



Vergaderdatum	22-09-2010	Agendanummer	/5
Onderwerp	Verkoopbeleid Rijnlands eigendommen		
Registratienummer	10.20182		
Collegevergadering	17-08-2010		
Portefeuillehouder	H. Pluckel		
Bijlage	3		
VV-commissie	Bestuur, Organisatie en Dienstverlening	d.d.	08-09-2010

Samenvatting

In de bijeenkomst van 10 februari 2010 stemde u in met de aanbevelingen in het rapport van de Rekenkamercommissie (RKC) inzake Rijnlands eigendommenbeheer. Er werd onder andere aanbevolen dat een actievere vorm van verkoop van Rijnlands eigendommen te overwegen is. De aanbevelingen zijn in dit voorstel uitgewerkt.

Op hoofdlijnen is het gewenst dat alleen bebouwde eigendommen met daarop functioneel in bedrijf zijnde (waterstaatkundige) werken, zoals gemalen, kantoren en zuiveringsterreinen, in eigendom moeten worden behouden. Alle overige eigendommen zijn niet strikt noodzakelijk voor de taakuitvoering van een hoogheemraadschap en kunnen worden afgestoten, met uitzondering van:

1. de objecten genoemd in het VV-besluit van 20 september 2006 over het cultureel erfgoed en
2. twee concreet benoemde waterstaatkundige eigendommen die in de nabije toekomst benodigd zullen zijn voor de realisering van waterstaatkundige werken en pas na realisering van die werken eventueel kunnen worden verkocht.

Het voorstel is het beleid te wijzigen van het, tot nu toe gehanteerde, passieve verkoopbeleid naar een actief verkoopbeleid en hieraan concrete uitvoering te geven. Wel is formulering van een verkoopstrategie noodzakelijk en vervolgens het ter hand nemen van de daadwerkelijke verkoop. Voor beide aspecten is inmiddels externe expertise ingeschakeld. De formulering van de verkoopstrategie zal in de tweede helft van dit jaar plaats vinden, waarna met de verkoopactiviteiten kan worden gestart. Hierover zult u uiterlijk in de vergadering van 3 november worden geïnformeerd. De strategie zal zich richten op het behalen van een zo hoog mogelijke opbrengst voor de af te stoten eigendommen binnen een redelijke termijn.

Het professionaliseren en eventueel "outsourcen" van het beheer van Rijnlands eigendom (administratie, onderhoud en handhaving) wordt momenteel onderzocht. Daar zal in de loop van 2011 meer duidelijkheid over kunnen worden gegeven.

De WOZ-aanslagen met betrekking tot Rijnlands eigendom zullen voortaan kritischer worden beoordeeld en zo mogelijk bezwaar tegen worden gemaakt. Hiervoor is een werkwijzer opgesteld.

Conceptbesluit

1. In te stemmen met het in dit voorstel geformuleerde actieve verkoopbeleid;
2. Over te gaan tot wijziging van het "Delegatiebesluit Rijnland 2005" en de bevoegdheid tot het kopen, ruilen, vervreemden of bezwaren van onroerende goederen over te dragen aan het college van dijkgraaf en hoogheemraden.

Deponeren:

(paraaf opsteller stukken)

Aanleiding en probleemstelling

In de vergadering van 10 februari 2010 stemde u in met de aanbevelingen, gedaan in het rapport van de Rekenkamercommissie (RKC) inzake Rijnlands eigendommenbeheer. Aan een ambtelijke werkgroep is de opdracht verstrekt de aanbevelingen uit te werken. Deze uitwerking is in dit voorstel aangegeven.

Beleidskader en beleidsruimte

De Waterschapswet is niet eenduidig m.b.t. de bevoegdheidsverdeling inzake de vaststelling van het eigendommenbeleid tussen het algemeen en het dagelijks bestuur. Om elk risico uit te sluiten verdient het aanbeveling het eigendommenbeleid door de Verenigde Vergadering te laten vaststellen. Het bepalen van de verkoopstrategie, waarover eind van dit jaar meer duidelijkheid is, kan worden gezien als de feitelijke uitvoering van het eigendommenbeleid (dat in hoofdzaak gericht is op de verkoop van eigendommen) en berust bij het college van dijkgraaf en hoogheemraden.

Opgemerkt wordt dat dit niet per definitie betekent dat Rijnland geen vastgoed zal aankopen. Het zal in voorkomende gevallen (uitvoering waterstaatkundige werken) noodzakelijk kunnen zijn om eigendommen te verwerven. Na de uitvoering van die werken kunnen (eventueel gedeelten van) die eigendommen dan weer conform het verkoopbeleid worden verkocht.

Oplossing

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Rekenkamercommissie en uw besluit van 10 februari 2010 daarop is een werkgroep ingesteld, die onderzocht heeft hoe de aanbevelingen kunnen worden opgevolgd. Naar de volgorde van de betreffende aanbevelingen heeft dit onderzoek tot nu toe het volgende opgeleverd.

Aanbeveling 1: doeltreffendheid (algemeen): het verdient aanbeveling voor de verenigde vergadering om het passieve verkoopbeleid te heroverwegen en te vervangen door een actievere vorm.

Uit het intern onderzoek is gebleken dat het hebben van (kadastraal) eigendom geen noodzaak is voor de uitoefening van Rijnlands waterstaatkundige taak. De publiekrechtelijke bevoegdheden bieden voldoende soulaas. Tot nu toe werd vastgoed in eigendom behouden, tenzij zich een potentiële koper aandiende. In dat geval werd het vastgoed verkocht als het geen waterstaatkundig object betrof, sprake was van een voor Rijnland gunstig moment (hoge opbrengst) en het niet tot versnippering zou leiden. Dit zogenoemde passieve verkoopbeleid wordt echter nu omgezet in een actief verkoopbeleid, gericht op de verkoop van het merendeel van Rijnlands vastgoed (ca. 5500 kadastrale percelen).

Uit het onderzoek is tevens gebleken dat niet alle vastgoed zich redelijkerwijs voor verkoop leent.

De uitzonderingen zijn:

- a. Terreinen behorende bij functioneel in bedrijf zijnde (waterstaatkundige) werken, zoals kantoren, gemalen, stuwen, zuiveringsterreinen (incl. functioneel werk- c.q. uitbreidingsterrein) en bijbehorende verplichte dienstwoningen (zie ook **Juridisch**) blijven eigendom van Rijnland. De overbodige restterreinen bij gemalen/zuiveringen e.d. kunnen wel worden afgestoten. Overigens zal hier steeds een kosten-batenanalyse worden gemaakt en de zaak per geval worden bekeken. Als voorbeeld geldt dat restterreinen bij zuiveringen pas zullen worden gekocht na de afwegingen in het kader van het strategisch zuiveringsplan, dat nu wordt voorbereid.
- b. Voormalige dienstwoningen, die in een zgn. "milieuzone" (geur-/geluidbelasting) zijn gesitueerd. Die woningen zullen bij het vrijkomen worden gesloopt (zie ook **Juridisch**).
- c. De 25 meter brede strook ten noorden van het Oegstgeester- en Katwijkse Kanaal te Oegstgeest/Rijnsburg/Katwijk, omdat die strook noodzakelijk is voor uitbreiding van de toevoercapaciteit naar het gemaal Katwijk (zie bijlage 2, kaart F).
- d. Gereserveerde grond ten behoeve van nieuwbouw gemaal Spaarndam. Momenteel vindt er een haalbaarheidstudie plaats. Als de locatie van de nieuwbouw bekend is kan overbodig terrein alsnog worden verkocht.

Het in de bijeenkomst van 20 september 2006 door de Verenigde Vergadering vastgestelde beleid met betrekking tot Rijnlands onroerend erfgoed wordt gehandhaafd, hetgeen inhoudt dat het Gemeenlandhuis te Spaarndam eigendom van Rijnland blijft, alsmede de panden Polderhuis Hoofddorp en Breestraat 59 te Leiden blijven behouden en onderhouden, hoewel beide laatstgenoemde objecten formeel eigendom zijn van de Stichting Beheer Gemeeneland (SBG).

Aanbeveling 2. Doelmatigheid (algemeen): De RKC adviseert de verenigde vergadering om het eigendommenbeheer te professionaliseren en te bezien in hoeverre de eigendommen en het bijbehorende beheer af te stoten is aan een marktpartij.

Bij de overweging om over te gaan tot het professionaliseren van eigendommenbeheer kan gedacht worden aan het verhogen van het interne kwaliteitsniveau van het beheer of aan overdracht van deze taken aan een gespecialiseerde marktpartij, zoals een rentmeesterskantoor. Omdat eerste, overigens geheel vrijblijvende, indicaties aangegeven hebben dat een mogelijke outsourcing vanuit financieel oogpunt voordelig kan zijn, wordt voorgesteld om een aanbestedingstraject op te starten, gericht op het volledig overdragen van het administratieve beheer van de eigendommenportefeuille. Momenteel bedraagt de formatie voor het administratief beheer van eigendommen 3,3 fte. Afhankelijk van datgene dat uitbesteed kan worden zal daar een klein deel van overblijven.

Het administratief beheer is nodig, naast de feitelijke verkoop van vastgoed. Ook is de verwachting dat niet alles zal kunnen worden verkocht, omdat er eenvoudig geen koper voor zal zijn.

Rentmeesterschap en verkoop kunnen door verschillende externe partijen geschieden, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden. Bij de uitbesteding van administratief beheer wordt als prijs gerekend met een percentage van Rijnlands jaarlijkse opbrengsten van het vastgoed, naast een initieel bedrag voor overdracht van dossiers. Gezien de omvang van de eigendomsportefeuille en bijbehorende beheerskosten zal er sprake zijn van een Europese aanbestedingsplicht.

Geredeneerd vanuit het uitgangspunt dat Rijnland zich moet opstellen als een professioneel opdrachtgever, zal de zaak projectmatig en met externe expertise worden opgepakt. Dan zal eerst zorgvuldig beschreven moeten worden welke taken daadwerkelijk aanbesteed gaan worden en welke taken in eigen beheer blijven worden verricht. Het eigendommenbeheer behelst namelijk meer dan het uitsluitend afwerken van de, in overeenkomsten vastgelegde, mijlpalen en acties. Zo moeten, vanuit procesmatig oogpunt, de contact- en overdrachtsmomenten met een groot aantal andere organisatieonderdelen beschreven en geborgd worden. Ondertussen loopt ook nog een projectinventarisatie eigendommen, waarbij inzicht verschaft wordt in het gebruik van alle Rijnlandse eigendommen. Daar waar sprake is van gebruik door derden, wordt beoordeeld in hoeverre dat gebruik al geregeld is in privaatrechtelijke overeenkomsten. Ten slotte moeten ook eisen en criteria worden geformuleerd waar de kwaliteit van een externe partij minimaal aan moet voldoen.

Gezien de vrijblijvendheid van de eerder genoemde prijsindicatie, de vermelde procesaspecten en de nog te beschrijven kwaliteitseisen blijft het besluit tot feitelijke 'outsourcing' afhankelijk van de uiteindelijke aanbestedingsresultaten (gunning).

De voorlopige planning ten behoeve van de aanbesteding is:

Opstellen proces- en kwaliteitseisen	-	Gereed 30 juni 2011
Afronding huidige inventarisatie	-	Gereed 30 september 2011
Gunning	-	Eind 2011/begin 2012

Een onderzoek onder de overige waterschappen leert dat geen van de andere waterschappen de stap naar uitbesteding van het eigendommenbeheer heeft genomen. In die zin zal Rijnland trendsettend zijn.

Voor de formulering van de verkoopstrategie met betrekking tot de daadwerkelijke verkoop van Rijnlands eigendom is inmiddels externe expertise ingeschakeld. De formulering van de verkoopstrategie zal in de tweede helft van dit jaar gereed komen, waarna met de verkoopactiviteiten kan worden gestart. De strategie zal zich richten op het behalen van een zo hoog mogelijke opbrengst voor de af te stoten eigendommen binnen een redelijke termijn.

Bij feitelijke verkoop en de termijn waarbinnen verkoop gerealiseerd kan worden zullen veel factoren een rol spelen, zoals de verleende gebruiksrechten, huur, pacht, de marktsituatie, beheers- en onderhoudskosten door Rijnland, type eigendom (water, kering, boezemland, 65 woningen, 5 voormalige zuiveringsterreinen, e.d.) en specifieke lokale situatie, bestemming en relatie met andere Rijnlandse eigendommen. In voorkomende gevallen (bijv. zuiveringsterreinen) zal ook (bestuurlijk) overleg met de desbetreffende gemeente een onderdeel zijn van die verkoopstrategie. De gemeente is namelijk nodig voor een wijziging van de bestemming, die van invloed is op de verkoopwaarde van het desbetreffende terrein.

Aanbeveling 3. Doelmatigheid (specifiek): het verdient aanbeveling om de WOZ-waarden van de eigendommen kritisch te bezien en frequenter dan nu het geval is bezwaar te maken tegen de opgelegde waardering.

Met betrekking tot de Rijnlandse percelen worden ca. 130 aanslagen opgelegd in het kader van de WOZ. Voor de behandeling van WOZ-aanslagen m.b.t. Rijnlands eigendommen is een werkwijzer opgesteld (bijlage 3). Deze werkwijzer biedt waarborgen om te voorkomen dat Rijnland te veel belasting betaalt voor deze objecten.

Aanbeveling 4: Vervolgonderzoek door college: De RKC adviseert de verenigde vergadering het college op te dragen een verdere verdiepingsslag te maken naar de doelmatigheid en doeltreffendheid van het eigendommenbeheer. Op die manier kunnen de conclusies en aanbevelingen van de RKC onderschreven worden.

Deze aanbeveling is ter hand genomen met de formulering van een verkoopstrategie en professionalisering van eigendommenadministratie en -beheer die momenteel nader worden onderzocht.

Het is wenselijk vanuit efficiencyoverwegingen de bevoegdheid om te besluiten tot verkoop van Rijnlands eigendom te delegeren aan het college van dijkgraaf en hoogheemraden. De overdracht van die bevoegdheid is nu beperkt tot verkopen tot € 100.000,--. Er kan zo sneller en slagvaardiger worden ingespeeld op “de markt”.

Overigens zal de Verenigde Vergadering periodiek op de hoogte worden gehouden van de lopende verkopen door middel van de reguliere bestuursrapportages.

CONSEQUENTIES

Financieel:

In de begroting 2010 is reeds een extra bedrag van € 300.000,-- aan te realiseren boekwinsten op de afstoting van eigendommen opgenomen. Dit heeft al geleid tot een aanpassing van de belastingtarieven en de volgende besparingen:

- Ingezetenenomslag € 0,318 per woonruimte
- Omslag gebouwd € 0,002 per waarde-eenheid
- Natuur € 0,015 per hectare
- Omslag ongebouwd overig € 0,299 per hectare

De als gevolg van een meer actief verkoopbeleid te verwachten hogere (eenmalige) inkomsten zullen naar rato een nog groter effect hebben op de tarieven. Het is nu echter nog onzeker wat dit per jaar gaat betekenen.

Er wordt overigens niet verwacht dat er op korte termijn veel verkopen en hoge opbrengsten zullen worden gerealiseerd, aangezien:

- meer dan ca. 70% van de af te stoten eigendommen bestaat uit water, boezemland en waterkerende lichamen;
- deze eigendommen voor een groot deel in gebruik zijn gegeven aan derden;
- deze objecten in de huidige markt niet erg gewild zijn en derhalve geen grote verkoopwaarde vertegenwoordigen.

Noodzaak, urgentie en uitvoeringsniveau (NUU):

De noodzaak tot vervreemding van eigendommen is aangetoond in het rapport van de RKC. De urgentie is aanwezig in verband met de naar verwachting positieve financiële consequenties. Het uitvoeringsniveau wordt direct bepaald door de strikt noodzakelijke werkzaamheden ten behoeve van outsourcing en verkoop, zoals opdrachtgeverschap, aanbesteding en (dossier)onderzoek voorafgaande aan verkoop.

Juridisch:

Specifiek over dienstwoningen is het volgende van belang.

Een zgn. verplichte dienstwoning is een woning waar een personeelslid in het kader van toezicht op een (waterstaatkundig) werk verplicht woonachtig is. Dit is geregeld in zijn/haar arbeidscontract. Het betreft hier vier woningen.

Verkoop van voormalige dienstwoningen die in een zgn. "milieuzone" (geur-/geluidbelasting) zijn gesitueerd (zie punt b onder aanbeveling 1) wordt ontraden, omdat bij verkoop van deze woningen Rijnland het risico loopt verplicht te worden (zeer) kapitaalintensieve maatregelen te nemen m.b.t. het waterstaatkundige werk. Dit als gevolg van klachten van de desbetreffende bewoners inzake geur- en/of geluidoverlast van de installatie. Het recht van de desbetreffende bewoners tot het indienen van klachten bij de milieuvergunningverlener is civielrechtelijk niet uit te sluiten.

Daar waar sprake is van komende verbeteringen aan waterstaatswerken (bijvoorbeeld Goejanverwelledijk en Spaarndammerdijk) zal dit aan de aspirant-koper gemeld moeten worden. De verkoopbaarheid zal hierdoor tijdelijk moeilijker zijn.

Personeel:

Als tot uitbesteding wordt besloten, heeft dit besluit naar verwachting binnen uiterlijk anderhalf jaar, personele consequenties omdat de eigendommenadministratie en - na verkoop - het fysiek onderhoud en beheer mogelijk worden uitgeplaatst. De formatieomvang zal later blijken als de feitelijke uitbesteding verder is onderzocht, maar het gaat naar schatting om enkele formatieplaatsen (de eigendommenadministratie alleen is, zoals boven aangegeven, 3,3 fte).

ICT:

N.v.t.

Tijd:

De formulering van de verkoopstrategie zal dit jaar worden gerealiseerd waarna met de verkoopactiviteiten kan worden gestart. Uiteraard zal tussentijds, daar waar goede mogelijkheden zich voordoen, het eigendom worden afgestoten.

Duurzaamheid:

N.v.t.

Communicatie:

Potentiële persvragen zijn op een rijtje gezet en beantwoording is voorbereid. Verder zal direct na het besluit van de Verenigde Vergadering een persbericht worden verzonden.

Bijlagen

1. Concept VV-besluit (*10.20312*)
2. Kaarten (A t/m N) van Rijnlands eigendommen (*10.26702*)
3. Werkwijzer behandeling WOZ-aanslagen (*10.20313*)