

Rekenkamer Hilversum
T.a.v. Dr. R.A. Elenbaas
Postbus 9900
1201GM HILVERSUMBEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

DATUM 6 april 2017
ZAAKNUMMER 396932
UW KENMERK 396932
UW BRIEF VAN 27 maart 2017
BSN
BIJLAGEN
BETREFT Bestuurlijke reactie rekenkameronderzoek vastgoedbeheer

Geachte heer Elenbaas,

Hartelijk dank voor uw rapport inzake het vastgoedbeheer van Hilversum. Wij delen in belangrijke mate de conclusies in uw rapport. Ze komen grotendeels overeen met onze eigen waarnemingen. Die waren een jaar eerder al aanleiding om een artikel 213 a onderzoek naar ons vastgoed (met name gericht op verkoop van vastgoed) te starten en het vastgoedbeheer te professionaliseren. Uw aanbevelingen II t/m VI zijn daar een goede aanvulling op en die nemen we dan ook graag over.

Met uw eerste aanbeveling kunnen wij niet goed uit de voeten. In het gesprek dat onze wethouder van financiën en vastgoed na het uitbrengen van het rapport met u had is dit uitgebreid aan de orde geweest, en heeft de wethouder de essentie van onze visie op vastgoed nog eens uitgelegd. In dit gesprek is door u beiden geconcludeerd dat de redactie van aanbeveling 1 aanleiding kan geven tot misverstanden. U onderschreef dat er een actueel kader is en dat het u duidelijk is welk doel wij hiermee nastreven. Onder -de overigens ongewijzigde versie van- aanbeveling 1 leggen wij de kerngedachte achter ons beleid graag nog een keer uit.

- 1. Leg de overkoepelende kaders voor doeltreffendheid vast: welke primaire beleidsdoelen van de gemeente Hilversum moeten met vastgoed (mede) worden gerealiseerd, en wanneer worden organisaties aangemerkt als "maatschappelijke organisaties" die een beroep kunnen doen op de gemeente Hilversum voor huisvesting en wanneer niet?**

Deze aanbeveling zou de indruk kunnen wekken dat het beleid van Hilversum is om maatschappelijke instellingen in eigen vastgoed te huisvesten eventueel tegen een aangepaste, lagere prijs. Dat is niet zo. Voor de huisvesting zorgen instellingen zelf en betalen daarvoor een normale, marktconforme prijs, ook als zij gehuisvest worden in gemeentelijk vastgoed. Eventuele financiële ondersteuning gebeurt dus niet door verlaging van de huurprijs.

We willen toe naar marktconforme huur/verkoop voor alle vastgoed. Indien een specifiek gebruik maatschappelijk gewenst is, en het niet reëel is te verwachten dat dat gebruik een marktconforme huur zal opleveren, heeft de gemeente de mogelijkheid het gebruik op basis van een subsidie te

NB: we verzoeken u vriendelijk om bij alle correspondentie het betreffende zaaknummer te vermelden. Dit bespoedigt de afhandeling van uw zaak.

ondersteunen. Op deze wijze maken we volkomen transparant hoeveel dat beoogde maatschappelijk effect ons waard is, en doet de gemeente particuliere eigenaren geen oneigenlijke concurrentie aan.

Zoals in ons gesprek aangegeven hanteert de gemeente Hilversum sinds het 213a-rapport voor het eigen vastgoed de volgende drie hoofdlijnen:

1. Het hebben, ontwikkelen en beheren van een vastgoedportefeuille is geen kerntaak van de gemeente. Dat betekent dat de gemeente geen vastgoed in bezit wil hebben, tenzij het gebruik ervan een expliciete maatschappelijke verantwoordelijkheid omvat (raadhuis, scholen, buurthuis, culturele instellingen), én dat maatschappelijk gebruik niet of lastig op de gewenste manier door particuliere huisvesting gerealiseerd kan worden.
2. Vastgoed van de gemeente dat verkocht of verhuurd wordt, wordt eerst vanuit de diverse bestemmingsmogelijkheden bekeken (onderwijs, sociaal, cultuur, maatschappelijk, wonen, bedrijvigheid, etc.). Daar waar een noodzaak en/of wens is voor een bepaald gebruik van gemeentelijk vastgoed, wordt de marktwaarde op basis van die bestemming getaxeerd. Zodoende ontstaat een beeld van de waarde en kan een transparante afweging gemaakt worden waarin de wensen rond gebruik en de financiële waarde van het vastgoed tegen elkaar kunnen worden afgewogen.
3. Als gekozen wordt voor verkoop van het vastgoed, wordt er een openbare verkoop georganiseerd, die wij de zogenaamde "bord in de tuin procedure" noemen.

Het kader voor het verkopen van vastgoed (inclusief de systematiek van verkopen via jaarlijks vast te stellen tranches) is kortgeleden vastgesteld. Voor objecten die (nog) niet verkocht zijn of worden, bepalen we per casus de op dat moment door ons als meest wenselijk beoordeelde mogelijkheden binnen de wettelijke kaders en binnen de spelregels die wij hiervoor hebben vastgesteld. Daarbij wegen we ook nadrukkelijk de door de raad vastgestelde kaders op alle beleidsthema's én de wensen die vanuit de maatschappij (van buiten naar binnen) worden geuit. Hierdoor hebben wij maximale ruimte om in te kunnen spelen op actuele maatschappelijke ontwikkelingen. Een discussie over wat wel / niet maatschappelijk is, achten wij in het kader van vastgoed niet relevant. Omdat iedere situatie rond vastgoed verschillend is, ervaren wij verdere beleidsregels eerder als knellend dan als kaderstellend.

2. Stel de overkoepelende kaders voor doelmatigheid vast: wat mag het beheer van de vastgoedportefeuille kosten en wat moet het opleveren in financiële zin?

Het uitgangspunt in ons vastgoedbeheer is opbrengstmaximalisatie binnen de wenselijke bestemming/gebruik en (tenminste) kostendekking, indien marktconformiteit lager ligt dan die kostendekking. Het is onze ambitie de administratie dit jaar op orde te brengen en daarna ook te gaan sturen op basis van exploitatieresultaat. Doelstelling hierbij is de kosten te verlagen en de opbrengsten te maximaliseren. Nogmaals indien dit tot ongewenste druk op het gebruik leidt dient de gemeente dit op te lossen met behulp van het subsidie-instrument.

3. Vraag het college om periodieke sturingsinformatie die aansluit bij de gestelde kaders.

Het is onze ambitie om vanaf 2018 (zodra de administratie op orde is), jaarlijkse vastgoedrapportages naar de raad te sturen met actuele en betrouwbare sturingsgegevens. Dit is een van onze doelen met het project basis op orde. Met de huidige administratie en bijhorende systemen is dat nog niet mogelijk.

4. Stel een expliciete rolverdeling vast rond vastgoedbeheer: welke beheertaken vallen onder de bevoegdheid van het college en bij welke besluiten inzake vastgoed is advisering en/of besluitvorming van de raad nodig.

a. Verkoop

Het nieuwe kader voor vastgoed (zie rib 2017-11 van 15 februari jl.) is gebaseerd op een jaarlijkse inventarisatie van potentieel te verkopen vastgoed. De organisatie legt de opbrengst van een eerste

inventarisatie naast de door de raad vastgestelde beleidskaders op het gebied van cultuur, economie, onderwijs etc. én de actuele maatschappelijke ontwikkelingen. Daarnaast wordt van elk object de maximaal haalbare opbrengst bepaald. Het college weegt al deze aspecten en bepaalt op basis daarvan welke objecten in dat jaar –gespreid- zullen worden verkocht (de tranche-benadering). Het college informeert de raad over de door het college vastgestelde tranche met een raadsinformatiebrief. De raad kan dit moment aangrijpen om het college hierop te bevragen of hierover te adviseren. De bevoegdheid tot de daadwerkelijke verkoop (zijnde een privaatrechtelijke rechtshandeling) ligt bij het college.

Wanneer wij aanvullend op de tranche objecten willen verkopen stellen wij de raad hiervan op de hoogte via een raadsinformatiebrief. Als de politieke relevantie daartoe aanleiding geeft raadplegen wij de raad vooraf.

b. Verhuur en onderhoud

Zowel voor verhuur als voor onderhoud van vastgoed hebben wij kaders. Het verhuren van objecten valt net als verkoop onder de bevoegdheid van het college. Voor onderhoud geldt dat de meerjarige onderhoudsplannen periodiek worden geactualiseerd en vervolgens ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. Ook de bijbehorende onderhoudsvoorziening wordt bij die gelegenheid -na besluitvorming door de raad- bijgesteld. Ook voor verhuur en onderhoud geldt dat als wij in afwijking van de kaders willen handelen wij de raad hierover informeren of vooraf om advies vragen.

5. Vraag het college om de vastgoed- en financiële informatie in Planon (of een vergelijkbaar Vastgoed Management Informatiesysteem) op orde te brengen en stel daarvoor de benodigde capaciteit beschikbaar.

Onze prioriteit ligt op dit moment bij het op orde brengen van de vastgoedadministratie, zodanig dat we beter kunnen sturen op onze maatschappelijke en strategische doelen. Dit sluit naadloos aan op deze aanbeveling. Wij zijn reeds gestart met het op orde brengen van de administratie. Tot augustus 2017 is dat nog met inhuur binnen het team vastgoed, maar er wordt tevens gewerkt aan een plan om dit integraal in de organisatie te borgen. Wij kijken daarbij verder dan enkel eenmalig de administratie op orde te brengen, maar willen ook door het vaststellen van werkprocessen, het treffen van risicobeheersingsmaatregelen en het koppelen van informatiesystemen borgen dat de administratie actueel blijft. Over de voortgang van het project basis op orde zullen wij de raad informeren via de reguliere P&C producten zoals de begroting en de jaarrekening.

Hoogachtend,

de gemeentesecretaris a.i.,

mr. P.G. Schulten

de burgemeester,

P.I. Broertjes