

Gemeente Hengelo

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp

Reactie op resultaat onderzoek
'Vastgoed binnen de gemeente
Hengelo, in bedrijf, verder
professionaliseren
Geachte heer/mevrouw,

Zaaknummer

2395969

Uw kenmerk**Datum**

10 september 2019

Geachte leden van de raad,

De rekenkamercommissie Hengelo heeft u op 19 juni 2019 het resultaat van het onderzoek 'Vastgoed binnen de gemeente Hengelo in bedrijf, verder professionaliseren' aangeboden. In het rapport worden een tiental aanbevelingen gedaan. In deze brief geeft het college een reactie op dit onderzoek.

We hechten eraan om er vooraf bij stil te staan en vast te stellen dat het bezit van vastgoed geen gemeentelijk doel op zich is. Gemeentelijk vastgoed staat in de regel altijd ten dienste van doelstellingen die zijn geformuleerd in het kader van gemeentelijk beleid dat ten dienste staat van de samenleving.

Vanuit een bezuinigingsopgave is in 2012 het vastgoedbedrijf opgericht, als onderdeel van de afdeling grondzaken. Om deze bezuinigingsdoelstelling en andere doelstellingen te bereiken is eveneens in 2012 het businessplan "vastgoed in balans" opgesteld en door het college van B&W vastgesteld.

Het voornemen om het vastgoed vanuit een bezuinigingsopgave te centraliseren in een vastgoedbedrijf in combinatie met de maatschappelijke discussie over leegstand en het mogelijk sluiten van gemeenschapsruimten in buurten en wijken, is voor de rekenkamercommissie aanleiding geweest tot een onderzoek naar het (maatschappelijk) vastgoed van de gemeente Hengelo. De centrale vraag die daarbij gesteld is, betreft:

Welke stappen zijn na de oprichting van het gemeentelijke vastgoedbedrijf gezet om te komen tot een doelmatig en ordelijk beheer en een doeltreffend bezit van het gemeentelijke vastgoed en welke eventuele vervolgstappen zijn aan de orde om dit op het door de gemeente beoogde niveau te brengen?

De rekenkamer beantwoordt deze vraag als volgt:

Het vastgoedbedrijf is vanuit een bezuinigingsopgave gestart. Het vastgoed is gecentraliseerd en er is bij de afdeling grondzaken een vastgoedmanagementsysteem opgericht. De informatie in dit systeem wordt actueel en volledig gehouden, maar de basis in (nog) niet volledig op orde mede als gevolg van de (te) beperkte capaciteit binnen het vastgoedbedrijf. De beoogde rollenscheiding tussen vastgoed en beleid is (nog) niet volledig doorgevoerd, wat sturing door het vastgoedbedrijf en de raad bemoeilijkt. Er is een actualisatie en verdere ontwikkeling van uitgangspunten voor het vastgoedbezit en -beheer nodig. De daarvoor te zetten stappen zijn globaal in beeld, maar dienen te worden uitgewerkt en beleidsmatig ondersteuning te krijgen in vastgestelde gemeentelijke

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Hazenweg 121

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074

kaders met een overkoepelend karakter. Er dienen (hoofd)processen te worden vastgelegd en overlegstructuren te worden ingericht waarbinnen de afdelingen handelen en tot een strategisch voorraadbeheer kunnen komen. Het vastgoedbedrijf kan onder die condities het vastgoedbeheer verder professionaliseren en zich als vastgoedmanager gaan profileren.

Het college is blij dat de rekenkamer met ons concludeert dat er de benodigde stappen zijn gezet. We realiseren ons terdege dat we er nog niet zijn en zijn reeds bezig met het actualiseren van het businessplan middels het opstellen van vastgoedkaders. De aanbevelingen helpen ons om het plan verder te concretiseren. De op te stellen vastgoedkaders worden in het 1^e kwartaal van 2020 afgerond.

Hieronder wordt separaat op de verschillende aanbevelingen ingegaan.

1.

Zet de centralisatie van de eigenaarsverantwoordelijkheid voor het gemeentelijk vastgoed voort en zorg voor de randvoorwaarden voor professioneel vastgoed- en portefeuillemanagement zoals in 2012 vastgelegd.

Het college herkent deze aanbeveling. Er zijn stappen gezet en ook het college had graag gezien dat het sneller was gegaan, maar de actualiteit is anders geworden. Het in 2012 opgestelde businessplan wordt op dit moment geactualiseerd middels het opstellen van vastgoedkaders. In het 1^e kwartaal van 2020 wordt dit afgerond.

2.

Zorg dat er een helder kader wordt vastgelegd waarin de gemeente Hengelo duidelijk maakt waarvoor de gemeente Hengelo eigenaar is van vastgoed (de redenen om als gemeente vastgoed in eigendom te hebben), voor welke maatschappelijke functies dit vastgoed wordt ingezet (voor welke maatschappelijke doelen de gemeente vastgoed in eigendom heeft) en wanneer de gemeente vastgoed in eigendom heeft en op welk kwaliteitsniveau het vastgoed moet worden onderhouden (de randvoorwaarden voor het in eigendom hebben van vastgoed).

Uw raad heeft in verschillende beleidsdocumenten aangegeven op welke wijze de gemeente vorm en inhoud wil geven aan haar opgaven in de samenleving. Uw raad heeft daarin de beleidskaders vastgesteld en in een beleidskader ook de rol van het maatschappelijk vastgoed daarin beschreven. Zo ook bijvoorbeeld in de kadernota sport en bewegen ten aanzien van sportaccommodaties, het beleid ten aanzien van wijkwelzijnsaccommodaties en in de cultuurnota ten aanzien van culturele kernvoorzieningen. Dat laat onverlet dat we in de praktijk vraagstukken en huisvestingsverzoeken tegen komen waarvoor geen beleidslijn is geformuleerd. Wij constateren met uw rekenkamer dat er behoefte is aan een gebundeld vastgoedbeheerbeleid dat kaders geeft bij de vraag of een bepaalde maatschappelijke functie c.q. voorziening al dan niet in gemeentelijk vastgoed zou moeten c.q. mogen worden gevestigd. Wij onderkennen dat het bestaande beleid op onderdelen aangescherpt en gecompleteerd moet worden. Daarnaast zal in het op te stellen beleid helder worden gemaakt dat huisvestingsverzoeken die buiten deze kaders vallen, zullen worden gewogen in het kader van een bedrijfseconomische afweging.

Ook het kwaliteitsniveau van het onderhoud van het vastgoed wordt opgenomen in de vastgoedkaders.

3.

Zorg dat op korte termijn de informatiepositie van het Vastgoedbedrijf en de raad ten behoeve van een integraal inzicht over het gemeentelijk vastgoed op orde komt zoals dit beoogd was in het businessplan voor het Vastgoedbedrijf en voeg hier ook de actuele situatie over de diverse (onder) huurders en duurzaamheid aan toe.

De informatie met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed is voor circa 80% beschikbaar in het vastgoedmanagementsysteem en in de financiële administratie. De overige informatie is veelal wel

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

beschikbaar maar niet "met één druk op de knop". De informatiepositie is nog niet volledig op orde door beperkte ambtelijke capaciteit binnen het vastgoedbedrijf, wat in 2012 een bewuste keuze is geweest. Het college is het met de rekenkamer eens dat op korte termijn ook het laatste deel van de informatie in het vastgoedmanagementsysteem en in de financiële administratie beschikbaar dient te zijn. Het college wil dit in 2020 gerealiseerd hebben door hierop extra capaciteit in te zetten.

De rekenkamer adviseert ook dat de informatiepositie van de raad op orde komt. Het college gaat graag met de raad in gesprek over de algemene beleidskaders, zodat de raad haar kader stellende en controlerende rol kan uitoefenen.

De hoofdhuurders van het gemeentelijk vastgoed zijn in beeld. Het college onderschrijft dat er meer zicht moet komen op onderverhuur door hoofdhuurders in overeenstemming met daarover gemaakte (contractuele) afspraken.

Het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed is besproken in de politieke markt van 8 mei 2019. De raad heeft daarin de gewenste richting aangegeven. De financiële consequenties van deze richting zijn op hoofdlijnen verwerkt in de kadernota 2020-2023, zoals vastgesteld op 9 juli 2019. In het laatste kwartaal van 2019 zal de raad geïnformeerd worden over de stand van zaken.

4.

Zorg voor een structureel (jaarlijks) overleg tussen de afdeling beleid en het Vastgoedbedrijf over de ontwikkelingen in het vastgoed, de bezetting van het vastgoed en de huisvestingsvragen van maatschappelijke organisaties die volgens het beleid in gemeentelijk vastgoed gehuisvest mogen zijn.

Vanwege de dynamiek in het gebruik van maatschappelijk vastgoed vindt in de regel tweewekelijks overleg plaats tussen de afdeling Beleid en het Vastgoedbedrijf. Uiteraard zorgen wij voor een adequate afstemming. Wij onderschrijven dat dit kan verbeteren door (half)jaarlijks gezamenlijk de vastgoedportefeuille door te lichten om te kijken of dit nog aansluit bij de beleidsmatige uitgangspunten.

5.

Zorg dat er tijdelijk personeel wordt toegevoegd aan het Vastgoedbedrijf zodat de gewenste informatiepositie op redelijke termijn bereikt wordt.

Zie reactie op aanbeveling 3.

6.

Implementeer een transparante huurprijsmethodiek waarbij huur- en subsidiestromen gescheiden zijn. Heroverweeg daarbij de mate waarin er een indirecte verantwoordelijkheid van het Vastgoedbedrijf is voor het vastgoedgebruik via de afdeling Beleid en met name via vrijwilligersbesturen van welzijnsorganisaties.

De transparante huurprijsystematiek is nagenoeg gereed. In de vastgoedkaders wordt een huurprijsmethodiek opgenomen waarbij de huur op basis van kostprijs wordt bepaald en doorberekend. Hierdoor kunnen huur- en subsidiestromen gescheiden worden.

Er moet geborgd worden dat huurders het onderhoud, waar zij verantwoordelijk voor zijn, uitvoeren. Het college is van mening dat het vastgoedbedrijf hierin een grotere rol kan oppakken. Dit zal in de Vastgoedkaders nader worden uitgewerkt.

7.

Zorg dat bij afstoten van gemeentelijk vastgoed niet alleen de marktwaarde van het beoogd af te stoten vastgoed in beeld is, maar ook van min of meer vergelijkbare gemeentelijke eigendommen, alsmede onderhoudstoestand en te verwachten investeringen, zodat een weloverwogen

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

keuze gemaakt kan worden.

Het is op de eerste plaats van belang dat de gemeente de panden in eigendom houdt, die beleidsmatig het meest gewenst zijn. En dus de panden afstoot waarbij we beleidsmatig het minste belang hebben. In vrijwel alle gevallen wordt de onderhoudstoestand en de herontwikkelingswaarde van het pand in de afwegingen meegenomen.

8.

Stuur bij reorganisaties die worden ingegeven vanuit bezuinigingen niet alleen op de bezuinigingsdoelstelling maar ook op de organisatiedoelstelling.

Het college is het met de rekenkamer eens dat de organisatiedoelstellingen leidend moeten zijn. Destijds is hierin een andere keuze gemaakt. Hoewel in 2012 de oprichting van het vastgoedbedrijf door bezuinigingen was ingegeven, zijn er zeker ook inhoudelijke redenen waarom er een vastgoedbedrijf is. De bezuinigingstaakstelling hebben we inmiddels grotendeels gerealiseerd en hebben niet meer de overhand. Deze weg zetten we voort, om het gemeentelijk vastgoed efficiënt en effectief te gebruiken.

9.

Breng in beeld bij verouderde huurovereenkomsten of er een risico is dat wet- en regelgeving wordt overtreden.

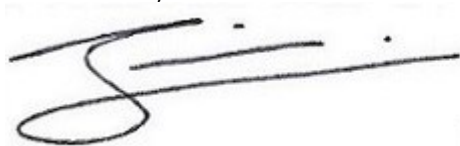
In de Vastgoedkaders wordt een huurprijsmethodiek opgenomen waarbij de huur op basis van kostprijs wordt bepaald en doorberekend. Op basis daarvan zullen de contracten worden aangepast/geactualiseerd. Het risico dat – in strijd met de Wet Markt en Overheid – niet alle kosten worden doorbelast aan de eindgebruiker, wordt daarmee nihil.

10.

Bepaal als raad met welke frequentie, op welke momenten de raad in overleg gaat met het college over het gemeentelijke vastgoedbezit en -beheer.

De raad wordt middels de reguliere Planning & Control cyclus geïnformeerd. Mocht er bij de raad een grotere informatiebehoefte zijn, dan dient de raad dit aan te geven.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.