



VAST WEL GOED ??

ONDERZOEK NAAR HET VASTGOEDBEHEER
VAN DE GEMEENTE BEST

INHOUDSOPGAVE

| ONDERDEEL | Pagina |
|--|---------------|
| Inleiding | 3 |
| Opzet, aanpak en rapportage | 4 |
| Onderzoeksvragen, normenkader en bevindingen/conclusies | 5 |
| Aanbevelingen | 8 |
| Reactie college en nawoord rekenkamercommissie | 11 |

Wat onderzoeken we?

In dit onderzoek is de rekenkamercommissie nagegaan welk vastgoed de gemeente in bezit en/of beheer heeft. Onderzocht is of hiervoor beleid is vastgesteld en welke doelen de gemeente daarmee wil realiseren. In welke mate is het vastgoedbeleid gerealiseerd en draagt het gemeentelijk vastgoed ook bij aan het bereiken van maatschappelijke doelen en wat zijn de bijbehorende financiële componenten hiervan. Nagegaan is of er in het beleid nadere eisen zijn gesteld aan het vastgoedbeheer en of aan die eisen is voldaan. Tenslotte wordt aandacht geschonken aan de rolverdeling tussen ambtelijke organisatie, college en de raad, of wordt gehandeld conform die rolverdeling en of de informatievoorziening daarop is afgestemd.

Waarom dit onderwerp?

De rekenkamercommissie heeft dit onderzoeksonderwerp gekozen om de volgende redenen:

- De financiële belangen met vastgoed zijn omvangrijk, niet alleen in Best maar ook landelijk.;
- De brede belangstelling voor dit onderwerp was voor de VNG in 2014 aanleiding om een landelijk onderzoek te laten uitvoeren naar de omvang en problematiek van het totale maatschappelijke vastgoed van alle Nederlandse gemeenten;
- De betekenis van de vastgoedportefeuille is niet alleen in financiële, maar ook in maatschappelijke zin, groot.
- Verschillende fracties hebben dit onderwerp ook aangegeven bij de inventarisatie van potentiële onderzoeksonderwerpen;
- De rekenkamercommissie is dan ook benieuwd naar het beleid hierover en de uitvoering daarvan.

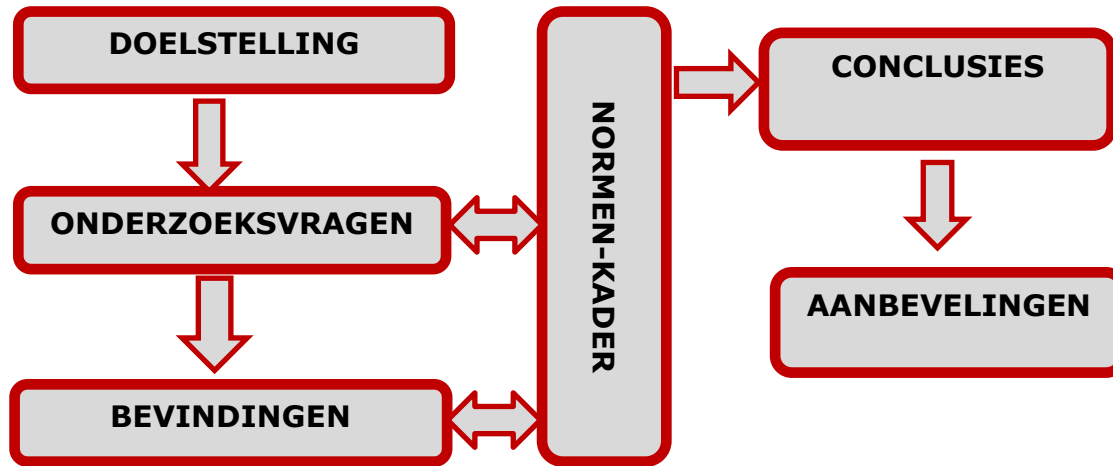
Hoe en wanneer is dit onderzoek uitgevoerd?

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in de periode juli – december 2019 en is als volgt uitgevoerd:

- **Inventarisatie en documentenanalyse**
Deze fase betreft het verzamelen en analyseren van relevante (beleids)documenten, o.a. raadsvoorstellen en raadsinformatiebrieven, Turap's, paragrafen Onderhoud Kapitaalgoederen en Vastgoed in de programmabegroting en -rekening en een 2-tal presentaties aan de raad.
- **Interviews**
Deze zijn gehouden ter verdieping van de documentanalyse. Interviews hebben plaatsgevonden met de beleidsmedewerkster Grondzaken en gemeentelijk vastgoed, de adjunct-manager afdeling Regie en Ontwikkeling, de verantwoordelijke portefeuillehouder en 2 gebruikers, te weten welzijnsinstelling Lumens en Bestfit fysiotherapie.
- **Conceptrapportage**
- **Formele behandelingsprocedure**
Doorlopen gebruikelijke procedure van hoor en wederhoor. Definitieve rapportage opgesteld en aangeboden aan de raad.

OPZET, AANPAK EN RAPPORTAGE

Schematisch ziet dit er als volgt uit:



LEESWIJZER

Wij hebben onderzoek verricht naar het beheer van het gemeentelijk vastgoed in de gemeente Best. Op de volgende pagina's hebben we onze bevindingen kort samengevat, gekoppeld aan de onderzoeksvragen. Het onderzoek zelf is echter meer omvattend. Een meer uitgebreide toelichting treft u in de Rapportage Bevindingen, die bij dit onderzoeksrapport is gevoegd.

ONDERZOEKSVRAGEN, NORMENKADER EN BEVINDINGEN/CONCLUSIES

| ONDERZOEKSVRAGEN | NORMENKADER | BEVINDINGEN/CONCLUSIES |
|--|---|--|
| <p>Welk vastgoed heeft de gemeente in bezit en/of beheer en wat zijn de bijbehorende financiële componenten hiervan?</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Er is volledig inzicht in de waarde (WOZ, boekwaarde, verzekerde waarde) van het gemeentelijk vastgoed; ▪ Er is volledig inzicht in de gebruikers en de activiteiten die in elk object worden uitgevoerd; ▪ Er is volledig inzicht in kosten en opbrengsten van het gemeentelijk vastgoed | <p>Er bestaat zicht op de omvang en samenstelling van het gemeentelijk vastgoed en een aantal daarbij behorende financiële componenten. In de bijlagen is dit overzicht opgenomen.</p> <p>Dit zicht is echter nog niet geheel compleet. Met name gegevens over de relatie tussen kosten en opbrengsten ontbreken.</p> <p><i>Zie bijlagenboek pagina 6 en 7</i></p> |
| <p>Is er beleid vastgesteld voor het gemeentelijk vastgoed en wat zijn de doelen die de gemeente daarmee wil bereiken?</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ De gemeenteraad heeft beleid vastgesteld voor het vastgoed; ▪ De gemeenteraad heeft concreet aangegeven welke doelen er met dit beleid moeten worden bereikt. | <p>Het eerste deel van de onderzoeksvraag is met "ja" te beantwoorden. Voor wat betreft de doelstelling, geven de notities uit 2012 en 2018 een beeld van de doelen die de gemeente wil bereiken en de wijze waarop dit moet gaan gebeuren.</p> <p>De doelen hebben een algemeen en abstract karakter. Meetbare resultaten en een tijdpad voor de uitvoering worden niet gegeven. De ambities zijn vriendelijk en politiek-bestuurlijk 'vastberaden' (streven naar een efficiënt gebruik, een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement, e.d.). Er wordt wel een opsomming gegeven van belangrijke gemeentelijke beleidskaders maar hoe die zich verhouden tot het vastgoed beleid is niet uitgewerkt.</p> <p>Vanaf 2019 is een paragraaf vastgoed in de begroting opgenomen. Dit helpt om een meer zicht op de gemeentelijke vastgoedportefeuille en de belangrijkste acties daarbij te krijgen.</p> <p><i>Zie bijlagenboek pagina 7 t/m 11</i></p> |

VERVOLG ONDERZOEKSVRAGEN, NORMENKADER EN BEVINDINGEN/CONCLUSIES

| ONDERZOEKSVRAGEN | NORMENKADER | BEVINDINGEN/CONCLUSIES |
|--|---|---|
| <p>In welke mate wordt het vastgoedbeleid gerealiseerd en draagt het gemeentelijk vastgoed ook bij aan het bereiken van maatschappelijke doelen?</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Er is inzicht in de mate waarin het vastgoedbeleid wordt gerealiseerd; ▪ Er is inzicht in de mate waarin vastgoedbeheer bijdraagt aan het realiseren van algemene maatschappelijke doelen | <p>Het vastgestelde beleid wordt uitgevoerd en sinds kort (vanaf 2019) wordt er over de voortgang gerapporteerd in de begroting en rekening (paragraaf Vastgoed). Daarnaast is de raad tussentijds op enkele momenten geïnformeerd over de ontwikkelingen in vastgoedbeheer.</p> <p>De uitvoering verloopt planmatig en systematisch. Al moet wel worden geconstateerd dat het tempo van de uitvoering aanzienlijk lager ligt dan in de planning was aangenomen. Zo is de laatste fase in het uitvoeringspad – na een start van het project in 2012 - nog steeds niet afgerond. De doorlooptijd is dus wel erg lang. De beperkte personele inzet vormt hiervoor mede een verklaring.</p> <p>Voor wat betreft het tweede deel van de vraag wordt geconstateerd dat er geen inzicht wordt verschaft op welke wijze het vastgoed beleid bijdraagt aan maatschappelijke doelen. Er is wel een opsomming gegeven van zogenaamde 'relevante beleidskaders', maar daarmee is de vraag "welke maatschappelijke doelen worden met welk vastgoed gediend" nog geenszins beantwoord.</p> <p>Zie bijlagenboek pagina 11 t/m 13</p> |
| <p>Zijn er in het beleid nadere eisen gesteld aan het vastgoedbeheer en wordt aan die eisen voldaan?</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aan het vastgoedbeheer zijn duidelijke eisen gesteld; ▪ Aan de gestelde eisen wordt daadwerkelijk voldaan, inclusief een paragraaf vastgoed in de begroting; ▪ De accountant heeft in het kader van de controle van de jaarstukken geen negatieve opmerkingen over de financiële verantwoording van het vastgoedbeheer. | <p>Met de geformuleerde spelregels in de 'Nota uitvoeringsbeleid en spelregels vastgoedbeheer gemeente Best' wordt een zeer uitgebreide set eisen gesteld worden aan het vastgoedbeheer. Nog niet aan alle eisen wordt daadwerkelijk voldaan.</p> <p>Bij de accountantscontrole van de jaarstukken zijn geen negatieve opmerkingen over de financiële verantwoording van het vastgoedbeheer aangetroffen.</p> <p>Zie bijlagenboek pagina 14 en 15</p> |

VERVOLG ONDERZOEKSVRAGEN, NORMENKADER EN BEVINDINGEN/CONCLUSIES

| ONDERZOEKSVRAGEN | NORMENKADER | BEVINDINGEN/CONCLUSIES |
|---|---|---|
| <p>Hoe is de rolverdeling m.b.t. vastgoed beheer geregeld tussen ambtelijke organisatie, college en de raad, wordt hier ook naar gehandeld en is de informatievoorziening daarop afgestemd?</p> | <ul style="list-style-type: none"> Rollen en taken m.b.t. vastgoedbeheer zijn beschreven en inzichtelijk voor de betrokkenen, daar wordt naar gehandeld en de informatievoorziening is daarop afgestemd. | <p>Geconcludeerd kan worden dat voor de ambtelijke organisatie de rollen duidelijk zijn gedefinieerd. Dit is niet op zo'n expliciete wijze gebeurd voor de raad en het college. Overigens is het college wel in beeld geweest. Bijvoorbeeld door de aanstelling van een portefeuillehouder vastgoed, periodiek overleg met ambtelijke organisatie en de vaststelling van notities over vastgoedbeheer.</p> <p>De raad heeft in 2012 de uitgangspunten voor het vastgoedbeleid vastgesteld en is nadien enkele malen geïnformeerd via presentaties of nieuwsbrieven. Sinds 2019 ook via de paragraaf vastgoed in de begroting.</p> <p><i>Zie bijlagenboek pagina 15 t/m 17.</i></p> |
| <p><u>Alles overziende</u></p> | <p>Het geheel overziende kan worden geconcludeerd dat in Best op een planmatige en systematische manier uitwerking wordt gegeven aan het vastgoedbeleid. Toch komen uit het onderzoek enkele aandachtspunten naar voren. Daarbij wordt vooral gedoeld op:</p> <ul style="list-style-type: none"> de beleidsmatige uitgangspunten voor het vastgoedbeleid dateren van 2012 en hebben een abstract algemeen karakter. Actualisering en concretisering maken een betere sturing mogelijk. de uitwerking en de uitvoering van het vastgoedbeleid duurt lang. Na een start in 2012 is het voorgenomen proces nog niet afgerond. En dat is vele jaren later dan voorgenomen. Dit hangt mede samen met de beperkte inzet van personele capaciteit. In de zogenaamde strategische fase, die komende periode actueel is, ligt een stevigere rol voor de raad voor de hand en het vormt ook een uitgelezen moment om deze rol daadwerkelijk op te pakken. De eerder vastgestelde uitgangspunten krijgen dan de zo gewenste doorvertaling naar de antwoorden op de kernvraag: welk vastgoed wordt ingezet om welke maatschappelijke doelen te dienen? Daarmee wordt ook de vraag beantwoord welk vastgoed eventueel kan worden afgestoten. De beantwoording van de vraag welke maatschappelijke doelen met het vastgoed worden gediend zal in belangrijke mate moeten worden beantwoord door de vakgroepen beleid. De aanhaking hiervan aan het project vastgoedbeheer is nog zwak. In die zin is het vastgoedbeheer in Best tot nu toe relatief beleidsarm. In de komende periode zal de beleidsmatige kant meer inhoud moeten krijgen. Het is zaak daarbij ook de veranderingen in de relatie gemeente en samenleving te betrekken. Dat betekent dat de vastgoedportefeuille meer als strategisch vraagstuk wordt opgepakt, naast de meer 'technische benadering' van de vastgoedportefeuille tot nu toe. Met de opname van een paragraaf vastgoed vanaf de begroting 2019 wordt de raad al beter in positie gebracht. Dat laat onverlet dat bij de rolverdeling bij het vastgoedbeleid en de uitvoering daarvan relatief weinig aandacht is gegeven aan de rol van de raad en het college, terwijl dat voor de ambtelijke organisatie zeer uitgebreid is uitgewerkt. | |

AANBEVELINGEN

| AANBEVELINGEN | OVERWEGINGEN | ADRESSERING |
|---|--|--|
| <p>1. Verzoek als gemeenteraad het college om binnen een jaar te komen tot een actueel beleidskader gemeentelijk vastgoed.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ De beleidsmatige uitgangspunten voor het beleid, zoals door het college vastgesteld, dateren van 2012. ▪ Sinds die tijd hebben zich belangrijke wijzigingen voorgedaan in de relatie gemeente -samenleving, die ook beleidsmatig consequenties kunnen hebben. ▪ De resultaten van de besluitvorming over het gemeentehuis en Bestwijzer kunnen daarbij ook worden betrokken. ▪ De data en de informatiesystemen zijn afgelopen jaren grotendeels op orde gebracht, waardoor de relevante informatie beschikbaar is. | <p>Raad</p> |
| <p>2. Geef als college aan de ambtelijke organisatie opdracht om voldoende (eventueel tijdelijke) capaciteit in te zetten om de strategische fase op korte termijn af te ronden en neem de resultaten daarvan mee in het te actualiseren beleidskader gemeentelijk vastgoed.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ De looptijd van het project vastgoedbeheer met de onderscheiden vier fasen loopt al lang. ▪ De thans beschikbare capaciteit is beperkt, hetgeen mede geleid heeft tot de lange looptijd. ▪ De onderscheiden strategische fase biedt essentiële bouwstenen voor het te actualiseren beleidskader. | <p>College en organisatie</p> |
| <p>3. Geef als college en ambtelijke organisatie aan de verschillende betrokken beleidsafdelingen opdracht voor de beantwoording van de vraag: welk vastgoed wordt ingezet voor de realisatie van welke maatschappelijke doelen en wat kan eventueel worden afgestoten.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Een sterkere koppeling tussen de beleidsafdelingen en de werkgroep vastgoed is wenselijk om tot een echt integrale aanpak in het vastgoedbeleid te komen. ▪ Deze koppeling is op dit moment nog zwak. ▪ Het tijdig uitzetten van deze opdracht verkleint de kans op nog meer vertraging. ▪ De beantwoording van deze vraag is nodig voor de afronding van de strategische fase. | <p>College en organisatie</p> |
| <p>4. Geef in het te actualiseren kader vastgoed ook een duidelijke uitwerking van de rolverdeling en de informatievoorziening tussen raad, college en ambtelijke organisatie.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Op dit moment bestaat er wel duidelijkheid over de rolverdeling in de ambtelijke organisatie (middels een uitgebreide set van spelregels), maar voor het college en de raad is dat nauwelijks het geval. ▪ Ook is niet vastgelegd welke informatie op welk moment aan de raad en het college wordt verstrekt. ▪ Een heldere rolverdeling bevordert een soepel samenspel en voorkomt ruis door verkeerde verwachtingen naar elkaar toe. | <p>Raad, college en organisatie</p> |

VERVOLG AANBEVELINGEN

| AANBEVELINGEN | OVERWEGINGEN | ADRESSERING |
|--|---|--------------------|
| <p>5. Pak als gemeenteraad meer de kans daadwerkelijk te sturen aan de hand van het te actualiseren beleidskader vastgoed en de paragraaf vastgoed in de begroting.</p> | <ul style="list-style-type: none">▪ Het beleid rondom vastgoed krijgt op dit moment beperkte aandacht, ook al is er inmiddels een paragraaf vastgoed in de begroting opgenomen.▪ Het te actualiseren beleidskader vastgoed biedt een kans om als raad daadwerkelijk sturing te geven.▪ Vervolgens kan daarvoor de geactualiseerde paragraaf vastgoed in de begroting en de jaarrekening worden benut. | <p>Raad</p> |

Reactie College en nawoord rekenkamercommissie

Op 12 januari 2020 hebben wij het College van burgemeester en wethouders het conceptrapport 'Vast wel goed?', een onderzoek naar het vastgoedbeheer in Best aangeboden.

Daarbij is aan het college gevraagd:

- Een toets op eventuele feitelijke onjuistheden bij de bevindingen in het rapport;
- Een eerste inhoudelijke reactie op de conclusies en aanbevelingen.

Op 20 februari 2020 hebben wij de reactie van het college van B&W ontvangen. Wij danken het college daarvoor.

In de reactie van het college zijn geen opmerkingen gemaakt over feitelijke onjuistheden.

Op de aanbevelingen gaat het college uitdrukkelijk in en wel in die zin dat de aanbevelingen niet worden opgepakt. De rekenkamercommissie is verrast door deze defensieve reactie. Niet alleen op basis van de documentenanalyse, maar ook op basis van de gevoerde gesprekken.

Als algemene conclusie is door de rekenkamercommissie aangegeven dat er in Best op een planmatige en systematische manier uitwerking wordt gegeven aan het vastgoedbeleid. Op basis van de gesignaleerde aandachtspunten zijn door de RKC 5 aanbevelingen geformuleerd.

Achtereenvolgens wordt nader ingegaan op de reactie van het college op deze aanbevelingen. Uit praktische overwegingen en ter voorkoming van veel herhalingen, hebben wij ons nawoord direct na de opmerkingen van het college opgenomen. Onze reactie is daarbij cursief weergegeven. De volledige brief van het college vindt u als bijlage in het Bijlagenboek

Aanbeveling 1: Verzoek als gemeenteraad het college om binnen een jaar te komen tot een actueel beleidskader gemeentelijk vastgoed.

Reactie: In het rapport geeft u aan dat de beleidsmatige uitgangspunten van het vastgoedbeleid dateren uit 2012. En dat sinds de vaststelling daarvan belangrijke beleidsdocumenten (bijvoorbeeld op het terrein van wonen en maatschappelijke ondersteuning/participatie) zijn vastgesteld. Die ook beleidsmatig consequenties kunnen hebben op het vastgoedbeleid. Het strategisch vastgoedbeleid gaat met name over de vraag waarom je als gemeente vastgoed in bezit wil hebben. In hoofdlijn is het antwoord daarop dat het in bezit hebben van vastgoed geen kerntaak is van de gemeente. Maar dat er wel redenen kunnen zijn om vastgoed in bezit te hebben. Het is ondersteunend aan de bestuurlijk (door de gemeenteraad) vastgestelde beleidskaders en doelstellingen. Of met andere woorden, het vastgoed is een middel om andere doelen te bereiken. Doordat de doelen op bijvoorbeeld maatschappelijke ondersteuning/participatie veranderen kan het bestaande vastgoed inhoudelijk een andere invulling krijgen. Dat is een andere veranderende inhoud dan het inhoudelijke vastgoedbeleid an sich. Wij zijn van mening dat de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten en principes met betrekking tot het strategische vastgoedbeleid nog actueel zijn. En geven de voorkeur aan het uitvoeren van het vastgestelde vastgoedbeleid.

Naar aanleiding hiervan wil de RKC drie opmerkingen maken.

- 1. De RKC is van oordeel dat de raad in positie moet worden gebracht om zijn kaderstellende en controlerende rol goed te kunnen spelen. De beleidsnota 'Professionalisering vastgoedbeheer' stamt uit 2012. Dat roept in ieder geval de vraag op of de inhoud van dat beleid in 2020 nog actueel en wenselijk is. In de ogen van de RKC zal de raad minimaal worden geïnformeerd of dat beleidskader nog actueel is en welke wijzigingen eventueel wenselijk zijn, gelet op een zich wijzigende rol van de gemeente, nieuwe ontwikkelingen, beleidswijzigingen, takendiscussies, e.d. De informatie, die sinds kort in de begroting is opgenomen, vervult die functie niet. In dat licht is een actualisering wenselijk. De RKC is er voorstander van daaraan op een lichte en pragmatische manier inhoud te geven, gelet op de al beschikbare informatie. Dit geldt temeer als de stelling van het college juist is dat er weinig aanleidingen zijn voor aanpassingen in het vastgoedbeleid.*

2. Waar het college aangeeft dat de voorkeur wordt gegeven aan de uitvoering, wil de RKC erop wijzen dat daarmee een onterechte tegenstelling tussen beleidsbepaling en beleidsuitvoering wordt gesuggereerd. Ook de RKC is van oordeel dat de uitvoering in tempo door moet. In aanbeveling 2 wordt daarop ook uitdrukkelijk ingegaan. Dat laat onverlet dat de raad over actuele beleidskaders moet beschikken. Met een beleidskader uit 2012 is dat niet het geval of voor de raad in ieder geval niet duidelijk.
3. Voorts lijkt het college een andere interpretatie te geven dan de RKC heeft bedoeld, waar het gaat om de wijze, waarop maatschappelijke ontwikkelingen en nieuw beleid moeten worden doorvertaald in het vastgoedbeleid. Het college stelt terecht dat vastgoed ondersteunend moet werken voor door de raad vastgestelde beleidskaders en doelstellingen. Dan moet ook expliciet zichtbaar worden gemaakt welk vastgoed welke doelen dient. En als er sprake is van veranderingen in de beleidsdoelen, dan ook duidelijk moet worden gemaakt welke consequenties dit heeft voor het vastgoed. Dat hoeft zich niet te beperken tot een andere maatschappelijke invulling van een gebouw, zoals het college stelt, maar kan ook leiden tot afstoten van vastgoed, een grotere spreiding of juist concentratie in wijken, e.d. In die zin maakt het college een scheiding tussen het vastgoedbeleid aan sich en het beleid op het terrein van welzijn, onderwijs, sport, etc. , terwijl de RKC juist een sterkere relatie tussen beide bepleit. De integraliteit van het beleid is hiermee gediend.

In het onderzoek is geconstateerd dat er geen inzicht wordt verschaft op welke wijze het vastgoed beleid bijdraagt aan maatschappelijke doelen. De meer abstract geformuleerde doelen zijn ook niet uitgewerkt naar en gekoppeld aan de verschillende vastgoedobjecten. Wel is een opsomming gegeven van zogenaamde 'relevante beleidskaders', maar daarmee is de vraag 'welke maatschappelijke doelen worden met welk vastgoed gediend' nog geenszins beantwoord.

In meerdere gesprekken is ook aangegeven dat tot nu toe het accent sterk lag op beheer, het wegwerken van achterstanden en de administraties op orde krijgen. Komende periode zouden meer strategische uitspraken moeten worden gedaan over de toekomst van elk object in gemeentelijk bezit: aanhouden of afstoten? Tevens is daarbij aangegeven dat inzet vanuit de vakgroepen beleid daarvoor op korte termijn nodig is.

De RKC is van oordeel dat met de opbrengst vanuit de vakgroepen beleid en de realisering van de zogenaamde strategische fase belangrijke bouwstenen beschikbaar komen om het vastgoedbeleid te concretiseren.

De inhoud hiervan kan worden betrokken bij de gewenste actualisering van het beleid.

Aanbeveling 2: Geef als college aan de ambtelijke organisatie opdracht om voldoende (eventueel tijdelijke) capaciteit in te zetten om de strategische fase op korte termijn af te ronden en neem de resultaten daarvan mee in het te actualiseren beleidskader gemeentelijk vastgoed.

Reactie: Het klopt dat de doorlooptijd van het project vastgoedbeheer al lang loopt. Het voldoende investeren in de inventarisatiefase, reparatiefase en optimalisatiefase is van toegevoegde waarde voor de strategische fase. Maar zowel de optimalisatiefase en strategische fase kennen feitelijk geen eindtijd. Dit is een continu proces.

De RKC heeft de planning in de gemeentelijke projectnotitie als uitgangspunt genomen. Deze zag er als volgt uit:

Inventarisatiefase november 2012 - augustus 2013

Reparatiefase augustus 2013 - maart 2014

Optimalisatiefase 2014

Strategische fase vanaf 2015.

De strategische fase is op dit moment nog niet afgesloten. Hiermee is sprake van een forse overschrijding van de planning. Als reden daarvoor is in de gesprekken genoemd: onvoldoende capaciteit en andere prioritering in het werkpakket.

Natuurlijk is het zo dat vastgoedbeheer een dynamisch en continu proces is, zoals het college stelt, maar dat wil niet zeggen dat de vier onderscheiden fasen in het project niet op een bepaald moment kunnen worden afgesloten. Daarna zal het bijgehouden moeten worden op basis van zich voordoende ontwikkelingen.

Om de strategische fase op korte termijn af te ronden, is meer (tijdelijke) capaciteit nodig.

Aanbeveling 3: Geef als college en ambtelijke organisatie aan de verschillende betrokken beleidsafdelingen opdracht voor de beantwoording van de vraag: welk vastgoed wordt ingezet voor de realisatie van welke maatschappelijke doelen en wat kan eventueel worden afgestoten.

Reactie: Wij zijn van mening dat er goed inzicht is voor welke maatschappelijke doelen het vastgoed wordt ingezet. Het maatschappelijk rendement is echter nog niet voldoende duidelijk. Daarmee bedoelen we dat de vraag hoe de kosten van de vastgoedobjecten zich verhouden tot de maatschappelijke baten nog niet beantwoord kan worden. Het inzichtelijk maken van de kostprijsdekkende huur kan hier in ieder geval al aan bij gaan dragen.

De RKC is met het college van mening dat het inzicht in het maatschappelijke rendement nog niet voldoende is. Daarbij kan echter niet worden volstaan met het inzichtelijke maken van de kostprijs dekkende huur. Voor de accommodaties zal ook antwoord moeten worden gegeven op vragen als: leiden veranderingen in het maatschappelijk beleid tot aanpassing van het vastgoedgebruik, welke maatschappelijke activiteiten worden geaccommodeerd, wat is de bezettingsgraad, waarom moet de accommodatie worden aangehouden of eventueel afgestoten?

In de gesprekken is expliciet gewezen op de gewenste inbreng vanuit de vakgroepen beleid. Als dan kan een sterkere koppeling tussen vastgoedbeleid en andere beleidsvelden worden gerealiseerd.

Aanbeveling 4: Geef in het te actualiseren kader vastgoed ook een duidelijke uitwerking van de rolverdeling en de informatievoorziening tussen raad, college en ambtelijke organisatie.

Reactie: Zoals bij de reactie op aanbeveling één al is opgemerkt zijn wij niet van mening dat het kader aan actualisatie toe is. Daarnaast is volgens ons de rolverdeling helder. Ook wat betreft de rol van de gemeenteraad en het college. In uw rapport geeft u op pagina vijftien aan dat de rolverdeling tussen ambtelijke organisatie, college en raad af te leiden moet zijn uit de "Notitie uitvoeringsbeleid en spelregels vastgoedbeheer". U merkt op dat dit slechts ten dele het geval is. De notitie is echter een uitvoeringsdocument (vastgesteld door het college) op basis van de beleidsuitgangspunten (vastgesteld door de gemeenteraad). Dit is de gebruikelijke rolverdeling. Wellicht dat de naam van de fase waarin we nu zitten (de strategische fase) van het project vastgoedbeheer doet vermoeden dat de gemeenteraad hier een prominente rol in heeft. Het is echter een fase in uitvoerende zin. Waarbij de ambtelijke organisatie de spelregels met betrekking tot het vastgoedbeheer uitvoert. En vanzelfsprekend de raad betrokken wordt als de situatie daar om vraagt. Of anders geïnformeerd wordt via de paragraaf vastgoed in de begroting.

De RKC heeft hiervoor aangegeven waarom het wenselijk is het beleidskader te actualiseren. Wanneer een beleidsnotitie uit 2012 wordt geactualiseerd is het ook goed opnieuw naar de rolverdeling te kijken.

Wat de rol van de raad en het college is bij het vastgoedbeleid, is namelijk in de documenten niet aangetroffen. Uitgebreid wordt in de notitie 'Uitvoeringsbeleid en spelregels vastgoedbeheer' ingegaan op de rolverdeling binnen de ambtelijke organisatie, maar de rollen van de raad en het college worden nergens expliciet benoemd. Ook in een op de uitvoering gerichte notitie, zoals het college stelt, is het belangrijk aan te geven, op welke momenten en op welke wijze de raad en het college in positie moeten worden gebracht vanuit de ambtelijke organisatie. Temeer omdat in de beleidsnotitie van 2012 daarover ook geen duidelijke afspraken zijn gemaakt.

Deze afspraken dienen duidelijk te zijn. Daaruit kan ook worden afgeleid wat bijvoorbeeld in de paragraaf vastgoed van de begroting moet worden opgenomen. Overigens is het al winst dat onlangs een paragraaf vastgoed in de begroting is opgenomen. Dat vormt een opstap om de raad beter in positie te brengen.

Aanbeveling 5: Pak als gemeenteraad meer de kans daadwerkelijk te sturen aan de hand van het te actualiseren beleidskader vastgoed en de paragraaf vastgoed in de begroting.

Reactie: Ook bij deze aanbeveling komt aan de orde dat wij anders kijken tegen de noodzaak om het vastgoedbeleid te actualiseren. Wellicht kunt u in het rapport concreter aangeven wat er volgens u geactualiseerd moet worden en daarmee de gemeenteraad in staat stelt om meer te sturen.

Uit de voorgaande opmerkingen van de RKC valt op te maken dat de RKC een actualisering van het vastgoedbeleid wenselijk vindt, gevoed met de inmiddels vergaarde informatie uit de vier fases van het projectplan.

De actualisering zal wat betreft de RKC in ieder geval antwoord moeten geven op de volgende vragen:

- *Is de beleidsnotitie vastgoed uit 2012 nog actueel en op welke punten is eventuele aanpassing wenselijk?*
- *Welke veranderingen hebben zich de afgelopen 8 jaar voorgedaan, die invloed hebben op het vastgoedbeleid?*
- *Hoe kan inzicht worden gegeven in de bijdrage van het gemeentelijk vastgoed aan het realiseren van maatschappelijke doelen?*
- *Hoe is de rolverdeling bij het gemeentelijk vastgoedbeleid tussen ambtelijke organisatie, college en raad?*

Tenslotte

Gelet op de hiervoor aangegeven overwegingen stelt de RKC aan de raad voor de aanbevelingen uit het RKC rapport over te nemen en het college te verzoeken daaraan uitwerking te geven.

Ook wil de RKC de personen bedanken, die constructief hebben meegewerkt aan dit onderzoek. Met name door de aanlevering van de benodigde documenten en door medewerking aan de interviews.