

Vastgoed binnen de gemeente Hengelo: in bedrijf, verder professionaliseren

Politieke Markt
18 september 2019

Aanleiding en centrale vraag

- **Aanleiding:** Vastgoedbedrijf vanuit bezuinigingsopgave gestart, maatschappelijke discussie over leegstand en mogelijk sluiten van buurt- en wijkcentra
- **Centrale vraag (vereenvoudigd):**
“Welke stappen zijn gezet om tot een doelmatig en doeltreffend vastgoedbeleid te komen en welke vervolgstappen zijn aan de orde om dit op het beoogde niveau te brengen?”

Deelvragen (vereenvoudigd)

1. Welk vastgoed bezit de gemeente Hengelo en welke financiële waarde vertegenwoordigt dit vastgoed?
2. Welke kaders heeft de raad gesteld voor het vastgoedbeleid?
3. Hoe is het vastgoedbeheer georganiseerd?
4. Is de bedrijfseconomische informatievoorziening van voldoende kwaliteit ('basis op orde')?
5. Hoe heeft het Vastgoedbedrijf zich ontwikkeld en wat zijn benodigde vervolgstappen?
6. Hoe draagt het Vastgoedbedrijf bij aan doeltreffend vastgoedbezit?
7. Welke ruimte is er voor de kaderstellende en controlerende rol van de raad?
8. Hoe krijgt de raad inzicht de kosten, inkomsten en uitgaven?
9. Op welke wijze wordt er door de raad gestuurd op kosten- en risicobeheersing

Waar hebben we het over: kernindicatoren vastgoed

GEBOUWEN	
Wettelijk taak (onderwijs)	83 gebouwen
Gemeentelijk beleid (kunst & cultuur, sport, welzijn, parkeren, kinderboerderij)	59 gebouwen
Huisvesting eigen organisatie	11 gebouwen
Herontwikkeling	10 gebouwen
Afstoten (heroverweging eigendom, verkoop of sloop)	19 gebouwen

JAARSTUKKEN	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Volume vastgoed	170 gebouwen	170 gebouwen	Circa 290 objecten op adresniveau	300 objecten	222 objecten	185 gebouwen (één gebouw kan uit meerdere adressen bestaan)
Verzekerde/ herbouwwaarde (in miljoenen euro's)	229	229	499	499,7	486,9	503,8

Kaders vastgoedbeleid

2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

Kadernota Herontwerp
Eindrapportage Herontwerp
Businessplan 'Vastgoed in bedrijf'
Dekkingsplan 'Koersvast in krappe tijden'

Kadernota Maatschappelijke
takenverkenning 2016-2019

EnergieActieplan/NEH

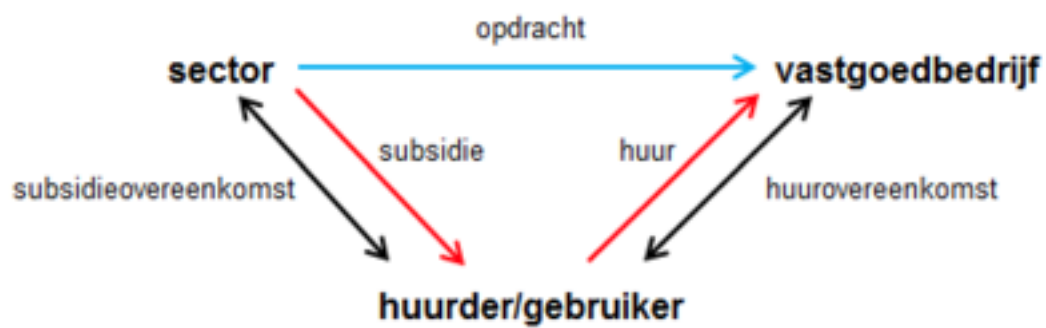
Uitvoeringsagenda
EnergieActieplan/NEH

Stappen na oprichting Vastgoedbedrijf

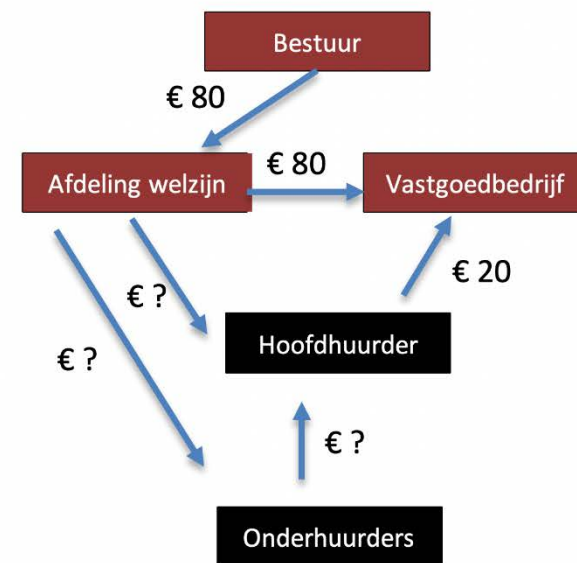
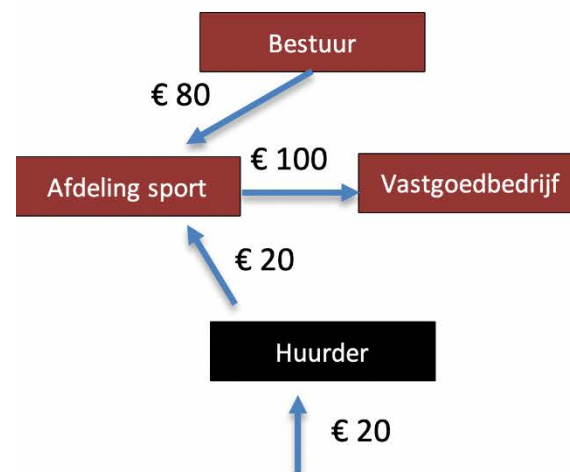
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Start Vastgoedbedrijf							
Aanschaf Vastgoedmanagementsysteem (Planon)								
	Stroomschema huurder-verhuurder-subsidie, (nog) niet geïmplementeerd							
		Vrijwel alle gemeentelijke vastgoed gecentraliseerd						
		Tiidelijke taakstelling m.b.t. afstoten vastgoed ingevuld						
		Per object volledig en actueel meerjarenonderhoudsplan						
			Invoering projectadministratie per pand					
				Energielabels en maatwerkadviezen per object				

Transparantie huur- en subsidiestromen

Stroomschema huurder - verhuurder



Situatie ten tijde van het onderzoek



Te zetten vervolgstappen

- Informatiepositie Vastgoedbedrijf en gemeenteraad op orde brengen t.b.v. integraal inzicht over gemeentelijk vastgoed
- Doorberekening kosten en risico's aan gebruiker; uitwerken huurprijssystematiek, waar van toepassing huurcontracten aanpassen
- Rollenscheiding beleid en vastgoed volledig doorvoeren
- Structureel overleg Vastgoedbedrijf en afdeling Beleid t.b.v. strategisch vastgoedmanagement

Conclusies

- De raad heeft inhoudelijke doelstellingen en financiële kaders gesteld aan de oprichting van het Vastgoedbedrijf. Er zijn geen kaders wanneer, waarom en welk vastgoed in bezit van de gemeente moet zijn.
- In de praktijk loopt de afweging over vastgoed stroever dan gewenst, mede door het ontbreken van een beschrijving van (hoofd)processen alsmede een in de praktijk niet complete implementatie van de rollenscheiding tussen Vastgoedbedrijf en Beleid.
- Er is overzicht over het (maatschappelijk) vastgoed in bezit van de gemeente Hengelo.
- De kwaliteit van de vastgoedinformatie is op onderdelen (nog) niet op orde.
- De rollenscheiding tussen het Vastgoedbedrijf en de Afdeling Beleid is gedeeltelijk tot stand gebracht.

Conclusies (vervolg)

- Doordat niet is vastgelegd hoe de huisvesting van functies en voorzieningen in gemeentelijke vastgoed kan of moet bijdragen aan het realiseren van de beleidsdoelen, is niet te beoordelen of vastgoed doeltreffend wordt ingezet en hoe het Vastgoedbedrijf daaraan bijdraagt.
- De raad krijgt en vraagt informatie ten behoeve van zijn controlerende rol. Besluitvorming in de raad over vastgoed is objectgericht.
- De raad krijgt door middel van de reguliere verantwoordingsdocumenten op hoofdlijnen inzicht in het vastgoedbeheer. Er is in de begroting en jaarrekening geen totaaloverzicht van de kosten en opbrengsten.
- Door het ontbreken van een overzicht van kosten en baten in het gemeentelijke vastgoed op objectniveau is sturing op de financiële uitkomsten nauwelijks mogelijk.
- De gewenste organisatieontwikkeling voltrekt zich traag en incompleet als gevolg van de focus op het realiseren van de bezuinigingstaakstelling.

Aanbevelingen

1. Doorgaan met centralisatie eigenaarschap, verder professionaliseren vastgoedbedrijf
2. Helder kader vastleggen voor eigenaarschap
3. Informatievoorziening op het niveau brengen zoals in businessplan bedoeld
4. Structureel overleg Vastgoedbedrijf – Beleid
5. Tijdelijke extra personeelsinzet t.b.v. verkrijgen informatiepositie
6. Transparante huurprijsmethodiek / duidelijke verantwoordelijkheid Vastgoedbedrijf voor Vastgoedbedrijf
7. Compleet overzicht waarden en kosten bij afstoten vastgoedobjecten
8. Stuur ook op de organisatiedoelstellingen
9. Pas verouderde huurovereenkomsten aan op huidige wetgeving
10. Bepaal in welke frequentie overleg gewenst is met het college over vastgoedbezit en -beheer