald dat de visie bedoeld dient te zijn voor het gehele openbaar bestuur van Curaçao en niet alleen voor de negen ministeries. Het dient ook bedoeld te zijn voor de onder het openbaar bestuur vallende, ongeveer 70 organisaties, waaronder stichtingen, adviesorganen en Zelfstandig Bestuursorganen. Volgens het document is alleen dan de financiële en maatschappelijke winst te maximaliseren door het gehele openbaar bestuur van Curaçao mee te nemen.

Daarnaast dient sprake te zijn van flexibel gebruik van de huisvesting, namelijk dat het mogelijk moet zijn om gebouwen (gedeeltelijk) af te stoten als de behoefte van de overheid aan de ruimte verandert.

Ook moeten er eenduidige normen gelden voor huisvesting en een eenduidig huisvestingsbeleid geformuleerd te worden waarbij de verantwoordelijkheid voor het beleid expliciet bij een overheidsorganisatie wordt belegd.

Verder kunnen alleen voor speciale functies uitzonderingen worden bepaald en vastgelegd in het beleid. Zoals vermeld in het visiedocument dienen de uitzonderingen bepaald te worden door de aard van de werkzaamheden en niet door de aard van de organisatie.

3.2 Het formuleren en vaststellen van het beleid

In vervolg op de visie van de overheid voor een nieuwe huisvesting is in 2023 door BPD het beleidsdocument 'Beleidsuitgangspunten en richtlijnen over kwaliteitsvereisten van de overheidshuisvesting-kantoren' opgesteld en door de RvM goedgekeurd⁷. Het document is bedoeld om het minimale ambitieniveau van de overheid ten aanzien van haar kantoren vast te leggen en een structuur in het leven te roepen die zorg kan dragen dat dit ambitieniveau behaald en behouden kan blijven. In het beleidsdocument zijn de volgende aspecten behandeld:

- a. huisvestingsproces en -organisatie;
- b. veiligheid en gezondheid;
- c. duurzaamheid;
- d. normering kwantitatief;
- e. normering kwalitatief.

In het vervolg worden deze aspecten nader toegelicht volgens het beleidsdocument.

Ad a. Huisvestingsproces en -organisatie

Uitgangspunt van het beleid is om beter sturing te kunnen geven aan het huisvestingsproces, deze meer te professionaliseren en kennis onder één dak te concentreren ter realisatie van meer

⁷ Besluit RvM van 25 oktober 2023, zaaknummer 2023/2023/014775.

centrale financiële controle en efficiëntie. Hiertoe dienen de verschillende rollen explicieter te worden gemaakt en te worden gescheiden. Zodoende is BPD verantwoordelijk voor het formuleren van beleid en het stellen van kwalitatieve en kwantitatieve normen voor kantorengebouwen die bestemd zijn voor ambtenaren die reguliere bureauwerkzaamheden verrichten. Het beleid dient tevens gericht te zijn op de huisvesting voor zeer specifieke functies/overheidstaken resulterend in zeer specifiek vastgoed dat niet onderling uitwisselbaar is tussen de ministeries. Het gaat hier om zowel de kwalitatieve- als kwantitatieve normering waaraan de functionele werkplekken en kantoren waarin de ambtenaren te werk worden gesteld, minimaal dienen te voldoen.

Domeinbeheer is verantwoordelijk gesteld voor het uitvoeren van de vastgoedmanagement-taken, portefeuille- en projectmanagement. Verwacht wordt dat door het centraliseren en professionaliseren van vastgoedkennis, extra efficiëntie kan worden bereikt. Verder wordt de CI van de SSO verantwoordelijk gesteld voor het uitvoeren van de facilitymanagementtaken voor alle ministeries. Met deze opzet wordt verwacht extra efficiëntie te bereiken.

Ad b. Veiligheid en Gezondheid

Ten aanzien van de veiligheids- en gezondheidsnormen waaraan de huisvesting zal moeten voldoen is, zoals vermeld in het beleidsdocument, onder meer uitgegaan van de hierover bestaande wet- en regelgeving en andere vastgestelde richtlijnen. Deze normen hebben met name betrekking op onder andere: constructieveiligheid, brandveiligheid, asbest, daglicht, luchtkwaliteit, ventilatie en toegankelijkheid.

Ad c. Duurzaamheid

Het aspect van duurzaamheid omvat maatregelen die nodig zijn voor het besparen van energie binnen de overheidshuisvesting. Een overweging hiertoe is de mogelijkheid om over te gaan naar het opwekken van duurzame energie om in 2050 een energie-neutrale huisvesting te bereiken. De andere overwegingen die in het beleidsdocument zijn vermeld, hebben betrekking op het materiaalverbruik van de huisvesting bij aankoop of nieuwbouw en huisvesting die voor zover mogelijk rekening houdt met klimaatomstandigheden en zich daaraan kan aanpassen.

Ad d. Normering kwantitatief

De kwantitatieve normering omvat normen ten aanzien van de oppervlakte per fulltime-equivalent danwel werkplek, kosten per werkplek, voorzieningen per werkplek en het aantal parkeerplaatsen per kantoor.

Ad e. Normering kwalitatief

De kwalitatieve normering is gericht op normen voor onder meer temperatuur, verlichting, zonwering en akoestiek⁸ binnen de werkplekken.

Uitgaande van deze aspecten is het beleid van de overheid ten aanzien van haar nieuwe huisvesting volgens het BPD gericht op het centraliseren van de organisatieonderdelen per ministerie en gebruik te maken van eigendomsgebouwen en -terreinen van de overheid. Volgens het beleidsdocument is dit beleid met name bedoeld voor nieuwe huisvestingsprojecten terwijl voor de bestaande portefeuille een overgangsperiode van acht jaar is bepaald.

Uit het beleidsdocument blijkt echter niet dat er specifieke uitgangspunten zijn geformuleerd voor leegstaande overheidsgebouwen. Van de voorzitter van de Werkgroep Clustering Huisvesting Overheid hebben wij vernomen dat voor bepaalde gevallen een business case zal worden opgesteld waaruit moet blijken op basis van efficiencyoverwegingen wat de beste beslissing moet zijn voor het betrokken gebouw. Dus of het gebouw wordt onderhouden met het doel om het te gebruiken danwel te verkopen.

Daarnaast blijkt dat er aspecten zijn met betrekking tot huurgebouwen die niet door het beleidsdocument worden gedekt en verder nergens door het ministerie over is besloten. Hierdoor ontbreken de uitgangspunten ten aanzien van onder andere:

- het type te huren gebouw/ruimte;
- het aantal per ministerie te huren gebouwen/ruimtes en het maximale aantal vierkante meters afhankelijk van de dienstverlening en de omvang van het ministerie qua aantal personeelsleden.
- de maximale huurprijs per vierkante meter;
- de aannemelijke huurvoorwaarden, zoals onder andere voorwaarden ten aanzien van opzeggingstermijn en verlenging van het huurcontract.

Door de regering is verder besloten⁹ dat, in afwachting van het operationeel worden van de Afdeling Vastgoed, elk voornemen ten aanzien van overheidshuisvesting in huur of eigendom vooraf aan VVRP wordt voorgelegd voor advies en ter coördinatie.

⁸ De wetenschap die zich bezighoudt met geluid, de voortplanting ervan en de invloed van een ruimte op het geluid, zoals nagalm en echo. Het gaat zowel om de wetenschappelijke studie van geluid als om de praktische eigenschappen van een ruimte die bepalen hoe het geluid klinkt, wat cruciaal is voor het comfort en de functionaliteit.

⁹ Besluit RvM, d.d. 24 april 2024, zaaknummer 2024/006690.

3.3 Het uitwerken van het huisvestingsbeleid in een huisvestingsplan

Volgens het visiedocument voor een nieuwe huisvesting vindt het ‘Traject naar een nieuwe huisvesting voor de overheid’ haar oorsprong in de financiële nood waarin de overheid in de periode 2019 – 2021 verkeerde. In het Landspakket¹⁰ is als maatregel opgenomen dat op basis van bestaand en/of aanvullend onderzoek de behoeften en kosten verbonden aan de huisvesting inzichtelijk dienen te worden gemaakt. Voorts zouden de mogelijkheden tot kostenverlaging worden onderzocht en doorgevoerd. De regering heeft hiervoor als doelstelling geformuleerd, het behalen van een kostenreductie van 20 procent in 5 jaar met de begroting 2020 als ijkpunt.¹¹ De behaalde kostenreductie (verlaging) van 20 procent dient uit de begroting 2025 te blijken.

Om het ‘Traject naar een nieuwe huisvesting’ te trekken is de RvM akkoord gegaan met het in leven roepen van de ‘Werkgroep Clustering Huisvesting Overheid’ die de regierol moet gaan vervullen in dit traject¹². De werkgroep is bij landsbesluit¹³ ingesteld en bestaat uit de volgende leden:

- De Beleidsdirecteur van BPD, als voorzitter van de werkgroep;
- Secretaris, benoemd door de voorzitter;
- Vertegenwoordiger van VVRP;
- Vertegenwoordiger van BPD;
- Vertegenwoordiger van FIN;
- Adviseur van het Rijksvastgoedbedrijf van Nederland¹⁴.

In het landsbesluit zijn de volgende taken voorgeschreven aan de werkgroep:

- Een aantal concrete overheidshuisvestingsprojecten uitwerken via een business case benadering.
- Het uitwerken van een genormeerd centraal huisvestingsstelsel, een nieuwe begrotings- en financieringsmethodiek en een meerjarige onderhoudsplanung en -voorziening.
- Het aanleveren van een voorstel voor het inrichten van een professioneel opdrachtgeverschap over overheidshuisvesting.

¹⁰ Landspakket Curaçao, uitvoeringsagenda 1 januari – 31 maart 2024, maatregel B.10.

¹¹ Een gekozen punt waarvan aangenomen wordt dat dit punt niet zal veranderen en voor ijkking of referentie gebruikt wordt.

¹² Besluit RvM, 7 september 2022.

¹³ Landsbesluit van 12 september 2022 no. 22/1777.

¹⁴ Het Rijksvastgoedbedrijf is de vastgoedorganisatie van en voor de Rijksoverheid en Defensie.

- Het formuleren van eisen voor een professionele uitvoeringsorganisatie die ingericht moet zijn op het volledige spectrum van vastgoedmanagement. Van toekomstbestendige portefeuillesturing, projectrealisatie tot duurzaam vastgoedbeheer.

Met betrekking tot de verdere uitwerking van het huisvestingsbeleid heeft de voorzitter van de werkgroep tijdens ons gesprek aangegeven dat de werkgroep in de komende jaren het huisvestingsbeleid zal uitwerken in een huisvestingsplan. Het plan dient aan te geven hoe de ministeries gehuisvest zullen worden. Het uitgangspunt hiervoor is voor zover mogelijk de organisatieonderdelen per ministerie te centraliseren en gebruik te maken van eigendomsgebouwen van de overheid danwel diens eigendomsterreinen. Voorwaarde om dit doel te bereiken is dat de meeste eigendomsgebouwen onderhouden zullen worden zodat deze hiervoor gebruikt kunnen worden.

Een concrete tijdslijn voor het ontwikkelen van het plan is nog niet bekend. In het landsbesluit dat de instellingsperiode van de werkgroep regelt, is geen einddatum vermeld voor de afronding van het traject naar een nieuwe huisvesting. Hierin is slechts een periode van een jaar vermeld met telkens de mogelijkheid van verlenging met zes maanden.

Ten aanzien van de leegstaande gebouwen zal het beleid volgens het BPD gericht zijn op het opstellen van een business case voor de leegstaande gebouwen waarvoor de ministeries belangstelling hebben getoond om deze gebouwen in de toekomst te gaan gebruiken als huisvesting. De business case is bedoeld om op basis van efficiencyoverwegingen te bepalen wat de beste beslissing moet zijn voor het betreffende gebouw. Dus of het gebouw wordt onderhouden om te worden gebruikt danwel te worden verkocht.

Uit het onderzoek naar het beleid van de overheid voor het huisvesten van de ministeries is gebleken dat de overheid eerder niet over een beleid beschikte voor het huisvesten van haar ministeries. Pas in 2023 heeft de regering een huisvestingsbeleid geformuleerd en vastgesteld. Voor de verdere uitwerking van dit beleid is een werkgroep opgericht die belast werd met het uitwerken van dit beleid in een huisvestingsplan voor de komende jaren. Er blijkt echter niet dat een concrete tijdslijn is vastgesteld voor het afronden van dit traject.

Het uitgangspunt van de overheid is om voor zover mogelijk de organisatieonderdelen per ministerie te centraliseren door gebruik te maken van eigendomsgebouwen en eigendomsterreinen van de overheid.

Wij zijn van mening dat in geval door omstandigheden toch gebruik zal moeten worden gemaakt van huurgebouwen in plaats van eigendomsgebouwen, het beleidsdocument tekortschiet doordat geen randvoorwaarden zijn opgenomen in het document ten aanzien van huurgebouwen.

Deze voorwaarden zijn onder andere:

- het type te huren gebouw;
- het aantal per ministerie te huren gebouwen en het maximale aantal vierkante meters afhankelijk van de dienstverlening en de omvang van het ministerie qua aantal personeelsleden;
- de maximale huurprijs per vierkante meter;
- de aannemelijke huurvoorwaarden.

4. De huurgebouwen/-ruimtes en eigendomsgebouwen

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de volgende sub-vragen:

- Welke gebouwen/ruimtes worden door de overheid gehuurd? (sub-vraag 3)
- Heeft de overheid alle gebouwen die eigendom zijn van het Land, in kaart gebracht? (sub-vraag 4)
- Welke van de overheidsgebouwen zijn in gebruik door de ministeries en welke niet? (sub-vraag 5)

4.1 De huurgebouwen/-ruimtes

Voor het vaststellen van het aantal gebouwen/ruimtes die door de ministeries worden gehuurd, hebben wij in eerste instantie de Financiële administratie van het Land, E-One, geraadpleegd. Hierin zijn wij nagegaan voor welke gebouwen de ministeries in het jaar 2023 en 2024 huur hebben betaald en of voor deze gebouwen/ruimtes in het jaar 2025 ook een bedrag voor huur is begroot. Vervolgens hebben wij de ministeries verzocht om ons een overzicht te doen toekomen van de gebouwen/ruimtes die zij huren voor het huisvesten van hun ministerie. De informatie verkregen van de ministeries hebben wij afgestemd met de gegevens verwerkt in E-One.

Uit E-One blijkt dat de overheid in 2022, 2023 en 2024 huurkosten heeft betaald voor respectievelijk 47, 50 en 51 gebouwen. Van deze totalen zijn zoals blijkt uit Tabel 1 respectievelijk 42, 45 en 46 door de ministeries gehuurd. Uit de vastgestelde Landsbegroting 2025 blijkt dat van het totaal aantal gehuurde gebouwen in dit jaar 48 gebouwen/ruimtes¹⁵ door de ministeries zullen worden gehuurd. De betaalde huurbedragen over de jaren 2022, 2023 en 2024 alsook het totaal aantal en begrote huurbedragen¹⁶ voor het jaar 2025 blijken ook uit Tabel 1.

¹⁵ FIN heeft voor de Belastingdienst gedurende de eerste helft van het jaar 2025 een ruimte gehuurd wegens renovatie van het eigen gebouw. Hierna is de Belastingdienst weer verhuisd naar het eigen gebouw. Dus is er vanaf dat moment sprake van 47 huurgevallen in plaats van 48.

¹⁶ Het totaal begrote bedrag aan huurkosten voor 2025 omvat het bedrag dat door FIN is begroot voor de in voetnoot 13 betrokken ruimte op basis van een huurperiode van een jaar. Zoals vermeld in voetnoot 13 is de ruimte alleen voor de eerste helft van het jaar 2025 gehuurd. Hierdoor zullen dus minder kosten ten laste van het oorspronkelijk begrote bedrag worden geboekt.

Tabel 1 - Overzicht van het totaal aantal gehuurde gebouwen/ruimtes door de ministeries en SO en de totaal hiervoor betaalde of begrote uitgaven over periode 2022 - 2025

Ministerie/ SO	2022 Werkelijk		2023 Werkelijk		2024 Werkelijk		2025 Begroot	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
Ministerie	42	12.846.788	45	15.199.091	46	15.927.146	48	16.612.671
SO	5	1.020.792	5	1.068.457	5	1.051.841	5	1.069.700
Totaal	47	13.867.580	50	16.267.548	51	16.978.987	53	17.682.371

Bron: E-One en/of ontvangen informatie van de ministeries

In Tabel 2 wordt per ministerie het totaal aantal gehuurde gebouwen/ruimtes over de periode 2022 – 2024 en de hierover betaalde huurkosten weergegeven. Voor het dienstjaar 2025 zijn de begrote huurkosten per ministerie zichtbaar gemaakt.

Tabel 2 - Overzicht van de jaarlijks door de ministeries gehuurde gebouwen/ruimtes en de betaalde huurkosten over de periode 2022-2024 alsook de begrote huurlasten voor het dienstjaar 2025

Ministerie	2022 Werkelijk		2023 Werkelijk		2024 Werkelijk		2025 Begroot	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
AZ	-	-	-	-	-	-	-	-
BPD	10	3,846,747	10	4,458,877	11	4,710,823	11	4,816,800
EO	1	724,621	1	729,387	1	753,214	1	753,300
FIN	6	1,793,406	9	3,187,835	9	3,355,284	9	3,439,357
GMN	3	315,660	2	328,094	2	339,000	2	371,000
JUS	8	2,343,947	9	2,368,833	9	2,392,600	9	2,388,740
OWCS	6	1,413,402	4	1,511,499	4	1,549,130	6	1,755,300
SOAW	6	1,430,752	8	2,061,882	8	2,043,864	8	2,222,700
VVRP	2	978,253	2	552,684	2	783,231	2	865,474
Totaal	42	12,846,788	45	15,199,091	46	15,927,146	48	16,612,671
Gemiddeld per jaar					14,657,675			

Totale huurkosten van 2023 t.o.v. 2022, vertonen een stijging van XCG 2,35 miljoen, zijnde **18.3%**

Totale huurkosten van 2024 t.o.v. 2023, vertonen een stijging van XCG 0,73 miljoen, zijnde **4.8%**

Totale begrote huurkosten 2025 t.o.v. werkelijke huurkosten 2024, vertonen een stijging van XCG 0,69, zijnde **4.3%**

Bron: E-One en/of ontvangen informatie van de ministeries

Uit Tabel 2 blijkt dat de huurkosten van de ministeries in 2023 gestegen zijn met bijna XCG 2,4 miljoen, zijnde 18,3%, ten opzichte van het jaar 2022. Ook in 2024 zijn de huurkosten toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar, namelijk met ongeveer XCG 0,7 miljoen, zijnde een stijging van 4,8% t.o.v. 2023. Dit betekent een cumulatieve verhoging van de huurkosten over de periode 2022 – 2024 van XCG 3,1 miljoen wat neerkomt op 24,0%.

In de begroting 2025 is rekening gehouden met een mogelijke verhoging ten opzichte van 2024 van bijna XCG 0,7 miljoen, zijnde 4,3%. Dit houdt dus in dat verwacht wordt dat de totale huurkosten van de ministeries vanaf 2022 tot en met 2025 cumulatief zullen stijgen met bijna XCG 3,8 miljoen wat neerkomt op een stijging van 29,3%.

Dit betekent dat er sprake is van een stijgende tendens in de jaarlijkse kosten gemoeid met het huren van gebouwen door de ministeries.

Deze tendens wordt voornamelijk veroorzaakt door ontwikkelingen in de cijfers van BPD, FIN, OWCS en SOAW. Voor zover bekend is dit te wijten aan additionele extra huurgebouwen/ruimtes, verlenging van de huurperiode en indexering van bepaalde huurtarieven.

Verder blijkt dat BPD (11), JUS (9), FIN (9) en SOAW (8) in 2025 in vergelijking tot de andere ministeries de meeste gebouwen/ruimtes hebben gehuurd. Voor deze ministeries zijn dan ook de hoogste huurkosten geraamd in de begroting 2025.

In Bijlage 1 wordt een nadere verdeling weergegeven van het aantal huurgebouwen/ruimtes en betaalde huurbedragen per ministerie per organisatieonderdeel voor het dienstjaar 2024 alsook de verdeling van de begrote huurbedragen voor het dienstjaar 2025.

4.2 De eigendomsgebouwen

Voor het vaststellen van het aantal eigendomsgebouwen die door de ministeries worden gebruikt als huisvesting, hebben wij de ministeries gevraagd naar een overzicht van de door hun in gebruik zijnde gebouwen. Daarnaast hebben wij Domeinbeheer gevraagd naar een overzicht van de eigendomsgebouwen van het Land. Het door Domeinbeheer verstrekte overzicht is het resultaat van de door hun uitgevoerde inventarisatie van de bouwwerken in het jaar 2024. Voor het registreren van de geïnventariseerde bouwwerken is door Domeinbeheer het Humble vastgoedregistratiesysteem van het bedrijf Humble Buildings aangeschaft. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het doel van deze software voor het beheren van het vastgoed.

Van Domeinbeheer hebben wij een uitdraailijst van de geïnventariseerde bouwwerken uit het Humble vastgoedregistratiesysteem ontvangen met de verdeling van de bouwwerken naar hun status en de functie van het bouwwerk.

Uit de ontvangen uitdraailijst blijkt dat totaal 463 bouwwerken geïnventariseerd zijn. Volgens Domeinbeheer betreft dit het resultaat van een eerste basisinventarisatie. Het traject ter

validering van het eigendomsrecht van deze bouwwerken is nog gaande. Een nadere verificatie van de eigendom dient nog plaats te vinden bij de Stichting Kadaster & Openbare Registers Curaçao (Kadaster), aldus Domeinbeheer. Hierdoor kan nog geen uitspraak worden gedaan omtrent de juistheid en volledigheid van het aantal bouwwerken van het Land. In Tabel 3 zijn de totaal geïnventariseerde bouwwerken weergegeven, verdeeld naar de functie van en de status daarvan.

Tabel 3 - Voorlopige verdeling van het aantal geïnventariseerde eigendomsgebouwen naar functie en status

Functie van het bouwwerk	Aantal bouwwerken	Aandeel in het totaal geïnventariseerde bouwwerken	Verdeling naar Status van het bouwwerk		
			In gebruik	Niet in gebruik	Niet bekend
Bijeenkomstfunctie	34	7%	31	3	-
Bouwwerk geen gebouw zijnde	8	2%	4	3	1
Celfunctie	1	0%	1	-	-
Gezondheidsfunctie	34	7%	30	3	1
Industriefunctie	29	6%	23	5	1
Kantoorfunctie*	78	17%	54	24	-
Logiesfunctie	1	0%	-	-	1
Onderwijsfuncties	101	22%	91	8	2
Overige gebruiksfunctie	39	8%	16	7	16
Sportfunctie	12	3%	11	1	-
Winkelfunctie	3	1%	3	-	-
Woonfunctie	123	27%	91	22	10
Totaal geïnventariseerde bouwwerken	463	100%	355	76	32
Aantal in procenten van het totaal aantal bouwwerken			76,67%	16,41%	6,91%

* Het gebouw van FIN waarin de SG en medewerkers zijn gehuisvest is tijdelijk als niet in gebruik aangemerkt wegens renovatie.

Uit deze tabel blijkt dat het merendeel van de geïnventariseerde bouwwerken de functie heeft van een woning (123, 27%), school (101, 22%) of kantoor (78, 17%). Ook blijkt dat het merendeel van de bouwwerken zijnde 76,7% in gebruik zijn. Van het totaal van 78 kantoorpanden zijn 54 panden (zijnde 69,2%) in gebruik terwijl 30,8% hiervan niet in gebruik is. Van de woningen blijkt dat van de 123 geïnventariseerde woningen 22 hiervan (zijnde 18%) leeg blijken te zijn.

Verder blijkt dat 32 gebouwen die een kantoor- of onderwijsfunctie hebben, momenteel leeg staan. We bevelen de regering aan om de functionaliteit en onderhoudsstaat van deze gebouwen te laten analyseren om te bepalen welke hiervan als huisvesting voor de ministeries kunnen dienen.

Een nadere verdeling van de geïnventariseerde bouwwerken naar ministerie en SO vertoont het beeld weergegeven in Tabel 4. Uit deze tabel blijkt dat de meerderheid van de bouwwerken die in gebruik zijn volgens de inventarisatielijst, onder de verantwoordelijkheid van VVRP, OWCS en GMN valt, namelijk 48% onder VVRP, 20% onder OWCS en 17% onder GMN.

Tabel 4 - Verdeling van het aantal geïnventariseerde eigendomsgebouwen naar ministerie en status

SO/ Ministerie	Totaal per ministerie	Aandeel in het totaal geïnventariseerde gebouwen	Verdeling naar status van het gebouw		
			In gebruik	Niet in gebruik	Niet bekend
Staten	2	0%	2	-	-
AZ	6	1%	6	-	-
BPD	3	1%	2	1	-
EO	1	0%	-	-	1
FIN**	5	1%	3	2	-
GMN	79	17%	57	4	18
JUS	36	8%	22	14	-
OWCS	94	20%	87	5	2
SOAW	16	3%	14	2	-
VVRP	221	48%	162	48	11
Totaal geïnventariseerde gebouwen	463	100%	355	76	32

** Twee gebouwen zijn tijdelijk als niet in gebruik aangemerkt wegens renovatie

Verder blijkt uit dit overzicht dat de ministeries met de meeste leegstaande bouwwerken de volgende ministeries zijn:

- VVRP met 48 van de 221 toegewezen bouwwerken, zijnde 22% van de bouwwerken. Daarnaast is de status niet bekend van 11 van de 221 bouwwerken die onder het ministerie vallen.
- JUS met 14 van de 36 toegewezen bouwwerken, zijnde 39% van de bouwwerken.
- GMN met een totaal van 18 van de 79 bouwwerken, zijnde 23 % van de bouwwerken waarvan de status niet bekend is.

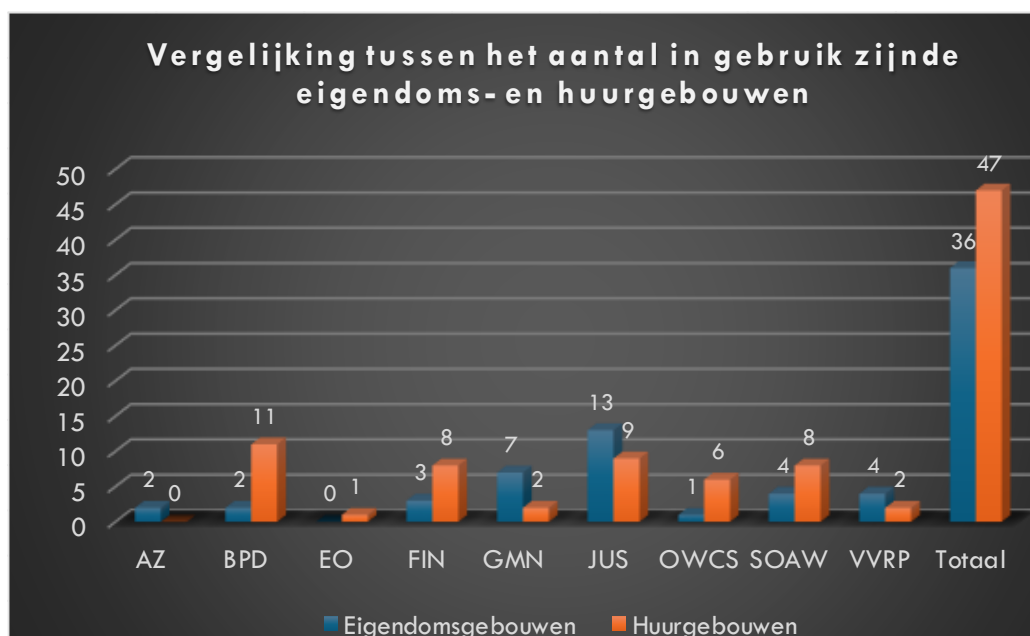
Uit de lijst verkregen van Domeinbeheer en de informatie verkregen van de ministeries (zie pagina 32) blijkt dat de ministeries een totaal van 36 eigendomsgebouwen in gebruik hebben als huisvesting voor hun organisatieonderdelen (bijlage 3, kolom 3). Dit aantal wijkt af van het aantal bouwwerken (54) dat volgens de inventarisatielijst van Domeinbeheer in gebruik is door de ministeries, zoals vermeld in Tabel 3 onder kantoorfunctie. De reden voor deze afwijking is dat een of meerdere organisatieonderdelen gehuisvest zijn in bij elkaar horende deelgebouwen in een gebouwencomplex. In deze gevallen hebben wij voor de inzichtelijkheid, het gebouwen-

complex als één gebouw beschouwd en als zodanig meegeteld. Dit komt voor bij AZ (Fort Amsterdam), GMN (UO Geneeskundige- en Gezondheidszorg gebouwencomplex), (UO Veterinaire Zaken gebouwencomplex), (UO Agrarisch en Visserij gebouwencomplex), JUS (Politie gebouwencomplex Rio Canario) en VVRP (UO Openbare Werken gebouwencomplex en UO Verkeer en Vervoer gebouwencomplex).

4.3 Huurgebouwen versus eigendomsgebouwen

Een vergelijking verricht tussen het aantal eigendomsgebouwen en huurgebouwen in gebruik door de ministeries vertoont het beeld blikende uit onderstaande figuur.

Figuur - Vergelijking tussen het aantal door de ministeries in gebruik zijnde eigendoms- en huurgebouwen in 2025



Uit de grafiek blijkt dat de overheid op dit moment in totaal 83 gebouwen, zijnde 36 eigendoms- en 47 huurgebouwen/ruimtes, in gebruik heeft voor het huisvesten van haar organisatie. Ook blijkt dat het merendeel van deze 83 gebouwen door de overheid wordt gehuurd. Er worden namelijk totaal 47 (zijnde 57%)¹⁷ van de in gebruik zijnde gebouwen gehuurd, terwijl 36 (zijnde 43%) gebouwen eigendom zijn van de overheid. Voor deze 47 huurgebouwen/-ruimtes heeft de regering voor het dienstjaar 2025 bijna XCG 16,6 miljoen begroot voor huurkosten.

¹⁷ Een ruimte is gedurende de eerste helft van het jaar 2025 gehuurd wegens renovatie van het eigen gebouw. Hierna is het ministerie weer verhuisd naar het eigen gebouw. Dus hierna is er sprake van 47 huurgevallen in plaats van 48 en 36 eigendomsgebouwen in plaats van 35.

Daarnaast blijkt dat AZ het enige ministerie is dat geen gebruik maakt van huurgebouwen. Verder zijn GMN, JUS en VVRP de ministeries die voornamelijk gebruik maken van eigendomsgebouwen, terwijl BPD, EO, FIN, OWCS en SOAW over het algemeen in huurpanden gehuisvest zijn.

In Bijlage 2 zijn de 36 eigendomsgebouwen die als huisvesting dienen voor hun organisatieonderdelen, per ministerie weergegeven.

Wij concluderen dat:

- de overheid voor het huisvesten van haar ministeries gebruik maakt van voornamelijk huurgebouwen. Onze conclusie is gebaseerd op het feit dat 57% van de panden die gebruikt worden voor het huisvesten van de ministeries, huurgebouwen betreffen terwijl 43% van de panden die hiervoor gebruikt worden eigendomsgebouwen zijn. Voor het huren van de gebouwen/ruimtes heeft de overheid over de periode 2022 – 2024 een gemiddeld bedrag van ongeveer XCG 16,6 miljoen betaald aan huurkosten;
- de totale huurkosten van de ministeries vertonen jaarlijks een stijgende tendens. Dit gezien het feit dat de totale huurkosten over de periode 2022 – 2024 jaarlijks zijn gestegen tot een cumulatief bedrag van ongeveer XCG 3,1 miljoen. Dit komt neer op een stijging van 24%;

De begrote huurkosten voor het dienstjaar 2025 vertonen een toename van bijna XCG 0,7 miljoen vergeleken met het jaar 2024. Vanaf het jaar 2022 tot en met 2025 wordt een cumulatieve verhoging van de huurkosten verwacht van bijna XCG 3,8 miljoen oftewel een verhoging van 29,3%. De stijging van de huurkosten doet zich met name voor bij BPD, FIN, OWCS en SOAW.

5. Het beheer van de gebouwen

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de volgende sub-vragen:

- Biedt het systeem van contractenbeheer van de overheid de zekerheid dat betrouwbare informatie over de huurgebouwen ten behoeve van de besluitvorming te allen tijde beschikbaar is? (sub-vraag 6)
- Zijn er criteria in het systeem ingebouwd ter bewaking van de afloop van de contracten? (sub-vraag 7)
- Zijn er beheersingsmaatregel in het systeem opgenomen ter bewaking dat voldaan wordt aan eventuele richtlijnen over het aantal te huren gebouwen, specifieke eisen waaraan de gebouwen dienen te voldoen en voorgeschreven prijzen? (sub-vraag 8)
- Worden de eigendomsgebouwen periodiek geïventariseerd en vindt afstemming plaats met de registratie? (sub-vraag 9)
- Biedt het systeem van administratief beheer de zekerheid dat betrouwbare informatie over de eigendomsgebouwen beschikbaar is ten behoeve van besluitvorming? (sub-vraag 10)
- Zorgt het technisch beheer van zowel de eigendomsgebouwen als de huurgebouwen ervoor dat deze gebouwen op een effectieve manier worden onderhouden en gezond en veilig worden gesteld voor de gebruikers? (sub-vraag 11)

Voor het vormen van een beeld over het beheer van de gebouwen hebben wij de aspecten met betrekking tot het administratief en technisch beheer voor zowel de huur- als de eigendomsgebouwen onderzocht. In de volgende paragrafen worden de resultaten van deze aspecten gepresenteerd.

5.1 Het administratief beheer van de gebouwen

Onder het administratief beheer van de gebouwen valt het registreren, verwerken en actualiseren van informatie over de eigendoms- en huurgebouwen van de organisatie, in dit geval het Land. Het blijkt dat het administratief beheer van zowel de huurgebouwen als de eigendomsgebouwen nog niet aan de gestelde normen voldoet. Immers, voor het administratief beheer van de huurgebouwen is met name het beheer van de huurcontracten van belang. Het blijkt dat het door de regering opgezette centraal contractenbeheersysteem in de praktijk in zeer beperkte mate wordt gebruikt door de ministeries.

Eveneens is het administratief beheer van de eigendomsgebouwen niet dusdanig geregeld om een structureel beheer van het vastgoed van het Land te garanderen.

In hiernavolgende paragrafen wordt nader ingegaan op het administratief beheer van zowel de huur- als eigendomsgebouwen.

5.1.1 De huurgebouwen/-ruimtes

Wij zijn nagegaan in hoeverre de overheid over een systeem beschikt dat de nodige zekerheid biedt voor een effectief beheer van de gebouwen die door de ministeries worden gehuurd. Verwacht wordt dat de overheid algemene richtlijnen heeft vastgesteld ten aanzien van onder andere het aantal te huren gebouwen, de specifieke eisen waaraan de gebouwen moeten voldoen en de aan te nemen huurprijzen. In het systeem dienen deze richtlijnen te zijn opgenomen zodat bewaakt kan worden of hieraan wordt voldaan. Verder dient het systeem te allen tijde betrouwbare informatie over de huurgebouwen te kunnen verschaffen ten behoeve van besluitvorming.

De overheid is in 2018 in dit kader gestart met het traject om te komen tot een centraal digitaal contractenbeheer. Dit traject is in 2020 afgerond en de module contractmanagement is in E-One geactiveerd. De opzet van het systeem is in januari 2021 vastgelegd in de handleiding 'Centraal Contractenbeheer Curaçao' en zijn er diverse trainingen verzorgd aan alle gebruikers van het systeem.

Conform de eerder vermelde handleiding wordt met het centraliseren van het contractenbeheer het volgende beoogd:

- een goed beheer van de contracten (registratie – archivering – bewaking) gebaseerd op het gebruik van een digitale beheermodule in E-One;
- een efficiënte toegangsbewaking tot de contracten, door bevoegde gebruikers van het systeem (inclusief SOAB en Rekenkamer);
- het tijdig ondernemen van actie door de betreffende contracteigenaren bij het naderen van de afloop van de contractperiode;
- het in staat stellen van een volledige calculatie van de Landsverplichtingen op een willekeurig tijdstip;
- het terugdringen van de papieromvang in de werkprocessen en werkstromen binnen het ambtelijk apparaat;
- het verminderen van het financiële risico als gevolg van verlies van de contracten en/of het niet tijdig opzeggen van contracten.

Om de contracten te kunnen beheren is van ieder ministerie een financieel medewerker (contractbeheerder) belast met het invoeren van de contracten in de module. De contractbeheerder dient vóór de invoer te controleren dat de contracten tot stand zijn gekomen volgens de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Daarnaast is de FC van ieder ministerie verantwoordelijk voor het controleren dat de contractbeheerder de registratie van het contract in de module juist heeft gedaan. Wij constateren dat in de praktijk het gebruik van het systeem niet zoals voorgeschreven verloopt. Gebleken is dat slechts van 4 van de 46 gebouwen/ruimtes, die door de ministeries in 2024 gehuurd werden, het geldige huurcontract in de module 'Contractmanagement' in E-One is ingevoerd. Van de resterende 42 huurgebouwen is geen huurcontract in het systeem geüpload. Wij hebben de betreffende ministeries gevraagd naar een kopie van de ontbrekende huurcontracten. Dit heeft geleid tot de ontvangst van veertien huurcontracten. In totaal hebben wij dus achttien geldige huurcontracten ontvangen. Van de resterende 28 huurgebouwen/ruimtes hebben wij geen huurcontract van de ministeries ontvangen. In Tabel 5 is dit per ministerie in kaart gebracht.

Tabel 5 - Overzicht van het aantal gehuurde gebouwen/ruimtes ten opzichte van het aantal ontvangen huurcontracten en het aantal van de huurcontracten ingevoerd in E-One.

Ministerie	Aantal huurgebouwen conform E-One en informatie v/d ministeries	Aantal geldige huurcontracten geregistreerd in E-One	Aantal ontbrekende geldige huurcontracten in E-One	Aantal ontvangen geldige huurcontracten
AZ	-	-	-	-
BPD	11	4	7	4
EO	1	0	1	1
FIN	9	0	9	3
GMN	2	0	2	1
JUS	9	0	9	0
OWCS	4	0	4	4
SOAW	8	0	8	5
VVRP	2	0	2	0
Totaal	46	4	42	18

Zoals uit de tabel blijkt is BPD het enige ministerie dat in beperkte mate gebruik maakt van de contractmanagementmodule door enkele van haar huurcontracten hierin op te nemen. Van elf huurgebouwen die onder hen vallen, zijn vier huurcontracten in het systeem geregistreerd. De andere ministeries hebben geen één van hun huurcontracten in het systeem geregistreerd.

Wij merken hierbij op dat, zoals vermeld in de handleiding, het systeem automatisch meldt wanneer de contracteigenaar actie moet ondernemen om het contract te verlengen danwel te

beëindigen wanneer de looptijd van het contract nadert. Door geen gebruik te maken van de contractmanagementmodule om de contracten te registreren, lopen de ministeries het risico dat contracten ten onrechte stilzwijgend worden verlengd.

Van de CI hebben wij vernomen dat de financiële medewerkers van alle ministeries, zijnde de gebruikers van het systeem, de trainingen hebben gevolgd om het systeem te beheren, maar desondanks geen gebruik maken van het systeem.

Volgens de CI blijkt uit de vragen van de financiële medewerkers van de ministeries dat zij ondanks de trainingen die zij hebben gevolgd en de beschikbare handleiding, zij niet makkelijk kunnen omgaan met het systeem. Vaak blijkt dat voor hen niet duidelijk is hoe zij bepaalde gegevens in het systeem moeten registreren.

Volgens de CI is de FC (contracteigenaar) namens de budgethouder verantwoordelijk voor het controleren en goedkeuren van de invoer van het contract door de financieel medewerker (contractbeheerder) in het systeem. De CI constateert echter dat de FCs deze controle niet uitvoeren. Door het niet uitvoeren van deze taak voldoen zij in de praktijk niet aan deze verantwoordelijkheid.

Uiteindelijk zijn de SGs verantwoordelijk dat hun medewerkers de gegevens in het systeem opvoeren. Zolang de SGs hun financiële medewerkers niet aanmoedigen en/of verplichten om de module te gebruiken zal het systeem niet gevoed worden met de contractgegevens en kan het geen actuele en/of juiste informatie opleveren.

De CI heeft verder aangegeven dat zij in 2023, in samenwerking met de afdeling AO/IC van FIN, de ministeries heeft bezocht en overleg heeft gevoerd met de SGs, de FCs en Contractbeheerders. Het doel van dit overleg was om hun bewust te maken van hun verantwoordelijkheid voor een beter functionerend systeem en het bevorderen van een betere onderlinge communicatie.

Ook heeft de CI samen met FIN in 2024 een video geproduceerd waarin de stappen die gevolgd moeten worden voor het beheren van de contracten, uitgelegd en vertoond worden. De video is rekening houdend met toegangsbeveiliging binnen de MAVIM-omgeving¹⁸ geüpload zodat de ministeries toegang hiertoe kunnen krijgen.

Verder hebben wij geconstateerd dat door de regering geen randvoorwaarden zijn vastgesteld die als leidraad moeten dienen voor de ministeries bij het maken van de keuze om gebouw(en)/ruimte(s) te huren.

¹⁸ Een platform dat complexe transformaties vereenvoudigt en stroomlijnt met gemak en duidelijkheid.

Ook blijkt dat in het Humble vastgoedregistratiesysteem geen informatie wordt verwerkt van de gebouwen/ruimtes die door de overheid worden gehuurd. Hierdoor heeft Domeinbeheer, die aangewezen is om het huisvestingsbeleid van de overheid uit te voeren, geen informatie over de huurgebouwen. Zoals aangegeven is het uitgangspunt van het huisvestingbeleid om zoveel mogelijk gebruik te maken van de eigendomsgebouwen van de overheid als huisvesting. Voor het kunnen nemen van beleidsbeslissingen is het raadzaam dat ook het Humble vastgoedregistratiesysteem informatie bevat inzake onder meer de huuroppervlakte, huurkosten en huurperiode van de gebouwen. Deze gegevens kunnen dan gebruikt worden door de op te zetten Afdeling Vastgoed voor een kostenbaten analyse om te beslissen of de beste optie het blijven huren is of als over moet worden gegaan tot gebruik van een eigendomsgebouw. In dit kader wordt aanbevolen om voor een volledig inzicht in de totale huisvestingssituatie ook de huurgebouwen in het Humble vastgoedregistratiesysteem te laten registreren.

Wij concluderen dat de ministeries hun huurcontracten niet in het centraal contractenbeheer systeem (Humble vastgoedregistratiesysteem) registreren. Hierdoor kan het systeem niet de benodigde informatie bieden voor het effectief beheren van de huurcontracten van de gebouwen/ruimtes die door de ministeries worden gehuurd. Van de 46 huurgevallen in 2024 hebben wij de beschikking gekregen over 18 geldige huurcontracten en zijn er slechts 4 daarvan in de contract managementmodule ingevoerd en verwerkt.

Volgens CI hebben zij tevergeefs diverse acties ondernomen om de ministeries bewust te maken dat hun medewerking essentieel is voor een effectieve werking van het contractenbeheer systeem. Zolang de ministeries geen medewerking verlenen en hun huurcontracten niet in het systeem worden verwerkt, zullen de doelstellingen die de overheid heeft gesteld met het digitaliseren en centraliseren van een contractenbeheer, niet realiseerbaar zijn.

Daarnaast zijn er geen randvoorwaarden vastgesteld die de ministeries dienen te volgen bij het huren van gebouwen. Deze kunnen dan ook niet in het contractenbeheer systeem worden ingebouwd waardoor het centraal systeem geen vastgestelde overheidsrichtlijnen bevat die als leidraad moeten worden gehanteerd om te toetsen of huurcontracten voldoen aan de voorwaarden voordat deze in het systeem worden ingevoerd.

5.1.2 De eigendomsgebouwen

Voor het beoordelen van het administratief beheer zijn wij nagegaan of de overheid over een centraal administratief systeem beschikt om haar eigendomsgebouwen te beheren en of er procedures zijn geformuleerd ten aanzien van het inventariseren en registreren van de gebouwen inclusief de leegstaande.

Het naleven van deze procedures biedt de overheid de waarborg dat betrouwbare informatie over haar gebouwen te allen tijde beschikbaar is ten behoeve van onder andere besluitvorming. In de Landsverordening domaniale gronden¹⁹ is bepaald dat het VVRP belast is met de administratie van de onroerende goederen van het Land. In het verlengde hiervan is Domeinbeheer als organisatieonderdeel van VVRP specifiek belast met deze taak.

Wij constateren dat de overheid niet beschikt over een centraal systeem met vastgestelde procedures dat door Domeinbeheer kan worden gebruikt voor het structureel inventariseren en registreren van het vastgoed van het Land.

VVRP heeft aangegeven dat Domeinbeheer niet over voldoende begrotingsmiddelen en gespecialiseerd personeel beschikt om deze taak te kunnen uitvoeren. Ook beschikte Domeinbeheer volgens VVRP tot voor kort niet over een gespecialiseerde software voor het uitvoeren van haar vastgoed beheertaak. VVRP is nog bezig met het traject om tot een dergelijk systeem te komen.

Zoals vermeld in maatregel E.7 van het Landspakket²⁰, zal Domeinbeheer duurzaam versterkt worden om deze taak uit te voeren. In dit kader heeft de werkgroep vermeld in hoofdstuk 3 als een van haar taken gekregen 'het formuleren van eisen voor het opzetten van een professionele uitvoeringsorganisatie die ingericht moet zijn op het volledige spectrum van vastgoedmanagement'.

Van de minister van VVRP hebben wij vernomen²¹ dat het ministerie zich sinds 2021 inzet om een duurzaam systeem te ontwikkelen dat aan alle voorwaarden voldoet voor het uitvoeren van een goed functionerend centraal beheer van de overheidsgebouwen. In dit kader heeft het ministerie in 2023 een plan van aanpak opgesteld en is dit plan via de Nationale Hervormingscommissie Curaçao²² ingediend bij Nederland voor financiering. Het plan van aanpak is bedoeld voor het opzetten van een Afdeling Vastgoed binnen Domeinbeheer zoals

¹⁹ A.B. 2010, no. 87, artikel 11.

²⁰ Ontwikkelen en implementeren grondbeleid en ruimtelijk ordeningsbeleid.

²¹ Brief van de minister van 17 mei 2024, genummerd 2024/009762.

²² De Nationale Hervormingscommissie (NHC) van Curaçao is een commissie die de regering ondersteunt bij de implementatie van hervormingen. Dit gebeurt in het kader van het Landspakket, met een focus op het prioriteren van wetgevingsprocessen en het actualiseren van bestaande wetgeving om deze in lijn te brengen met het staatsbestel na 10-10-2010.

opgenomen onder punt E.7 van het Landspakket. Nederland heeft de financiering van het plan in juli 2024 goedgekeurd²³ en vervolgens is het plan door de RvM vastgesteld²⁴.

Het plan is in uitvoering en volgens de opgenomen planning is de verwachting dat de Afdeling Vastgoed in 2025 operationeel zal worden. Wij hebben desgevraagd geen informatie ontvangen van VVRP over de status hiervan.

Wij concluderen dat de overheid op dit moment niet over een centraal systeem beschikt voor het beheren van de eigendomsgebouwen.

Onze conclusie is gebaseerd op het feit dat Domeinbeheer, zijnde de toegewezen uitvoeringsorganisatie, tot nu toe niet over de benodigde middelen beschikt om de eigendomsgebouwen van het Land te beheren. VVRP heeft aangegeven dat Domeinbeheer niet over voldoende begrotingsmiddelen en gespecialiseerd personeel beschikt om deze taak te kunnen uitvoeren. Ook beschikte Domeinbeheer volgens VVRP tot voor kort niet over een gespecialiseerde software voor het uitvoeren van haar vastgoed beheertaak.

De overheid is bezig met het oprichten van een Afdeling Vastgoed die belast zal zijn met het beheer waaronder ook het onderhoud van de vastgoedportefeuille van het Land. Voor dit traject is inmiddels een plan van aanpak vastgesteld door de regering nadat hiervoor in het kader van het Landspakket de nodige financiering door Nederland is goedgekeurd.

5.2 Het technisch beheer van de gebouwen

Ten aanzien van het technisch beheer zijn wij nagegaan in hoeverre de regering aandacht besteedt aan onderhoud, veiligheidstoestand zoals brandveiligheid en gezondheidstoestand zoals luchtkwaliteit en ergonomie²⁵ van de huur- en eigendomsgebouwen, kortom het technisch beheer. Het blijkt dat door de regering niet op een structurele manier is omgegaan met deze aspecten.

In de hiernavolgende paragrafen wordt hierop nader ingegaan.

²³ Goedkeuring door Nederland volgens toetsingsformulier d.d. 17 juli 2024 van de Voorzitter van de Hervormingscommissie Curaçao.

²⁴ Besluit RvM van 14 augustus 2024, zaaknummer 2023/046184.

²⁵ De aanpassing van de werksituatie aan het menselijk lichaam.

Ten aanzien van de veiligheid- en gezondheidstoestand van deze gebouwen zijn er diverse wettelijke voorschriften²⁶ van toepassing. Ter voldoening aan de bepalingen in deze voorschriften wordt verwacht dat de ministeries periodiek hun gebouwen laten inspecteren door bevoegde instanties. Zodoende zijn de ministeries beter in staat om tijdig situaties die risico's vertegenwoordigen voor de veiligheid en/of gezondheid van de gebruikers, te kunnen identificeren en acties te ondernemen om deze situaties aan te pakken en de risico's te beheersen.

5.2.1 Het technisch beheer van de huurgebouwen

Voor de huurgebouwen zijn wij nagegaan welke acties de overheid heeft ondernomen om het onderhoud, de veiligheid en gezondheid van de gebouwen te garanderen. Gebleken is dat de overheid niet over een centraal systeem voor het beheeren van de gebouwen die zij huurt voor het huisvesten van de ministeries, beschikt. Daarnaast blijkt uit de huurcontracten dat klein onderhoud, zijnde het onderhouden van de binnenkant van het gebouw, voor rekening van de huurder komt en dus geregeld dient te worden door de betrokken ministeries. Daarvoor kunnen de ministeries middelen in de begroting opnemen.

Met betrekking tot de aspecten van veiligheid en gezondheid van de huurgebouwen zijn wij bij de ministeries nagegaan in hoeverre zij zorgdragen voor het laten inspecteren van de gebouwen. Wij hebben bij de ministeries nagevraagd of zij deze huurgebouwen hebben laten inspecteren door de Brandweer Curaçao en ARBO Consult en of andere bevoegde instanties. Wij constateren op basis van de informatie ontvangen van de ministeries dat de meeste gebouwen niet geïnspecteerd zijn door de Brandweer en/of ARBO Consult of een andere bevoegde instantie.

Ook hebben wij bij de ministeries nagevraagd of de resultaten van de inspectie vastgelegd zijn in een rapport en of zij over het laatste rapport beschikken. Wij hebben in de meeste gevallen waarbij de ministeries hebben aangegeven dat de gebouwen geïnspecteerd zijn, geen vastlegging ontvangen van de verrichte inspecties en de resultaten hiervan.

Dit is zichtbaar gemaakt in Tabel 6.

²⁶ Het betreft: Veiligheidslandsverordening, P.B. 1958, no. 14, zoals gewijzigd
Tekst van de Bouw- en Woningverordening 1935, P.B. 1952, no. 14, zoals gewijzigd
Landsbesluit Brandveiligheid gebruik Curaçao, P.B. 2020, no. 94, geconsolideerde tekst

Tabel 6 - Overzicht van de huurgebouwen die door de ministeries geïnspecteerd zijn naar veiligheid- en gezondheidstoestanden

Ministerie	Aantal huurgebouwen	Aantal geïnspecteerd			Percentage geïnspecteerd
		naar veiligheid	naar gezondheid	naar zowel veiligheid als gezondheid	naar zowel veiligheid als gezondheid
AZ	-	-	-	-	-
BPD	11	2	1	1	2%
EO	1	1	1	1	2%
FIN	9	2	3	1	2%
GMN	2	0	0	0	0%
JUS	9	nb	nb	nb	-
OWCS	4	2	1	1	2%
SOAW	8	3	3	2	4%
VVRP	2	nb	nb	nb	-
Totaal	46	10	9	6	13%

Legende:

nb = niet bekend wegens niet ontvangen informatie van het ministerie

Uit de tabel blijkt dat volgens de ministeries van slechts 10 van de 46 huurgebouwen/ruimtes de veiligheidsstaat is onderzocht en van 9 de gezondheidsstaat. In zes van de gevallen blijkt dat inspectie heeft plaatsgevonden naar zowel de veiligheid als ook naar gezondheidsaspecten. Dat komt neer op 13% van de gebouwen. Wij hebben vernomen dat in één geval, waarbij het resultaat van de inspectie wel bekend was, bleek dat het gebouw afgekeurd is door zowel ARBO als de brandweer. Dit gebouw wordt echter nog steeds gehuurd door de overheid.

5.2.2 Het technisch beheer van de eigendomsgebouwen

Voor het beoordelen van het technisch beheer van de in gebruik zijnde eigendomsgebouwen zijn wij nagegaan of de geregistreerde beheersactiviteiten de nodige waarborg bieden dat deze gebouwen op een effectieve manier worden onderhouden alsook dat de gezondheid- en veiligheidstoestand binnen deze gebouwen beheerst wordt.

Verwacht wordt dat de overheid de conditie van deze gebouwen periodiek laat inspecteren om de onderhoudsbehoeften per gebouw te kunnen vaststellen. Op basis van de geconstateerde onderhoudsbehoeften dient de overheid per gebouw een meerjarig onderhoudsplan op te stellen en/of bij te stellen. Het meerjarig onderhoudsplan zal dan door vertaald moeten worden in een jaaronderhoudsplan per gebouw. Voor het financieren van het meerjarig onderhoudsplan dienen in de meerjarige begroting van het Land de benodigde middelen te worden gereserveerd. Domeinbeheer is dan verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van het onderhoudsplan en het bewaken dat de uitvoering volgens plan plaats vindt.

Op dit moment dragen de afzonderlijke ministeries zelf zorg voor het onderhouden van de eigendomsgebouwen. Dus van een centraal opgezet en goed werkend systeem voor het inspecteren en onderhouden van de gebouwen van de overheid is er nog geen sprake. Zoals eerder aangegeven is de overheid bezig met het traject voor het versterken van Domeinbeheer door hierin een afdeling Vastgoed op te richten. Volgens Domeinbeheer is het de bedoeling dat in het systeem van Humble vastgoedregistratiesysteem per gebouw de onderhoudsstaat geregistreerd zal worden en op basis daarvan wordt door het systeem zelf een meerjarig onderhoudsplan opgesteld.

Hiervoor is Domeinbeheer in het lopende traject samen met vertegenwoordigers van 'Humble Buildings' gestart met conditiemeting van de geïnterpreteerde eigendomsgebouwen. Gekozen is om voor de uitvoering van de conditiemeting gebruik te maken van de NEN-norm 2676²⁷ zodat op een uniforme wijze de conditie van de gebouwen kan worden bepaald. Voor het toepassen van deze norm hebben de toegewezen medewerkers binnen Domeinbeheer de nodige trainingen gevolgd en zijn tot nu toe achttien gebouwen geïnspecteerd en hun conditie bepaald. Volgens het plan van aanpak zal het proces worden voortgezet voor het deel van de vastgoedportefeuille dat in het kader van de overheidstaken doelmatig kan worden ingezet. Voor vastgoed waarvan het gebruik niet als doelmatig kan worden aangemerkt, wordt geen conditiemeting uitgevoerd en komt deze in aanmerking om te worden afgestoten.

Wij zijn ook nagegaan of de ministeries de eigendomsgebouwen hebben laten inspecteren door onder andere de Brandweer Curaçao en ARBO Consult en/of nadere bevoegde instanties. Ook hebben wij bij de ministeries nagevraagd of de resultaten van de inspectie vastgelegd zijn in een rapport en of zij over het laatste rapport beschikken. Wij constateren op basis van de informatie ontvangen van de ministeries dat de meeste gebouwen niet geïnspecteerd zijn door de brandweer en/of ARBO Consult of een andere bevoegde instantie. Ook hebben wij in de meeste gevallen waarbij de ministeries hebben aangegeven dat de gebouwen geïnspecteerd zijn, geen vastlegging ontvangen van de verrichte inspecties en de resultaten hiervan.

Tabel 7 geeft een beeld van het aantal geïnspecteerde eigendomsgebouwen per ministerie.

²⁷ Een kwaliteitsnorm die een deskundige en betrouwbare registratie waarborgt van de conditie van gebouwen, installaties en infrastructuur.

Tabel 7 - Overzicht van de door de ministeries in gebruik zijnde eigendomsgebouwen naar veiligheids- en gezondheidstoestand

Ministerie	Aantal eigendomsgebouwen	Aantal geïnspecteerde eigendomsgebouwen naar veiligheid	Aantal geïnspecteerde eigendomsgebouwen naar gezondheid	Aantal geïnspecteerde eigendomsgebouwen naar zowel veiligheid als gezondheid	Percentage geïnspecteerde eigendomsgebouwen naar zowel veiligheid als gezondheid
AZ	2	2	1	1	3%
BPD	2	0	1	0	0%
EO	-	-	-	-	-
FIN	3	1	1	0	0%
GMN	6	0	0	0	0%
JUS	14	nb	nb	nb	nb
OWCS	1	0	0	nb	nb
SOAW	4	0	0	0	0%
VVRP	4	0	0	0	0%
Totaal	36	3	3	1	3%

Legende:

nb = Niet bekend, geen informatie ontvangen van het ministerie

Zoals uit de tabel blijkt zijn 3 van de 36 eigendomsgebouwen die in gebruik zijn door de ministeries, geïnspecteerd op veiligheid en 3 op de gezondheidscriteria die nodig zijn om te kunnen waarborgen dat deze gebouwen gezond zijn voor de gebruikers. Deze gebouwen zijn in gebruik door AZ, FIN en BPD. Alleen bij AZ is er sprake geweest van inspectie op beide criteria.

Wij concluderen dat de overheid momenteel niet over een centraal systeem beschikt voor het beheersen van de onderhoudsbehoeftes van haar eigendomsgebouwen. Dit houdt in dat Domeinbeheer, zijnde de verantwoordelijke uitvoeringsorganisatie, momenteel geen uitvoering geeft aan haar taak als administratief beheerder door:

- de eigendomsgebouwen periodiek te laten inspecteren om de onderhoudsstaat te bepalen;
- een meerjarig onderhoudsplan op te stellen;
- een meerjarige begroting op te stellen voor de financiering van het meerjarig onderhoudsplan;
- jaarlijkse onderhoudsplannen op te stellen;
- financiële middelen op de jaarbegroting te reserveren voor het uitvoeren van de jaarlijkse onderhoudsplannen;
- het laten uitvoeren van de jaarlijkse onderhoudsplannen;
- toezicht te (laten) houden op de uitvoering van de jaarlijkse onderhoudsplannen.

Met het in gang gezette traject tot professionalisering van Domeinbeheer middels een Afdeling Vastgoed wordt verwacht dat deze aspecten eveneens worden aangepakt.

Verder concluderen wij dat de overheid haar eigendomsgebouwen en de huurgebouwen in gebruik door de ministeries niet (op een structurele manier) laat inspecteren naar risico's van onveiligheid en/of ongezondheid.

Dit gezien het feit dat de meerderheid van de huisvestingsgebouwen/ruimtes van de ministeries niet is geïnspecteerd.

Volgens het inmiddels vastgestelde huisvestingsbeleid wordt verwacht dat in de toekomst mogelijke veiligheids- en gezondheidsrisico's bij deze gebouwen op een structurele manier zullen worden aangepakt zodat de risico's tijdig kunnen worden geïdentificeerd en gemitigeerd.

6. Conclusie en Aanbevelingen

6.1 Conclusie

Op basis van onze bevindingen zijn wij tot de volgende conclusie gekomen:

1. Door het uitblijven van een huisvestingsbeleid van de overheid was niet bekend welk doel de opeenvolgende overheden hiermee beoogden en hoe daarmee moest worden omgegaan om het doel te bereiken. Hierdoor was nooit bekend waarvoor de regering verantwoordelijk was en in welke bruikbare staat de gebouwen moeten worden behouden. Pas in 2023 heeft de regering een huisvestingbeleid vastgesteld. Het beleid dient echter nog uitgewerkt te worden in een huisvestingsplan voor de komende jaren om vervolgens over te gaan tot de uitvoering daarvan. Er blijkt echter niet dat een tijdslijn is vastgesteld voor het afronden van het gehele traject.
2. Het huisvestingbeleid schiet te kort ten aanzien van huurgebouwen aangezien daarin geen randvoorwaarden zijn opgenomen voor deze gebouwen. Deze randvoorwaarden betreffen onder andere:
 - het type te huren gebouw/ruimte;
 - het aantal per ministerie te huren gebouwen/ruimtes en het maximale aantal vierkante meters afhankelijk van de dienstverlening en de omvang van het ministerie qua aantal personeelsleden;
 - de maximale huurprijs per vierkante meter;
 - de aannemelijke huurvoorwaarden, zoals onder andere voorwaarden ten aanzien van opzeggingstermijn en verlenging van het huurcontract.

Het huisvestingsbeleid zal namelijk gericht zijn op het gebruik van zover mogelijk eigendomsgebouwen en -terreinen. Dit betekent dat niet altijd het gebruik van eigendomsgebouwen mogelijk zou kunnen zijn. Voor deze gevallen zijn dan geen randvoorwaarden vastgesteld.

3. De overheid maakt voor het huisvesten van de ministeries over het algemeen meer gebruik van huurgebouwen dan eigendomsgebouwen. Onze conclusie is gebaseerd op het feit dat 57% van de huisvesting uit huurgebouwen/-ruimtes bestaat en 43% uit eigendomsgebouwen. Voor het huren van de gebouwen/ruimtes heeft de overheid over de periode 2022 – 2024 een gemiddeld totaalbedrag van ongeveer XCG 14,7 miljoen betaald.
4. Er blijkt jaarlijks een stijgende tendens te zijn in de totale huurkosten van de ministeries. Dit gezien het feit dat de totale huurkosten over de periode 2022 – 2024 jaarlijks zijn gestegen tot een cumulatief bedrag van ongeveer XCG 3,1 miljoen. Dit komt neer op een

verhoging van 24%. Volgens de begrote huurkosten voor het dienstjaar 2025 blijkt sprake te zijn van een verdere toename in de huurkosten van bijna XCG 0,7 miljoen vergeleken met het jaar 2024. Dus vanaf het jaar 2022 tot en met 2025 wordt een cumulatieve verhoging van de huurkosten verwacht van bijna XCG 3,8 miljoen, oftewel een verhoging van 29,3%. De stijgende tendens heeft voornamelijk betrekking op BPD, FIN, OWCS en SOAW.

5. De doelstellingen die de overheid heeft gesteld ten aanzien van het digitaliseren en centraliseren van een systeem van contractenbeheer, zijn mogelijk niet realiseerbaar zolang het systeem door de ministeries niet conform het plan worden benut. Dit gezien het feit dat:
 - de ministeries in 2024 een totaal van 46 gebouwen/ruimtes in huur hadden als huisvesting, echter alleen van 18 hebben wij een geldig huurcontract ontvangen;
 - van de achttien geldige huurcontracten zijn er slechts vier in het contractmanagement module ingevoerd en verwerkt. De ministeries hebben dus nagelaten gebruik te maken van het contractmanagement module in E-One om de geldige contracten daarin te verwerken;
 - De CI heeft diverse acties ondernomen om de ministeries bewust te maken van de noodzaak van hun medewerking voor een effectieve werking van het contractenbeheersysteem, echter zonder resultaat.
6. Daarnaast zijn er geen randvoorwaarden vastgesteld waaraan de ministeries dienen te voldoen bij het huren van gebouwen. Deze kunnen dan ook niet in het contractbeheersysteem worden ingebouwd. Hierdoor bevat het centrale systeem geen vastgestelde overheidsrichtlijnen die als leidraad moeten worden gehanteerd om te toetsen of huurcontracten voldoen aan de randvoorwaarden voordat deze in het systeem worden ingevoerd.
7. De overheid beschikt op dit moment niet over een centraal systeem voor het beheren van eigendomsgebouwen.

Dit gezien het feit dat Domeinbeheer, zijnde de toegewezen uitvoeringsorganisatie, tot nu toe niet de benodigde middelen heeft om de eigendomsgebouwen van het Land te beheren. Volgens VVRP beschikt Domeinbeheer niet over voldoende begrotingsmiddelen en gespecialiseerd personeel en had deze organisatie tot voor kort geen gespecialiseerde software voor het uitvoeren van haar vastgoedbeheertaak.

De overheid is nu wel bezig met het traject om Domeinbeheer te versterken door daar binnen een Afdeling Vastgoed op te richten die belast zal zijn met het beheer waaronder het onderhoud van de vastgoedportefeuille van het Land. Voor dit traject is inmiddels een

plan van aanpak vastgesteld door de regering nadat hiervoor in het kader van het Landspakket de nodige financiering door Nederland is goedgekeurd.

8. De overheid beschikt momenteel niet over een centraal systeem voor het beheersen van de onderhoudsbehoeftes van haar eigendomsgebouwen. Dit houdt in dat Domeinbeheer, zijnde de verantwoordelijke uitvoeringsorganisatie, momenteel geen uitvoering geeft aan haar taak als beheerder door:

- de eigendomsgebouwen periodiek te laten inspecteren om de onderhoudsstaat te bepalen;
- een meerjarig onderhoudsplan op te stellen;
- een meerjarige begroting op te stellen voor de financiering van het meerjarige onderhoudsplan;
- jaarlijkse onderhoudsplannen op te stellen;
- financiële middelen op de jaarbegroting te reserveren voor het uitvoeren van de jaarlijkse onderhoudsplannen;
- het laten uitvoeren van de jaarlijkse onderhoudsplannen;
- het toezicht te (laten) houden op de uitvoering van de jaarlijkse onderhoudsplannen.

Met het in gang gezette traject tot professionalisering van Domeinbeheer wordt verwacht dat eveneens deze aspecten worden aangepakt.

9. De overheid laat haar eigendoms- en de huurgebouwen in gebruik door de ministeries niet (op een structurele manier) te laten inspecteren naar risico's van onveiligheid en/of ongezondheid.

Momenteel worden deze aspecten door de afzonderlijke ministeries geregeld. Echter blijkt niet dat de ministeries op een structurele manier hun huisvestinggebouwen laten inspecteren naar mogelijke risico's van onveiligheid en/of gezondheid. Volgens het inmiddels vastgestelde huisvestingsbeleid, waarin aspecten van veiligheid en gezondheid worden aangekaart, wordt verwacht dat in de toekomst mogelijke veiligheids- en gezondheidsrisico's bij deze gebouwen op een structurele manier zullen worden aangepakt zodat de risico's tijdig kunnen worden geïdentificeerd en gemitigeerd.

6.2 Aanbevelingen

Op basis van onze bevindingen bevelen wij de Staten aan om van hun recht om vragen te stellen gebruik te maken en de minister van BPD:

1. te verzoeken om de Staten te voorzien van een stappenplan inclusief een tijdslijn waaruit blijkt hoe het traject voor het uitwerken van het huisvestingbeleid in een huisvestingsplan en het uitvoeren van het plan verder zal lopen.

Zodoende kunnen de Staten inzicht krijgen in dit traject en beter in staat zijn om te bewaken dat de voorgestelde doelen worden gerealiseerd;

2. te verzoeken om in het vastgestelde huisvestingsbeleidsdocument de nodige randvoorwaarden op te nemen die als richtlijnen moeten dienen bij toekomstige besluiten tot het huren van gebouwen door de ministeries;
3. te verzoeken om na te laten gaan welke de redenen zijn voor het niet gebruik maken van het centraal opgezette systeem voor het verwerken en beheersen van de huurcontracten door de ministeries, welke (financiële) risico's zich hierdoor kunnen voordoen en hoe de minister denkt deze problematiek aan te pakken.

Daarnaast bevelen wij de minister van VVRP aan om te overwegen voor het beheer van de huurgebouwen ook gebruik te maken van het Humble vastgoedregistratiesysteem.

Immers, gezien het uitgangspunt van de overheid om in de toekomst zoveel mogelijk gebruik te maken van eigendomsgebouwen is aanbevolen dat Domeinbeheer inzicht heeft in zowel de eigendoms- als de huurgebouwen.

Zodoende is zij beter in staat om op basis van kosten-/batenanalyse het meest geschikte advies aan de regering voor te leggen ten aanzien van een beslissing over het huren danwel doen opknappen van een leegstaand eigen gebouw om als huisvesting te worden gebruikt.

7. Ambtelijke en bestuurlijke reacties

7.1 Ambtelijke reactie

Het conceptrapport is conform onze procedure van hoor en wederhoor op 14 november 2025 aan de SGs van VVRP en BPD aangeboden met het verzoek om binnen twee weken het conceptrapport te voorzien van commentaar. Aan hen is bericht dat indien wij binnen de aangegeven termijn geen reactie van hen ontvangen, wij ervan uitgaan dat zij akkoord gaan met de inhoud van het conceptrapport.

Wij hebben per mail d.d. 5 december 2025, nadat de reactietermijn is verstreken, de reactie van de SG van VVRP ontvangen. In zijn reactie heeft hij aangegeven dat hij op dit moment geen dringende opmerkingen heeft ten aanzien van onze bevindingen en conclusie. Van de SG van BPD hebben wij geen reactie ontvangen.

7.2 Bestuurlijke reactie

Het conceptrapport is vervolgens op 10 december 2025 aan de ministers van BPD en VVRP aangeboden met het verzoek om binnen een week hun reactie op het conceptrapport aan ons te doen toekomen. Ook is aan hen bericht dat als wij binnen deze termijn geen reactie van hen ontvangen, wij ervan uitgaan dat zij akkoord gaan met de inhoud van het conceptrapport. Wij hebben van geen van beide ministers een reactie ontvangen.

8. Nawoord Rekenkamer

De overheid beschikte tot het jaar 2023 niet over een beleid gericht op de huisvesting van haar ministeries. De RvM heeft pas in oktober 2023 een huisvestingsbeleid vastgesteld. De verdere uitwerking van het huisvestingsbeleid in een strategisch huisvestingsplan blijkt nog in een ontwikkelingsfase te verkeren. Immers er bestaat nog geen zicht op de termijn waar binnen het huisvestingsplan gereed zal zijn om tot uitvoering over te gaan. Het uitblijven van een strategisch huisvestingsplan waarin duidelijk is vastgelegd hoe de regering zal moeten omgaan met de huisvesting van haar ministeries kan tot gevolg hebben dat de huidige huisvestingssituatie (zoals stijgende huurkosten en leegstaande gebouwen zonder bestemming) voortdurend status quo zal blijven.

Eveneens blijkt dat het traject om te komen tot een afdeling Vastgoed binnen de Uitvoeringsorganisatie Domeinbeheer en dat deze functioneel wordt, vertraagd loopt. Dit gezien het feit dat volgens planning deze afdeling in 2025 operationeel zou worden, is echter niet gerealiseerd. De status en de reden van deze vertraging is ons desgevraagd niet bekend gemaakt.

De trajecten om te komen tot een strategisch huisvestingsplan alsook het functioneel opstarten van de afdeling Vastgoed beschouwt de Rekenkamer als een eerste stap in een positieve richting voor de realisatie van de doelstellingen van de regering met betrekking tot haar huisvesting en het beheer daarvan.

Voor een effectieve uitvoering van beide trajecten is het van belang dat de regering met de nodige slagvaardigheid te werk gaat zodat op planmatige wijze concrete resultaten kunnen worden behaald.

Bijlage 1: Overzicht van de huurgebouwen/-ruimtes per ministerie per organisatieonderdeel in 2024/ 2025

Ministerie/ Organisatieonderdeel	Verhuurder	Huurbedrag 2024 werkelijk XCG	Huurbedrag 2025 begroot XCG
AZ	--	--	--
BPD			
Ministeriële Staf	Diversa N.V.	100.170	416.100
	Diversa N.V.	295.740	
Beleidsorganisatie	World Trade Centre Curaçao N.V.	133.844	134.000
UO Publieke Zaken	Stichting Monumentenzorg Curaçao	647.194	729.500
	Stichting Monumentenzorg Curaçao	32.525	
UO Vergunningsloket	Saliña Properties N.V.	581.940	589.000
UO Nationaal Archief	NV Stadsherstel Willemstad	152.640	152.700
Shared Service Organisatie	World Trade Centre Curaçao N.V.	914.400	2.225.200
	World Trade Centre Curaçao N.V.	1.282.105	
Centraal Bureau Statistiek	World Trade Centre Curaçao N.V.	480.265	480.300
Electorale Raad	Scharlooweg 11	90.000	90.000
Totaal aantal/bedrag	11	4.710.823	4.816.800
EO			
Ministeriële Staf	Keystone Property Development N.V.	753.214	753.300
Totaal aantal/bedrag	1	753.214	753.300
FIN			
Ministeriële Staf	Curinde N.V.	130.779	490.000
	Algemeen Pensioenfonds Curaçao	340.329	
Douane	Swiss Port N.V.	100.416	464.900
	Curaçao Ports Authority N.V.	313.436	
	Curaçao Ports Authority N.V.	7.632	
	Curaçao Ports Authority N.V.	21.344	
Belastingdienst	World Trade Centre Curaçao N.V.	2.154.464	2.154.457
	Curinde N.V.		
Financial Investigation Unit	Algemeen Pensioenfonds Curaçao	286.887	330.000
Totaal aantal/bedrag	9	3.355.284	3.439.357
GMN			
Inspectie Volksgezondheid	Algemeen Pensioenfonds Curaçao	291.000	291.000
UO Geneeskundig en Gezondheidszaken	Krebbbers Associates N.V.	48.000	80.000
Totaal aantal/bedrag	2	339.000	371.000
JUS			
Landsrecherche Curaçao	Antillean Veder Company N.V.	300.192	300.000
UO Toelatingsorganisatie	Modern Realty N.V.	1.227.656	1.228.000
UO Politie en Immigratie Curaçao	Arcade N.V.	22.470	583.200
	Frederik Real Estate N.V.	120.000	
	Stichting Monumentenzorg Curaçao	318.000	
	Curaçao Ports Authority N.V.	84.160	
	Metry, G.F.	35.970	
Brandweer en Rampenbestrijding	Jonathans Rental	216.240	216.240
UO Reclassering	Stichting Monumentenzorg Curaçao	67.912	61.100
Totaal aantal/bedrag	9	2.392.600	2.388.740

Ministerie/ Organisatieonderdeel	Verhuurder	Huurbedrag 2024 werkelijk XCG	Huurbedrag 2025 begroot XCG
OWCS			
Kabinet Minister	World Trade Centre Curaçao N.V.	337.346	337.400
Ministerie Staf/ Beleidsorganisatie/ Examenbureau/Inspectie Onderwijs	Algemeen Pensioenfonds Curaçao	860.661	825.000
UO Onderwijs en Wetenschap	Ribeiro Development N.V.	204.538	236.000
Openbaar Onderwijs	Stichting Particulier Fonds	--	100.000
UO Cultuur en Sport	Ribeiro Development N.V.	146.585	156.900
Subsidies en Bijdrage	Gunthorpe Development N.V.	--	100.000
Totaal aantal/bedrag	6	1.549.130	1.755.300
SOAW			
Inspectie Arbeidszaken	Algemeen Pensioenfonds Curaçao	143.443	150.000
Ministeriële Staf	World Trade Centre Curaçao N.V.	984.445	1.042.500
UO Regiokantoren	Amir Management N.V.	76.320	367.200
Bijstandsverlening	Pietermaai Vastgoed N.V.	181.818	
UO Bedrijfsvoering en Kwaliteit	Pietermaai Vastgoed N.V.	102.276	99.900
	Ribeiro Development N.V.	206.064	207.000
UO Uitvoeringsteam Arbeid	Ribeiro Development N.V.	206.064	206.100
Landsbemiddelaar	Algemeen Pensioenfonds Curaçao	143.443	150.000
Totaal aantal/bedrag	8	2.043.864	2.222.700
VVRP			
Ministeriële Staf	Dutch Caribbean Development	387.003	390.000
Domeinbeheer	Curaçao Vastgoed B.V.	396.228	475.474
Totaal aantal/bedrag	2	783.231	865.474
Groot totaal aantal/bedrag	48*	15.657.675	16.612.617

* Wegens renovatie in 2024 is de huisvesting van de Belastingdienst in 2024 meegeteld als huur dus 48 gevallen en door verhuizing naar eigen gebouw in 2025 na halfjaar als eigendom meegeteld, dus zijn er 47 huurgevallen overgebleven.

Bijlage 2: Overzicht van de eigendomsgebouwen in gebruik per ministerie per organisatieonderdeel in 2025

Ministerie	Organisatieonderdeel	Locatie eigendomsgebouw	Totaal
AZ	Ministeriële Staf	Fort Amsterdam Complex	2
	Directie Risicobeheersing & Rampenbeleid	Oud KPC-gebouw	
BPD	UO Nationaal Archief	National Archiefgebouw, Scharlooweg 77	2
	UO Publieke Zaken Locatie 2	Bureau Rijbewijzen, Santa Rosaweg 36	
EO	--	--	--
FIN	Ministeriële Staf	Pietermaai 4-4A	3
	Douane	Handelskade z/n	
	Belastingdienst	Regentesselaan	
GMN	Ministeriële Staf	Colon gebouw, Roodeweg 49	6
	Geneeskundige en Gezondheidszaken	Piscaderaweg 49	
	Veterinaire Zaken	Abattoirweg 15	
	Agrarisch en Visserijbeheer	Klein Kwartier 33	
	Ambulance	Post te Barber	
		Post te Montagne	
JUS	Ministeriële Staf	Wilhelminaplein z/n	14
	UO Politie en Immigratie	KPC te Winston Churchillweg 8	
		Politiepost Montagne	
		Politiepost Barber	
		Politiepost Otrobanda	
		Politiewacht Westpunt	
	Openbaar Ministerie	Wilhelminaplein 14-16	
	Brandweer en Rampenbestrijding	Brandweergarage Rio Canario	
		Brandweergarage Steenrijk	
		Brandweergarage Otrobanda	
		Brandweergarage Barber	
	UO Gevangeniswezen/ Huis van Bewaring	Kaya Shers 182	
OWCS	Dienst Openbare Scholen	Oranjeschool	1
SOAW	UO Regiokantoren	Banda Riba	4
		Santa Maria	
		Dokterstuin	
		Brievengat	
VVRP	UO Openbare Werken	Parera	4

Ministerie	Organisatieonderdeel	Locatie eigendomsgebouw	Totaal
	UO Verkeer en Vervoer	Parera	
	UO Ruimtelijke Ordening en Planning	Plasa Hoyer 19	
	UO Meteorologische Dienst	Edifisio Sigfried Fransisco, Kaya Alfido	
	UO Curaçao Burgerluchtvaart Autoriteit		
	UO Maritieme Autoriteit Curaçao		
Totaal			36



algemenerekenkamercuracao.cw



info@rekenkamercuracao.cw



+599 9 461 1080



Ansinghstraat 28 Willemstad,
Curaçao



Algemene
Rekenkamer
Curaçao