

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Aan de rekenkamercommissie van Hilversum

DATUM 22 maart 2023
ZAAKNUMMER 1284329
BEHANDELD DOOR F. Slagter
TELEFOON (035) 629 2506
UW KENMERK
BIJLAGEN -
BETREFT "Nazorgonderzoek Vastgoed" van de rekenkamer Hilversum

Geachte leden van de rekenkamer,

Op 20 februari 2023 heeft het college van B en W per e-mail het rapport "Nazorgonderzoek Vastgoed" van de rekenkamer Hilversum ontvangen. In de mail wordt ons college uitgenodigd om te reageren op de conclusies en aanbevelingen in het rapport. Wij maken graag gebruik van deze gelegenheid. In deze brief treft u onze reactie aan.

Voordat wij ingaan op het rapport, willen wij de rekenkamer eerst hartelijk danken voor het uitgebreide nazorgonderzoek dat zij heeft laten uitvoeren. Het [Rekenkameronderzoek Vastgoedbeheer](#) uit 2017 concludeerde onder andere dat er weinig tot geen sturing was op het vastgoed en dat er geen (solide) beleid voor het vastgoed was vastgesteld. Het oorspronkelijke onderzoek van de rekenkamer heeft veel handvatten geboden om het vastgoedbeheer van de gemeente Hilversum verder te professionaliseren. Na dit onderzoek is het team Vastgoed gestart met het project "Basis op Orde". Door dit project heeft de gemeente meer zicht op haar gemeentelijk vastgoed verkregen, zijn er diverse raadsvoorstellen gemaakt, zoals de "[Nota grond- en vastgoedbeleid 2019-2023](#)", "[Meerjarige onderhoudsplanning 2020-2034](#)" en "[Uitwerkingsnota Grondprijzen](#)". Daarnaast heeft het team Vastgoed een actievare en zichtbare rol binnen de ambtelijke organisatie gekregen, zoals het aankopen van vastgoed in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten en het strategisch verwerven van vastgoed, zoals recentelijk het voormalige STER-gebouw. Het rekenkameronderzoek concludeert dan ook terecht dat de gemeente vorderingen heeft gemaakt in de ontwikkeling van het vastgoedbeleid en het optimaliseren en professionaliseren van het vastgoedbeheer. Ondanks dat het nazorgonderzoek duidelijk maakt dat de gemeente vorderingen heeft gemaakt in de ontwikkeling van het vastgoedbeleid en de optimalisatie van het vastgoedbeheer, kan de sturing van de raad op doelmatigheid en doeltreffendheid nog verbeterd worden. Dit komt volgens de rekenkamer door:

1. *Het ontbreken van koppelingen tussen beleidsdoelen en vastgoedobjecten.*
2. *Het ontbreken van geautomatiseerde koppelingen tussen het nieuwe vastgoedbeheersysteem en andere systemen zoals Key2Finance en de onderhoudsplanning, waardoor de kans op fouten in (handmatig) gegenereerde overzichten blijft bestaan. De volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de informatievoorziening over de vastgoedportefeuille aan de raad kan hiermee niet gegarandeerd worden;*
3. *De (verdere) uitwerking van het vastgoedbeleid en de rolverdeling tussen raad en college over de aan- en verkoop van vastgoed blijft onduidelijk.*

Wij herkennen ons in hoge mate in de deelconclusies, maar de aanbevelingen behoeven enige verduidelijking inzake de rol van het team Vastgoed binnen de gemeentelijke organisatie. Wij zien in de aanbevelingen goede aanknopingspunten die wij gaan meenemen in de doorontwikkeling van het team Vastgoed. Hieronder gaan wij in op de afzonderlijke aanbevelingen uit het rapport.

Aanbeveling 1: Maak afspraken over verdere uitwerking vastgoedbeleid

Het nazorgonderzoek doet de aanbeveling om afspraken tussen raad en college te maken over de verdere uitwerking van het vastgoedbeleid dan wel afspraken te maken over de wijze waarop de raad wordt geïnformeerd en wat onder verdere uitwerking wordt verstaan.

Op 11 december 2019 heeft de raad de nota grond- en vastgoedbeleid 2019-2023 vastgesteld. Bij de behandeling van deze nota in de commissie heeft de portefeuillehouder toegezegd ([T19/156](#)) dat nog te schrijven uitvoeringsnota's ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd. Hierna hebben wij een tweetal uitvoeringsnota's naar de raad gestuurd: de Uitwerkingsnota Grondprijzen en een fijnmazig meerjaren onderhoudsplan. Dit meerjaren onderhoudsplan is gebaseerd op een uitgebreide en organisatie brede analyse van het gemeentelijke vastgoed. Aan de hand van deze analyse en de door de raad vastgestelde beslisboom is een overzicht van het te verkopen vastgoed gemaakt. Bij de behandeling van het meerjaren onderhoudsplan is dit overzicht met de raad gedeeld. Op verzoek van de portefeuillehouder wordt in de komende periode de nota grond- en vastgoedbeleid 2019 – 2023 geactualiseerd. Bij de actualisatie zal een overzicht van het gemeentelijk vastgoed en de daarbij behorende bestemming met de raad gedeeld worden.

Aanbeveling 2: Verbeter de informatievoorziening aan de raad

Het nazorgonderzoek doet de aanbeveling om raad en college opnieuw met elkaar in gesprek te laten gaan over de momenten en de manier waarop de raad geïnformeerd wordt over de vastgoedportefeuille. De raad heeft behoefte aan inzicht, bijvoorbeeld in het aantal panden en de maatschappelijke doelen die aan deze panden gekoppeld zijn. Als dit inzicht er is, kunnen raad en college ook gemakkelijker – elk vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheden – tot beleidsmatige keuzes komen voor het vastgoedbeheer.

Aanvullend op de informatievoorziening vanuit de huidige P&C-cyclus, kan een jaarlijkse rapportage over maatschappelijk vastgoed de raad inzicht geven in de ontwikkelingen en keuzes die gemaakt zouden kunnen worden. Hierin kan ook de sturing op de 'beleidsmatige behoefte' aan vastgoed een plek krijgen.

Het team vastgoed is een uitvoerend team dat het gemeentelijk vastgoed beheert en exploiteert. Aan- en verkoop van vastgoed is een resultante van andere gemeentelijke beleidsvelden zoals onderwijs, wonen, wijken en buurten. Op het moment dat er vastgoed voor bepaalde (maatschappelijke) beleidsdoelen ingezet en/of aangekocht en/of gehuurd moet worden dan geeft het team vastgoed daar uitvoering aan. Het vastgoedbeleid is derhalve onderhavig aan het door de raad vastgestelde gemeentelijke beleid in brede zin. Voorbeelden hiervan zijn de aankoop van het voormalige Ster-gebouw ten behoeve van onderwijs en het aankopen van panden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Na het vaststellen van het vastgoedbeleid in 2019 is aan de hand van de beslisboom de hele portefeuille getoetst. De filosofie was om te komen tot een kleinere betekenisvolle vastgoedportefeuille. Het overzicht van het vastgoed dat zou worden afgestoten, is bij de behandeling van het meer jaren onderhoudsplanning vertrouwelijk met de raad gedeeld. Sindsdien informeren we de raad jaarlijks over het vastgoed dat we afstoten. Het is niet wenselijk om buiten de huidige P&C-cyclus nog een afzonderlijke rapportage te maken. Uiteindelijk geldt dat het team Vastgoed geen beleid maakt over de inzet van het gemeentelijke vastgoed, maar dat het team vastgoed gemeentelijk beleid uitvoert. De aanbeveling kunnen wij niet overnemen.

Aanbeveling 3: Herijk periodiek de bijdrage van vastgoed aan beleidsdoelen en maak afwegingen inzichtelijk

Het nazorgonderzoek doet de aanbeveling om periodiek een controle uit te voeren op de bijdrage van vastgoedobjecten aan het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelen. Zo wordt inzichtelijk wat de inzet van het huidige vastgoed is, welke behoeftes er bestaan en waarom het vastgoed wordt aangehouden of juist wordt afgestoten. Maak deze afwegingen inzichtelijk door ze goed te documenteren. Maak hierin ook de afwegingen over kostendekkendheid en marktconformiteit van het vastgoed duidelijk.

Deze aanbeveling nemen wij over. In 2020 hebben we voor al het vastgoed gekeken of het al dan niet bijdraagt aan de missie en gestelde doelen van de gemeente. Bij de actualisatie van het vastgoedbeleid zullen wij deze exercitie opnieuw uitvoeren en met de raad delen. Bij het samenstellen van de lijst van strategisch en niet-strategisch vastgoed zal bij de afweging ook de kostendekkendheid en marktconformiteit worden meegenomen.

Aanbeveling 4: Optimaliseer het vastgoedbeheersysteem (VBS) verder

Aanbeveling 4 van het nazorgonderzoek richt zich op de optimalisatie van het VBS. Zorg voor automatische koppelingen met andere systemen, zoals het financiële systeem (Key2financiën) en de onderhoudsplanning (O-prognose en de daarop gebaseerde MOP). Focus in de verdere ontwikkeling op inzicht in de relatie met verduurzaming, opbrengsten en kosten. Maak ook inzichtelijk welke beleidsdoelstellingen aan de verschillende vastgoedobjecten zijn gekoppeld.

We nemen de aanbeveling over om meer in te zetten op de verdere optimalisatie van het VBS. De koppeling van het VBS aan het financieel systeem en O-prognose is ook bij het team Vastgoed gewenst. Op dit moment wordt het nieuwe financieel systeem van SAP geïmplementeerd. Na implementatie van het nieuwe systeem zal een koppeling met VBS verder worden onderzocht. De genoemde focus op verduurzaming, opbrengsten en kosten en de koppeling aan beleidsdoelen onderschrijven wij en zien wij ook als de volgende stap in het verder professionaliseren van het team Vastgoed en het vastgoedbeheersysteem.

Aanbeveling 5: Bespreek de doelstellingen ten aanzien van verduurzaming vastgoed

De laatste aanbeveling van het nazorgonderzoek betreft het aangaan van een gesprek tussen raad en college over doelstellingen voor duurzaamheid. Om deze te realiseren, moeten politieke keuzes worden gemaakt. De raad is hier kaderstellend aan zet om daarvoor ook de middelen te verschaffen. Mogelijk biedt de reserve stedelijke ontwikkeling hiervoor ruimte (hierin worden immers ook winsten uit verkopen van vastgoed geboekt).

Deze laatste aanbeveling kunnen wij op zich ondersteunen. In de praktijk is de werkwijze al zoals de aanbeveling is. Vastgoed volgt het door de raad vastgestelde duurzaamheidsbeleid. Dit betreft primair

een politieke keuze. Momenteel is er naast het bestaande budget voor de verduurzaming van een beperkt aantal locaties geen aanvullend budget beschikbaar gesteld door de raad voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. De reserve stedelijke ontwikkeling komt hier niet voor in aanmerking omdat de raad deze voor andere doeleinden heeft ingesteld.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Wij wensen u en de gemeenteraad succes toe met de beraadslaging over het rapport.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top