Burgemeester en Wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Rekenkamer Utrecht
T.a.v. dhr. P.J.C.M. van den Berg

Behandeld door	J.A. Bodewitz	**Datum**	12 juni 2018
Doorkiesnummer	030 - 28 61054	**Ons kenmerk**	5399287
E-mail	j.bodewitz@utrecht.nl	**Onderwerp**	Bestuurlijke Reactie op Rekenkamerrapport Zicht op Vastgoed
Bijlage(n)	Geen	**Verzonden**	

Geachte heer van den Berg,

Met interesse hebben wij kennis genomen van het rapport van uw Rekenkamer.
Wij herkennen ons op hoofdlijnen in de constateringen van uw Rekenkamer over de veelheid aan doelen voor het Vastgoed en de soms te geringe toetsbaarheid van een deel van die doelen.
Naast de conclusies en aanbevelingen doet het rapport van uw Rekenkamer een aantal bevindingen die wij niet allemaal onderschrijven.
Uw Rekenkamer heeft de gelegenheid geboden om ambtelijk een check op juist- en volledigheid van het conceptfeitenrapport te doen. Lopend het onderzoek heeft uw Rekenkamer in de ambtelijke administratie en werkprocessen meegekeken. Veel gegevens waren toen nog niet uitgekristalliseerd. In het ambtelijk wederhoor zijn de benodigde correcties doorgegeven. Een groot deel van die feitelijke correcties heeft uw Rekenkamer niet overgenomen. Hierdoor ontstaan diverse afwijkingen in het beeld ten opzichte van wat wordt gerapporteerd in het MPUV 2018.
Het voert echter te ver op al deze punten uitgebreid in te gaan, aangezien dat voor de kern van de conclusies en aanbevelingen van uw Rekenkamer geen effect zal hebben. Wij beperken ons verder in onze reactie hieronder tot de conclusies en aanbevelingen uit het rapport van uw Rekenkamer.

Hieronder reageren wij op de afzonderlijke conclusies en aanbevelingen uit het rapport van uw Rekenkamer.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit het onderzoek blijkt dat de informatie die de raad tot nu toe ontvangen heeft onvoldoende is om goed zicht te krijgen op de behaalde resultaten van het vastgoedbeleid in relatie tot de doelstellingen. Het geven van dat inzicht wordt bemoeilijkt doordat onvoldoende overzichtelijk en concreet is vastgelegd welke doelen de raad met het gemeentelijk vastgoedbeleid wil bereiken.

Reactie:

We delen de analyse dat niet altijd voldoende overzichtelijk en concreet is vastgelegd welke doelen wij met het gemeentelijk vastgoedbeleid willen bereiken. Al was het alleen al omdat de doelen in verschillende beleidsprogramma's aan bod komen. Daarnaast zijn er ook steeds meer beleidsdoelen bij gekomen, zoals de inzet van het gemeentelijk vastgoed voor nieuwe beleidsdoelen rond het Klimaatakkoord, toegankelijkheid of de participatiemaatschappij. Dat betekent dat de raad niet altijd voldoende overzichtelijk en concreet geïnformeerd kan worden over de behaalde resultaten van het vastgoedbeleid. Naar aanleiding van de uitgevoerde doorlichting van het programma Vastgoed zijn reeds diverse verbeteringen doorgevoerd: o.a. de Kaderbrief Vastgoed 2017 en het vernieuwde MPUV 2018.

Gemeente Utrecht

Doelformulering

DEELCONCLUSIE 1:
De veelheid aan doelen, het gebrek aan overzicht over de doelen en de te geringe toetsbaarheid van een deel van de doelen, bemoeilijken de eenduidige aansturing van het vastgoedbeleid en de verantwoording over de resultaten daarvan aan de raad.

Reactie:
We delen de analyse over de veelheid aan doelen (maar liefst 64 geïdentificeerd door uw rekenkamer) en de soms inherent geringe toetsbaarheid van een deel van die doelen. Veel doelen zijn kwalitatief c.q. subjectief van aard en niet kwantificeerbaar te maken. Dit kan de verantwoording over de behaalde resultaten daarvan aan de raad bemoeilijken. Omdat vastgoedbeleid een aanvullend instrument is, en geen doel op zichzelf (blz. 4 Kaderbrief) dient het gemeentelijke vastgoed meerdere doelen, die relevant zijn voor meerdere programma's. Hierdoor is een zekere versnippering onvermijdelijk. Het vernieuwde MPUV brengt in principe alle aspecten van het vastgoedbeleid bij elkaar.

AANBEVELING 1A:
Formuleer een beperktere en onderling samenhangende set doelen die de raad wil realiseren als het gaat om gemeentelijk vastgoed. Leg daarbij vast welke indicatoren of evaluatiecriteria gebruikt zullen worden om de mate van doelbereiking te volgen en in welk document daarover zal worden gerapporteerd. Formuleer de doelen en indicatoren zo concreet mogelijk en voer zo spoedig mogelijk een nulmeting uit op de belangrijkste doelen en daarbij bijbehorende indicatoren.

Reactie:
Wij zien kansen bij een verdere beperking in het aantal en duidelijkere rangschikking in de geformuleerde doelen van het vastgoedbeleid. Waarbij een duidelijk onderscheid kan worden gemaakt tussen (beleids)ambities, beleidskaders en doelen, en tussen vastgoed - en accommodatiebeleid. Maar ook in de verenigbaarheid van doelen. Veel doelen kennen op dit moment geen financieel kader. Het aanscherpen van doelen en bijbehorende indicatoren vraagt ook om een duidelijk financieel kader om de doelen te kunnen realiseren.
Het verder aanscherpen van de indicatoren, voor zover mogelijk, kan helpen bij de eenduidige aansturing van het vastgoedbeleid en de verantwoording daarover. De kaders in de Kaderbrief Vastgoed 2017 zijn daarbij een goed vetrekpunt. In de Kaderbrief Vastgoed 2017 staan in tien korte en overzichtelijke kaders de uitgangspunten en doelen die wij hanteren bij keuzes betreffende vastgoed. Door het stellen van de juiste kaders kunnen wij het vastgoed financieel gezond exploiteren en daarmee zorgen wij voor optimaal maatschappelijk renderend vastgoed. Met die Kaderbrief is een belangrijke stap gemaakt wat betreft het vereenvoudigen en transparanter maken van de doelen van ons vastgoedbeleid. Zo nodig kunnen de doelen van het vastgoedbeleid bij de actualisatie van de Kaderbrief verder smart en toetsbaar worden gemaakt.

AANBEVELING 1B:
Breng in de programmabegroting en jaarstukken in elk geval de doelen en indicatoren onder die van invloed zijn op de financiële staat van het programma.

Reactie:
Een heldere doelenboom met scherpe(re) indicatoren in het programma Vastgoed in de begroting kunnen dienstig zijn voor eenduidige aansturing van het vastgoedbeleid en de verantwoording over de resultaten daarvan aan de raad. Wij zijn van mening dat er keuzes kunnen worden gemaakt om een dergelijk heldere doelenboom met scherpe(re) indicatoren in het programma Vastgoed in de begroting op te nemen.

Vastgoed in de programmabegroting

DEELCONCLUSIE 2:
De kosten voor vastgoed zijn niet op een eenduidige en transparante manier toebedeeld aan de programma's in de programmabegroting

Reactie:
Wij delen deze conclusie. Daarom is in het vernieuwde MPUV niet meer de portefeuille-indeling gehanteerd en wordt er gerapporteerd aansluitend op de programma-indeling. Voor wat betreft de toedeling van de beheer- kosten hebben wij op basis van de eindrapportage Doorlichting programma Vastgoed gekozen voor een andere, beter onderbouwde verdeling. Ook de verdeling van de onderhoudslasten is onderwerp van aanpassing. Zoals in de Eerste Bestuursrapportage 2018 aangegeven leidt de actualisatie van de MJOP's tot een verschuiving van onderhoudslasten tussen de jaren.

AANBEVELING 2:
Maak een consistente keuze over de wijze waarop de kosten van vastgoed opgenomen worden in de programmabegroting.

Reactie:
Zie ook onze reactie bij deelconclusie 2. De wijze waarop de kosten worden toebedeeld aan de verschillende programma's vindt zijn basis in de Kaderbrief Vastgoed.

Informatie over doelbereiking

DEELCONCLUSIE 3:
De informatie die de raad ontvangt geeft onvoldoende inzicht in de mate waarin de geformuleerde doelen worden bereikt.

Reactie:
Deze conclusie hangt nauw samen met de constatering dat de veelheid aan doelen de informatie en de verantwoording aan de raad bemoeilijken. Een verdere beperking in het aantal en duidelijkere rangschikking in de geformuleerde doelen van het vastgoedbeleid en een duidelijk onderscheid tussen doelen van vastgoed- en accommodatiebeleid helpen voor een beter inzicht voor de raad in welke mate doelen van vastgoed worden bereikt.

AANBEVELING 3A:
Leg in de beleidsnota over vastgoed (Kaderbrief of Kadernota vastgoed) vast in welk document over welke doelen gerapporteerd zal worden.

Reactie:
In de Kaderbrief Vastgoed 2017 – maar ook in het Uitgifteproces gemeentelijk Vastgoed – is op hoofdlijnen aangegeven over welke onderwerpen van vastgoedbeleid in het cyclusdocument MPUV gerapporteerd moeten worden. Een nadere precisering hiervan kan zo nodig worden gegeven door een aanvulling bij de actualisatie van de Kaderbrief.
In het MPUV legt het College verantwoording af over het gevoerde vastgoedbeleid (incl. de gemotiveerde afwijkingen daarvan) in het afgelopen boekjaar. Zoals in de raadsbrief Vernieuwd MPUV d.d. 13 maart 2018 aangegeven rapporteren wij in het MPUV over de volgende onderdelen:
- Omvang van totale portefeuille vastgoed per programma;
- Financieel resultaat van het programma Vastgoed;
- Weerstandsvermogen, omvang en verloop van de reserve egalisatie voorziening Vastgoed;
- Voortgang van de realisatie Nota Kapitaalgoederen per programma;
- Verhuurbeleid, realisatie en afwijkingen op vastgoedbeleid in de Kaderbrief;
- Uitgifte vastgoed, voortgang en realisatie, afwijkingen in het uitgiftebeleid;
- Leegstandsbeheer (cijfermatig per programma, % m2 BVO);
- Debiteurenbeheer (saldo in %, top 5, vorderingen in aantallen, aanmaningen in €);
- Duurzaamheid: voortgang van de opgave conform motie 2017/62.

Hiermee wordt een overzichtelijke en concrete set aan informatie over het gevoerde vastgoedbeleid gegeven.
Daarnaast staan in de programmabegroting de doelen (incl. indicatoren), die van invloed zijn op de financiële staat van het programma Vastgoed, in de Jaarstukken rapporteren wij over de behaalde resultaten over die doelen.

AANBEVELING 3B:
Verbeter de begrijpelijkheid en overzichtelijkheid van de informatie in het MPUV en de aansluiting van de informatie in het MPUV bij de programma's in de programmabegroting. Rapporteer in het MPUV meer over de stand van zaken ten opzichte van doelen en minder over afzonderlijke uitvoeringsmaatregelen.

Reactie:
Wij delen deze aanbeveling. Zoals wij in de raadsbrief d.d. 2018 - Vernieuwd MPUV - hebben aangegeven, kent het MPUV 2018, in lijn met de verandering ingezet bij het MPUV 2017 en de Kaderbrief 2017, een vernieuwde structuur en opzet. Daarmee wordt beoogd het MPUV leesbaarder, toegankelijker en hanteerbaarder te maken. Het vernieuwde MPUV in 2018 is meer to-the-point voor het programma Vastgoed en rapporteert op programmaniveau (de vijf begrotingsprogramma's met vastgoed in de plaats van de binnen de UVO gangbare vastgoeddeelportefeuilles). Wij zijn van mening dat met de ingezette vernieuwing voldaan wordt aan de aanbeveling van uw Rekenkamer.

AANBEVELING 3C:
Breng de administratie van gemeentelijk vastgoed verder op orde zodat eenvoudiger gerapporteerd kan worden over doelbereiking.

Reactie:
Naar aanleiding van het helder maken en structureren van doelbereiking kan bekeken worden of en hoe de administratie hierop beter afgestemd zou kunnen worden en voor zover nodig en mogelijk de doelbereiking een plek in de administratie zou moeten krijgen.

Verdeling van taken en verantwoordelijkheden
DEELCONCLUSIE 4:
De verdeling van taken en verantwoordelijkheden bij het vastgoedbeleid tussen gemeenteraad, college en ambtelijke organisatie en de kaders voor het vastgoedbeleid zijn op hoofdlijnen vastgelegd, maar er is niet duidelijk vastgelegd wanneer de raad voorafgaand aan beslissingen moet worden geïnformeerd of geraadpleegd.

AANBEVELING 4:
Specificeer in welke gevallen of over welke onderwerpen de raad voorafgaand aan beslissingen door het college geïnformeerd of geraadpleegd moet worden.

Reactie:
De verdeling van taken en verantwoordelijkheden bij het vastgoedbeleid tussen gemeenteraad en college en de kaders voor het vastgoedbeleid zijn vastgelegd door de raad. De raad stelt de kaders voor het vastgoedbeleid van het college (Programmabegroting, Kaderbrief Vastgoed 2017, Uitgifteproces gemeentelijk Vastgoed), het college legt achteraf verantwoording af over het gevoerde vastgoedbeleid van het afgelopen boekjaar (Verantwoording, MPUV) en informeert de raad (pro)actief tussentijds. Het college heeft de raad de afgelopen periode tussentijds geïnformeerd over de uitvoering van het vastgoedbeleid en de bijbehorende bedrijfsvoering. Hiervan getuigen o.a. de gevoerde correspondentie met de raad over de meting van klantentevredenheid bij eindgebruikers, het aanmanings- en incassobeleid bij debiteurenbeheer, de voorwaarden van het leegstandsbeheer, financiële kaders bij het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed.

Gemeente Utrecht

Tot slot
De conclusies en aanbevelingen van uw Rekenkamer nemen wij mee bij de actualisatie van het gemeentelijk vastgoedbeleid, zoals wij dat hebben aangekondigd in ons coalitieakkoord Utrecht Ruimte voor Iedereen. Door het stellen van een overzichtelijke en concrete set aan doelen voor het gemeentelijk vastgoed, waarbij de maatschappelijke waarde van het vastgoed centraal staat, zorgen wij enerzijds voor een financieel gezonde exploitatie van het gemeentelijk vastgoed en anderzijds voor optimaal maatschappelijk rendement van dat gemeentelijk vastgoed. In dialoog met de raad maken we samen de keuzes betreffende de doelen van het gemeentelijk vastgoed.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,