GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad R

Onderwerp	Rekenkameronderzoek Maatschappelijk vastgoed		
Portefeuillehouder	Rekenkamer		
Organisatieonderdeel	Griffie	Aangeboden aan Raad	12 september 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2400026961

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De volgende aanbevelingen uit het Rekenkameronderzoek “Vastgoed: vast goed?” vast te stellen en het college opdracht te geven hier uitvoering aan te geven:
    1. Blijf vastgoed zien als een zinvol instrument om bij te dragen aan het bereiken van beleidsdoelen op verschillende beleidsterreinen
    2. Verken de mogelijkheid van een overkoepelend accommodatiebeleid met een generiek afwegingskader
    3. Zorg dat gebruikerstevredenheid en bezettingsgraad van vastgoed inzichtelijk worden
    4. Verbeter de informatieverstrekking over maatschappelijk vastgoed, gebruik en impact daarvan
    5. Neem als raad op basis van de informatie die je krijgt je verantwoordelijkheid en vraag ook actief om aanvullende informatie

Inleiding en voorgeschiedenis
De Rekenkamer heeft onderzoek gedaan naar Maatschappelijk Vastgoed. Het onderzoek is in opdracht van de Rekenkamer uitgevoerd door TwynstraGudde. Op basis van hun eindrapport heeft de Rekenkamer conclusies en aanbevelingen geformuleerd. De aanbevelingen worden ter besluitvorming aan de Gemeenteraad worden voorgelegd. Met deze aanbevelingen geeft de raad opdracht aan het college om ze uit te voeren.

Publieksvriendelijke samenvatting
De Rekenkamer heeft onderzoek gedaan naar Maatschappelijk vastgoed. Op basis van het onderzoek heeft de Rekenkamer conclusies en aanbevelingen geformuleerd over het beleid van de gemeente, inzicht dat de gemeente heeft in de gebruikerskant (bezettingsgraad, gebruikerstevredenheid), inzicht in maatschappelijk rendement en informatievoorziening aan de raad. De gemeenteraad wordt voorgesteld om de aanbevelingen vast te stellen en het college opdracht te geven om de aanbevelingen uit te voeren.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Het overnemen en vaststellen van aanbevelingen leidt tot verbeteringen in het beleid en het bereiken van beleidsdoelstellingen middels maatschappelijk vastgoed in Enschede. Dit heeft met name betrekking op de opgave Inclusief Enschede.

Argumenten
1. De conclusies en aanbevelingen van de Rekenkamer zijn gebaseerd op het onderzoek dat in opdracht van de Rekenkamer is uitgevoerd door TwynstraGudde. Op basis van het onderzoek heeft de Rekenkamer eigen conclusies en aanbevelingen geformuleerd die aansluiten bij de praktijk in Enschede en naar mening van de Rekenkamer verbeteringen aanbrengen in beleid, uitvoering en organisatie van de gemeente Enschede. De aanbevelingen in het dictum zijn kort en bondig geformuleerd, zodat ze zelfstandig leesbaar en begrijpelijk zijn. In deze argumentatie worden de aanbevelingen kort toegelicht. Uitgebreidere toelichting staat in het eindrapport van de Rekenkamer dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Door het vaststellen van de aanbevelingen geeft de Raad aan het college een aantal opdrachten mee om beleid, uitvoering en rolinvulling in de toekomst te verbeteren.

2. De aanbevelingen van de Rekenkamer zijn gebaseerd op de volgende conclusies, die de Rekenkamer op basis van het onderzoek heeft gedaan:
   a. Vastgoed wordt beleidsmatig steeds meer ingezet voor het realiseren van maatschappelijke doelen.
   b. Op dit moment ontbreekt een overkoepelend accommodatiebeleid.
   c. De raad wordt niet (volledig) conform de afspraken geïnformeerd.
   d. De in het onderzoek geconstateerde onduidelijkheid over de verantwoordelijkheid voor de gebruikersexploitatie is inmiddels opgehelderd.
   e. De kernpunten in het vastgoedbeleid zijn vooral gericht op de eigenaarskant van het gemeentelijk vastgoed.
   f. De gemeente heeft goed inzicht in de vastgoedportefeuille zelf, maar in mindere mate zicht op de gebruikerskant van de portefeuille.
   g. Het maatschappelijk rendement dat bereikt wordt met vastgoed is moeilijk te bepalen.
   h. De badkuip-systematiek kent nadelen en kan op gespannen voet staan met de gesloten systematiek van het Vastgoedbedrijf.

Toelichting per aanbeveling

1. *Blijf vastgoed zien als een zinvol instrument om bij te dragen aan het bereiken van beleidsdoelen op verschillende beleidsterreinen.*

De Rekenkamer vindt het wenselijk dat Vastgoed in het huidige beleid gezien wordt als instrument om maatschappelijke doelen te bereiken. Deze lijn zou voortzetting moeten verdienen, waarbij nog wel een aantal vervolgstappen worden overwogen. Het zou goed zijn om maatschappelijk rendement van vastgoed inzichtelijk en meetbaar te maken en hier een beleidskader voor te ontwikkelen. Een voldoende kennisniveau bij beleidsmedewerkers is ook van belang.

2. *Verken de mogelijkheid van een overkoepelend accommodatiebeleid met een generiek afwegingskader*

Vastgoed is een middel voor het realiseren van beleidsdoelen. De behoefte aan huisvesting van maatschappelijke activiteiten en initiatieven komen bij verschillende beleidsdomeinen in beeld. De bottom-up inbreng is belangrijk. De Rekenkamer adviseert om dit te combineren met een overkoepelend accommodatiebeleid. Dit stelt de gemeente in staat om vanuit een integraal perspectief te sturen op inzet van vastgoed. Daarbij kunnen bijvoorbeeld kaders worden geformuleerd over de gebruiks- en buurtfunctie van een gebouw, multifunctioneel en gedeeld gebruik in afstemming op wijkgerichte kenmerken en behoeften. Zo'n accommodatiebeleid kan een goede aanvulling zijn om het huidige vastgoedbeleid.
De Rekenkamer ziet dat de gemeente al een beweging in die richting maakt in de gemeentebegroting 2024-2027. Daarin staan voornemens met betrekking tot het verder ontwikkelen van een accommodatiebeleid.

3. *Zorg dat gebruikerstevredenheid en bezettingsgraad van vastgoed inzichtelijk worden*

De Rekenkamer benadrukt het belang om meer inzicht te verkrijgen in de gebruikerstevredenheid en de bezettingsgraad van het maatschappelijk vastgoed. De Rekenkamer is zich er van bewust dat dit geen eenvoudige opgave is, maar het betreft twee kernindicatoren die niet kunnen ontbreken als de gemeente het maatschappelijk rendement van het vastgoed wil monitoren.

4. *Verbeter de informatieverstrekking over maatschappelijk vastgoed, gebruik en impact daarvan*

De Rekenkamer vindt de huidige verantwoording naar de raad over het vastgoed via de begroting en de zomernota minimaal. Informatieverstrekking via het jaarplan van het Vastgoedbedrijf is een stap in de goede richting, maar dan moet dit wel gebeuren. Als blijvend wordt ingezet op het bereiken van maatschappelijke doelen door middel van vastgoed, dan wint een effectieve informatieverstrekking aan de raad verder aan belang. De Rekenkamer adviseert dan ook de huidige informatieverstrekking naar de raad nog eens kritisch tegen het licht te houden.

5. *Neem als raad op basis van de informatie die je krijgt je verantwoordelijkheid en vraag ook actief om aanvullende informatie*

De raad is vaak indirect betrokken bij vastgoedkwesties. De raad was bijvoorbeeld zeer betrokken bij het wel en wee van de ijsbaan, maar nauwelijks met het beheer van het vastgoed. Verwonderlijk is dat niet, want de vastgoedportefeuille kan een technisch ingewikkeld thema zijn. Maar door het vastgoed beleidsrijker te maken, zal het belang van de raad om in positie te zijn toenemen.

Risico's
Het vaststellen van de conclusies en aanbevelingen brengt geen risico's met zich mee.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Het onderzoek is gefinancierd uit het onderzoeksbudget van de Rekenkamer. Dit voorstel op zichzelf brengt geen kosten met zich mee.

Afweging en alternatieven
Wanneer de aanbevelingen niet worden vastgesteld en uitgevoerd, worden kansen voor verbetering in beleid en uitvoering gemist. Het staat de raad vrij om middels een amendement de aanbevelingen zoals de Rekenkamer die voorstelt, te wijzigen.

Participatie
Inwoners en betrokkenen worden via de website van de Rekenkamer (www.enschede.nl/rekenkamer) geïnformeerd over dit onderzoek en het werk van de Rekenkamer. Raad, college, pers en betrokken ambtenaren hebben de publicatie van de Rekenkamer via de mail ontvangen.

Communicatie
Het raadsvoorstel, de eindrapporten van de onderzoekers en de Rekenkamer zijn beschikbaar op de website van de Rekenkamer. Op moment van publicatie van dit onderzoek is ook een persbericht uitgegaan.

Vervolg
Wanneer de Raad de aanbevelingen vaststelt, geeft de Raad het College opdracht om deze aanbevelingen uit te voeren. De Rekenkamer gaat enige jaren na afronding van een onderzoek na of en in welke mate en op welke manier de aanbevelingen doorwerking hebben gekregen.

Bijlagen
Eindrapport Rekenkamer
Eindrapport TwynstraGudde

Rekenkamer Enschede, _____

Secretaris, **de Voorzitter,**

N. van Proosdij H.F. de Boer