

Raadsinformatiebrief 2017-92

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	429453
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2017 - 92
Portefeuillehouder	M.W. Jaeger	Datum	7 december 2017
Informatie bij	Ralph van Erp	Tel. nr.	035-629 2107/ 06-30183618

Onderwerp

Raadsinformatiebrief 'Basis op Orde', gemeentelijk niet openbaar vastgoed

Kernboodschap

De Raad te informeren over het project 'basis op orde' ten aanzien van het gemeentelijk niet openbare vastgoed, de planning van dit project en de huidige voortgang hiervan.

Aanleiding

In de raadsvergadering van juni 2017 heeft uw raad een amendement aangenomen dat vraagt om een plan van aanpak voor de implementatie van de rekenkamer adviezen n.a.v. van hun onderzoek.

De adviezen van de rekenkamer:

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?
2. Stel de overkoepelende kaders voor doelmatigheid vast: wat mag het beheer van de vastgoedportefeuille kosten en wat moet het opleveren in financiële zin?
3. Vraag het college om periodieke sturingsinformatie die aansluit bij de gestelde kaders.
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.
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.

Het college geeft aanbeveling 5 prioriteit. Deze vormt de basis om te kunnen werken aan de aanbevelingen 2 en 3. Aanbeveling 5 is vertaald in het project 'basis op orde'. Via deze raadsinformatiebrief willen wij u informeren over het project 'basis op orde', de planning daarvan en de huidige voortgang.

Basis op Orde; wat houdt dit in (aanbeveling 5)?

Begin 2017 is gestart met het op orde brengen van de vastgoed administratie (aanbeveling 5).

Dat gaat over (a) juiste en volledige informatie, (b) de vastlegging daarvan in een vastgoedbeheersysteem en (c) de borging via werkprocessen. De doelstelling van Basis op Orde is te kunnen beheren, sturen en verantwoorden zowel intern als aan het college en aan uw raad (sluit aan bij aanbevelingen 2 en 3).

- a. Juiste en volledige informatie betreft weten welke objecten (gebouwen en gronden) we hebben en aanhuren. Gaat over het weten welke informatie we willen weten en welke we al hebben over deze objecten zoals huurcontracten, WOZ waarde of verzekerde waarde. Het betreft ook de financiële informatie in termen van kosten en opbrengsten.
- b. Het bestaande vastgoedbeheersysteem is te gecompliceerd en onvoldoende gebruiksvriendelijk om de gewenste vastgoed rapportages efficiënt te kunnen genereren. Ook het vastleggen van de informatie in dat systeem is onvoldoende gebruiksvriendelijk. Daarom is gekozen om een nieuw systeem te selecteren en te implementeren. Een goede koppeling met andere systemen (met name het financiële systeem) is essentieel om de juiste managementrapportages te kunnen opstellen.
- c. Alleen juiste en volledige informatie in combinatie met een goed vastgoedbeheersysteem is niet voldoende. Naar de toekomst toe moet geborgd worden dat wijzigingen juist, tijdig en volledig worden doorgevoerd, rekening houdend dat wellicht andere bedrijfsonderdelen deze wijzigingen ook moeten kennen. Hiertoe moeten bedrijfs- en werkprocessen worden opgesteld en ingericht.

Voortgang; de stand van zaken

Juiste en volledige informatie

Objectinformatie:

Er is begonnen met het opstellen van een zogenoemde ‘moederlijst’. Op de moederlijst staan de in bezit zijnde en aangehuurde vastgoed objecten en de beschikbare informatie die nodig is om te kunnen rapporteren en de dagelijkse werkzaamheden te realiseren.

De inventarisatie van de gebouwde objecten is gereed. Het betreft 233 objecten bestaande uit bedrijfsgebouwen, kinderdagverblijven, parkeergarages, woningen etc. De inventarisatie van de gronden en kavels, circa 800 objecten, wordt in het 2^e kwartaal 2018 afgerond.

Hiermee ontstaat een beeld van de omvang en samenstelling van de gemeentelijke vastgoed portefeuille. Door beschikbare informatie toe te voegen aan de moederlijst weten we welke informatie nog ontbreekt. Van de gebouwde objecten is op dit moment circa 40% van de verlangde informatie beschikbaar. De ontbrekende informatie wordt op basis van prioritering opgespoord of gegenereerd en toegevoegd. Dit proces loopt door in 2018 en '19. Bij de prioritering wordt gebruik gemaakt van vier niveaus:

1. Informatie die nodig is om het vastgoedbeheersysteem operationeel te maken;
2. De informatie met betrekking tot de overeenkomsten van huur, pacht, bruikleen met financiële consequenties;
3. Informatie die noodzakelijk is voor rapporteren;
4. Informatie en documentatie van de objecten voor de efficiënte realisatie van werkprocessen.

Na de aanschaf van het vastgoedbeheersysteem wordt de “moederlijst” geüpload in het informatie systeem.

Financiële informatie:

Voor de realisatie van vastgoedrapportages moet de financiële administratie worden afgestemd op de vastgoedregistratie op objectniveau. De planning is deze te realiseren in het tweede kwartaal van 2018. Het realiseren van de begroting (kosten en opbrengsten) op objectniveau start hierna en zal, op basis van ervaring, doorlopen tot in 2019.

Vastgoed beheersysteem

In het voorjaar van 2017 is de beslissing genomen een nieuw vastgoedbeheersysteem aan te schaffen. Hiertoe is een programma van eisen opgesteld en heeft een markt verkenning plaats gevonden. Er zijn bezoeken gebracht aan andere gebruikers bijvoorbeeld gemeente Amstelveen. De keuze wordt afgestemd op het informatiehuis van de gemeente Hilversum waarbij aandacht is voor belangrijke koppelingen.

De doelstelling is om het nieuwe vastgoedbeheersysteem in december 2017 aan te schaffen, waarna de implementatie met de medewerkers plaatsvindt in het eerste kwartaal van 2018.

Bedrijfs- en werkprocessen

Er is gestart met de zo genoemde wasstraat sessies. Hierbij is voorrang gegeven aan drie bedrijfsprocessen:

1. Verhuur tot en met contractvorming
2. Verhuur in exploitatie
3. Verkoop

Deze drie processen zijn inmiddels in concept beschreven. De werkprocessen met betrekking tot het nieuwe vastgoedbeheersysteem kunnen worden opgepakt tijdens de implementatie van het systeem.

Planning ‘basis op orde’

Voor het project “Basis op Orde” en de aanschaf van het vastgoedbeheersysteem (VBS) wordt de volgende planning gehanteerd; zie ook de bijlage het planningsschema.

Concrete mijlpalen zijn:

- Aanschaf VBS in Q1 2018
- Implementatie van het VBS Q1 en Q2 2018
- Uitbreiden informatie in VBS in 2018
- Afstemming VBS en financieel systeem Q2 2018
- Beschrijven en implementeren werkprocessen in 2018

Vervolgtraject

De fase na het project ‘basis op orde’; professionalisering van vastgoed (aanbeveling 2 en 3)

Met de ‘basis op orde’ kunnen we managementrapportages opstellen die inzicht geven in de stand van zaken van de vastgoedportefeuille op hoofdlijnen. Met de ‘basis op orde’ zijn we er dan ook nog niet. Het streven is op basis van managementrapportages analyses te maken vanuit verschillende invalshoeken en strategisch vooruit te kijken en te adviseren over de vastgoedportefeuille (hoe sluit de vastgoedportefeuille aan bij de doelstellingen van de gemeente). Deze stappen kunnen we gaan zetten nadat de basis op orde is, dit noemen we de professionalisering van vastgoedbeheer. Dan kunnen we ook invulling geven aan aanbevelingen 2 en 3. Dit vraagt ook andere vaardigheden van de vastgoedmedewerkers en bij het vervullen van vacatures zal hier al rekening mee worden gehouden.

Strategie en spelregels (aanbevelingen 1 en 4)

Het hebben en (onder-) houden van gemeentelijk niet openbaar vastgoed is geen kerntaak van de gemeente. Het in eigendom zijnde vastgoed moet bijdrage aan de doelstellingen die de gemeente nastreeft en heeft dus een faciliterende taak. De gemeenteraad geeft richting door doelstellingen in de begroting vast te leggen. Het college als uitvoerend orgaan bepaalt of vastgoed daar aan kan bijdragen. In de door de gemeenteraad vastgestelde programmabegroting 2016 is opgenomen dat vastgoed dat niet bijdraagt aan de gemeentelijke ambities afgestoten wordt, hiermee is verder richting gegeven aan het hebben van vastgoed.

De verkoop van objecten uit de gemeentelijke vastgoedportefeuille vindt als volgt plaats:

1. De portefeuille van ruim 230 objecten wordt door de gemeentelijke organisatie doorgelicht. Een jaarlijkse verkooptranche wordt bepaald op basis van een combinatie van strategische overwegingen (Is de locatie in de toekomst in te passen in een stedelijke ontwikkeling? Hebben wij als gemeente de locatie nodig in verband met een specifieke maatschappelijke functie?), juridische overwegingen (welk huurcontract ligt eronder, hoe lang loopt het contract nog?) en financiële overwegingen (boekwaarde en maximaal operationeel resultaat).

Op basis van deze shortlist wordt er jaarlijks een verkooptranche aan vastgoed aan het college van B&W voorgelegd (collegebesluit 1). Het college beslist dan of de objecten daadwerkelijk verkocht gaan worden.

2. Zodra is besloten welk vastgoed wordt verkocht (punt 1), vindt intern een ronde plaats waarbij wordt bepaald welke bestemmingen voor het object en op die specifieke locatie gewenst zijn (onderwijs, bedrijvigheid, wonen, maatschappelijk, cultureel etc.). Hierbij wordt rekening gehouden met de omgeving van het object, beleidsambities, de behoefte in de buurt etc. Er kunnen meerdere bestemmingen als wenselijk worden aangegeven. Voor iedere wenselijke bestemming wordt een verkoopopbrengst geraamd zodat duidelijk is welke opbrengst bij welke bestemming kan worden verwacht. Zo wordt per object een maatschappelijke en financiële kosten/batenanalyse gemaakt. Op basis hiervan besluit het college van B&W (collegebesluit 2) voor welke functie een object in de markt gezet gaat worden.
3. Vervolgens is opbrengstmaximalisatie binnen de gewenste bestemming het uitgangspunt. Het college van B & W besluit (collegebesluit 3) per object via welke verkoopstrategie het object het beste in de markt kan worden gezet. Hierbij onderscheiden we de volgende mogelijkheden:
 - a) Directe verkoop via een makelaar (Funda);
 - b) Indirect: Eerst aanpassing van de bestemming/functie
 - c) Verkoop bij inschrijving
 - d) 1 op 1 zonder tussenkomst van een makelaar
 - e) Een andere adequate manier
4. Nadat het college heeft besloten tot verkoop en een verkoopstrategie heeft vastgesteld geeft de organisatie hier uitvoering aan. Indien er een koper is gevonden wordt de daadwerkelijke verkoop nogmaals aan college voorgelegd (collegebesluit 4) ter besluitvorming.

In bovenstaand proces gelden de spelregels welke door het college op 1 november 2016 zijn vastgesteld. Op 5 december heeft het college de spelregel 1 iets genuanceerd. Voor de volledigheid hierbij het volledige overzicht van de spelregels rond aan- en verkopen vastgoed.

1. Opbrengstmaximalisatie is altijd het uitgangspunt. Het begrip opbrengstmaximalisatie wordt niet alleen financieel uitgelegd, maar juist ook maatschappelijk; Het college besluit tot verkoop op basis van een maatschappelijk en financiële kostenbaten analyse.

Als er een politiek belang is, om een koper te subsidiëren (bijvoorbeeld een maatschappelijke instelling of een woningbouwcorporatie) dan gebeurt dat niet via verlaging van de verkoopprijs, maar altijd langs andere wegen (bijvoorbeeld subsidieverlening).

2. Er wordt per transactie een verkoop strategie opgesteld met onderbouwing en alternatieven. Het College stelt deze vast. De opties zijn:
 - Directe verkoop via een makelaar (Funda);
 - Indirect: Eerst aanpassing van de bestemming/functie
 - Verkoop bij inschrijving
 - 1 op 1 zonder tussenkomst van een makelaar
 - Een andere adequate manier
3. maak voor de waarde bepaling gebruik van minimaal 2 taxaties die, bij het opstellen van de aan- of verkoopstrategie, niet ouder zijn dan 6 maanden, en formuleer een opdracht volgens de eisen van NVRT of RICS;
4. maak alleen gebruik van erkende taxateurs (NVRT en RICS), die gespecialiseerd zijn in het soort te taxeren object.
5. laat de onderhandeling voeren door minimaal 2 personen die daarvoor opleidingen/cursussen aangeboden krijgen. Beoordeel iedere keer welke expertise noodzakelijk is: vastgoed, plan-economisch en/of juridisch;
6. controleer de gegoedheid van geïnteresseerde partijen bij bijvoorbeeld BKR, KvK, etc.
7. zorg ervoor dat wanneer keuzes mogelijk zijn deze aan het College worden voorgelegd en motiveer deze, evenals de uitkomst;

8. leg alle uitgevoerde stappen in het proces en bijbehorende stukken vast in een dossier en archiveer deze;
9. leg aan- of verkopen voor aan de Raad van Advies Vastgoed Aangelegenheden (RAVA), conform het reglement van de RAVA.

Beeldvormende sessie 20 september 2017

Tot slot vindt u in de bijlage (1) bij deze brief het verslag van de beeldvormende sessie van 20 september j.l. van de Commissie Ruimte. In deze sessie heeft verantwoordelijk wethouder Jaeger de raadscommissie door middel van een presentatie meegenomen in de stand van zaken ten aanzien van de vastgoedportefeuille, het beleid en de spelregels. De presentatie is tevens opgenomen in de bijlage. Wethouder Jaeger heeft in de commissie toegezegd beide stukken te zullen toesturen.

Wij gaan ervanuit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris

de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes