

# HOE STUUR JE ALS RAAD OP MAATSCHAPPELIJK VASTGOED?

Een leidraad en routeboek voor de juiste informatie

Rekenkamercommissie Meerijstad

21 december 2017

# AGENDA

## Leidraad en routeboek voor de juiste informatie



- 21.15 – 21.25                      Introductie en aanpak
- 21.25 – 21.45                      Resultaten onderzoek
- 21.45 – 22.10                      Vragen en opmerkingen
- 22.10 – 22.15                      Vervolgstappen

# AMBITIE REKENKAMERCOMMISSIE



1. Toegankelijk
2. Bijdragen aan leren
3. Onderzoeken gedurende de gehele beleidscyclus

# WAAROM MAATSCHAPPELIJK VASTGOED?

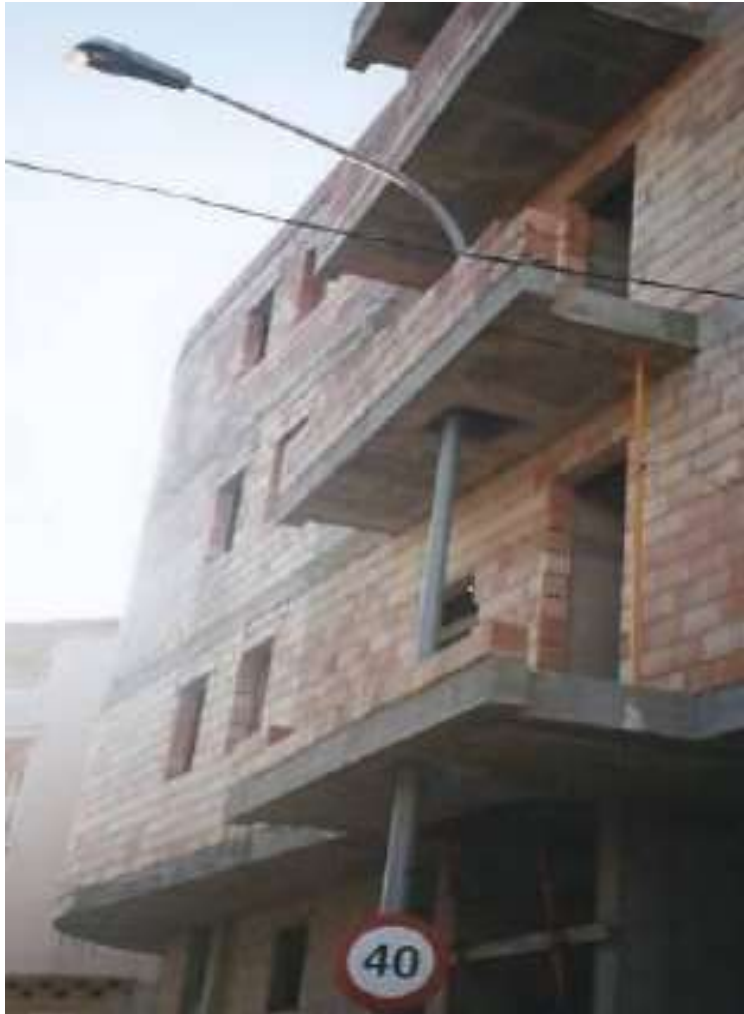
Leidraad en routeboek voor de juiste informatie



1. Groot financieel belang
2. Groot maatschappelijk belang
3. Complex en beperkte transparantie

# INDIEN GEEN JUISTE INFORMATIE-ARCHITECTUUR

MEERIJSTAD



# ONDERZOEKSVRAAG EN -OPZET

Welke informatie heeft de gemeenteraad nodig om zijn kaderstellende en controlerende taak voor wat betreft het maatschappelijk vastgoedbeleid goed uit te kunnen voeren?

1. Literatuurstudie naar de 'ideale' informatie-architectuur
2. Inventarisatie van de bestaande informatie-architectuur in Meierijstad en aanbevelingen voor de toekomst.



# LEIDRAAD VOOR DE RAAD



Uitgangspunten:

- Kaderstellende en controlerende rol van de raad
- Maatschappelijk vastgoed in gemeentelijk eigendom: sport, onderwijs, welzijn, cultuur
- Kritische raadsvragen -> informatie -> data

# KADERS STELLEN EN CONTROLEREN

De raad stelt kaders voor:

1. Beleidsdoelen: die zich vertalen in een huisvestingsvraag
2. Uitvoering: de gebouwen dienen veilig schoon, duurzaam en naar tevredenheid te zijn
3. Financiën: de benodigde gelden voor investering en exploitatie

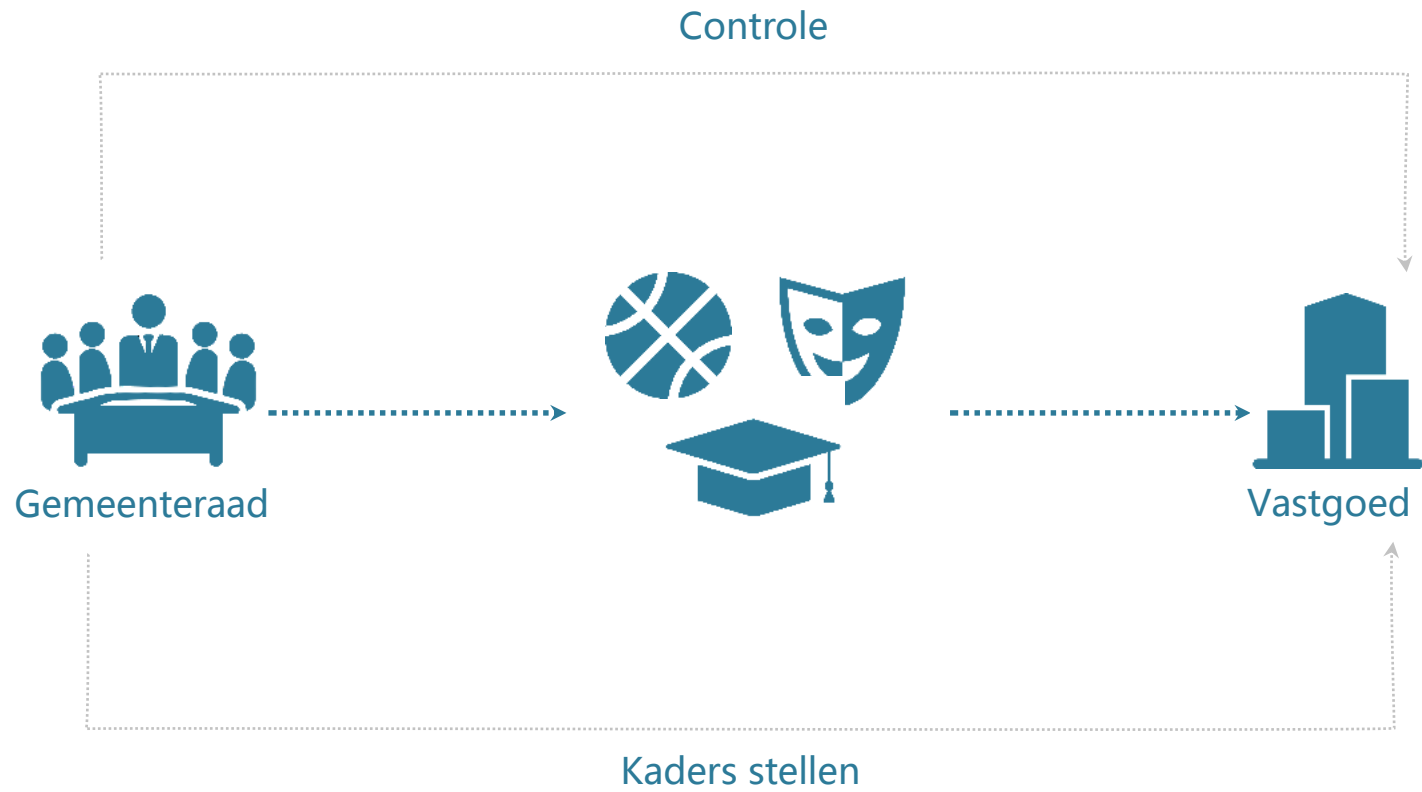


White paper



Beslissen over vastgoed  
Een leidraad voor de raad

REPLIQ





- Zijn de beleidsdoelen bereikt?
- Welke rol heeft het vastgoed hierin gespeeld?
- Is dit binnen de financiële kaders gerealiseerd?
- Is dit binnen de uitvoeringskaders gerealiseerd?

▲  
Controle



▼  
Kaders stellen

- Wat zijn de doelen van beleid?
- Hoe gaat het vastgoed hierin ondersteunend zijn?
- Wat mag dit kosten?
- Wat zijn de uitvoeringskaders voor het vastgoedbeleid?

# Informatiebehoefte beleidsdoelen

Kaders & controle	Vragen van de raad	Informatiebehoefte
Wat zijn de doelen van beleid en tot welke opgave voor vastgoed leiden deze doelen?	<ul style="list-style-type: none"><li>- Wat zijn de doelen voor onderwijs, sport, kunst, cultuur en welzijn?</li><li>- Hoe vertalen we de beleidsdoelen in een opgave voor vastgoed?</li></ul>	Meetbare beleidsdoelen met bijbehorende meetbare opgaven voor vastgoed (per beleidsveld voor periode van 4 jaar, uitwerken in doelstellingen per jaar).
Zijn de doelen bereikt en heeft vastgoed voldaan aan de opgave?	<ul style="list-style-type: none"><li>- Heeft vastgoed aan de opgave voldaan (jaarlijks monitoren)?</li><li>- Moeten de kaders voor de vastgoedopgave worden bijgesteld (jaarlijks controleren)?</li></ul>	Een integraal vastgoedbeleidsplan, dat jaarlijks wordt herijkt. Dit vastgoedbeleidsplan omvat: <ul style="list-style-type: none"><li>- Opgave en strategie per deelpartefeuille</li><li>- Strategie per gebouw</li><li>- Factsheet per gebouw ter verantwoording strategie (adresgegevens, karakteristieken, functie, waarde, kosten en opbrengsten, gebruikersgegevens).</li></ul>

**Risico:** met het ontbreken van een integraal vastgoedbeleid loopt de gemeente het risico gebouwen en kapitaal niet optimaal in te zetten.





# MEIERIJSTAD VERSUS 'HET IDEALE PLAATJE'



## Methode:

- Interviews met vertegenwoordigers van:
  - Afdeling vastgoed
  - Beleidsmedewerker Sport
  - Beleidsmedewerker Sport & Cultuur (Schijndel)
  - Beleidsmedewerker multifunctionele accommodaties
- Analyse documenten



# BEVINDINGEN

## Meierijstad versus 'ideaal' plaatje beschikbare vastgoedinformatie

### Beleidsdoelen:

- De gegevens voor een factsheet per gebouw grotendeels aanwezig maar niet centraal geregistreerd.
- Een eenduidige en volledige registratie van de energie-index en energieverbruik per pand ontbreekt grotendeels.
- Ontbreken van integraal vastgoedplan. Een strategie op deelportefeuille en gebouwniveau is nog niet of beperkt vastgelegd.

# BEVINDINGEN

## Meierijstad versus 'ideaal' plaatje beschikbare vastgoedinformatie

### Uitvoering:

- De informatie over de onderhoudsplanning is voorhanden. Conditiemetingen zijn gedeeltelijk aanwezig. Voor 2018 staat een technische nulmeting gepland. Naar verwachting kunnen de conditiemetingen van alle gebouwen daarna worden aangevuld.
- Informatie over uitgevoerde keuringen, inspecties en incidenten die zich hebben voorgedaan zijn niet beschikbaar (of niet eenvoudig aan te leveren).
- Inzicht in bezetting, benutting, gebruik en gebruikerstevredenheid is bekend bij de beheerders van de portefeuille, maar niet in kwantitatieve termen aanwezig in systemen.

# BEVINDINGEN

## Meierijstad versus 'ideaal' plaatje beschikbare vastgoedinformatie

### Financiën:

- Een belangrijk deel van de elementen voor een gebouw gebonden financiële begroting en verantwoording zijn aanwezig. Structurering en eenduidige administratie verdienen daarbij nog aandacht.
- De kostenkant is beter in beeld dan de opbrengstenkant. Zo ontbreekt het aan een consistent huurprijssystematiek en ontbreekt een gedocumenteerd inzicht in subsidierelaties.

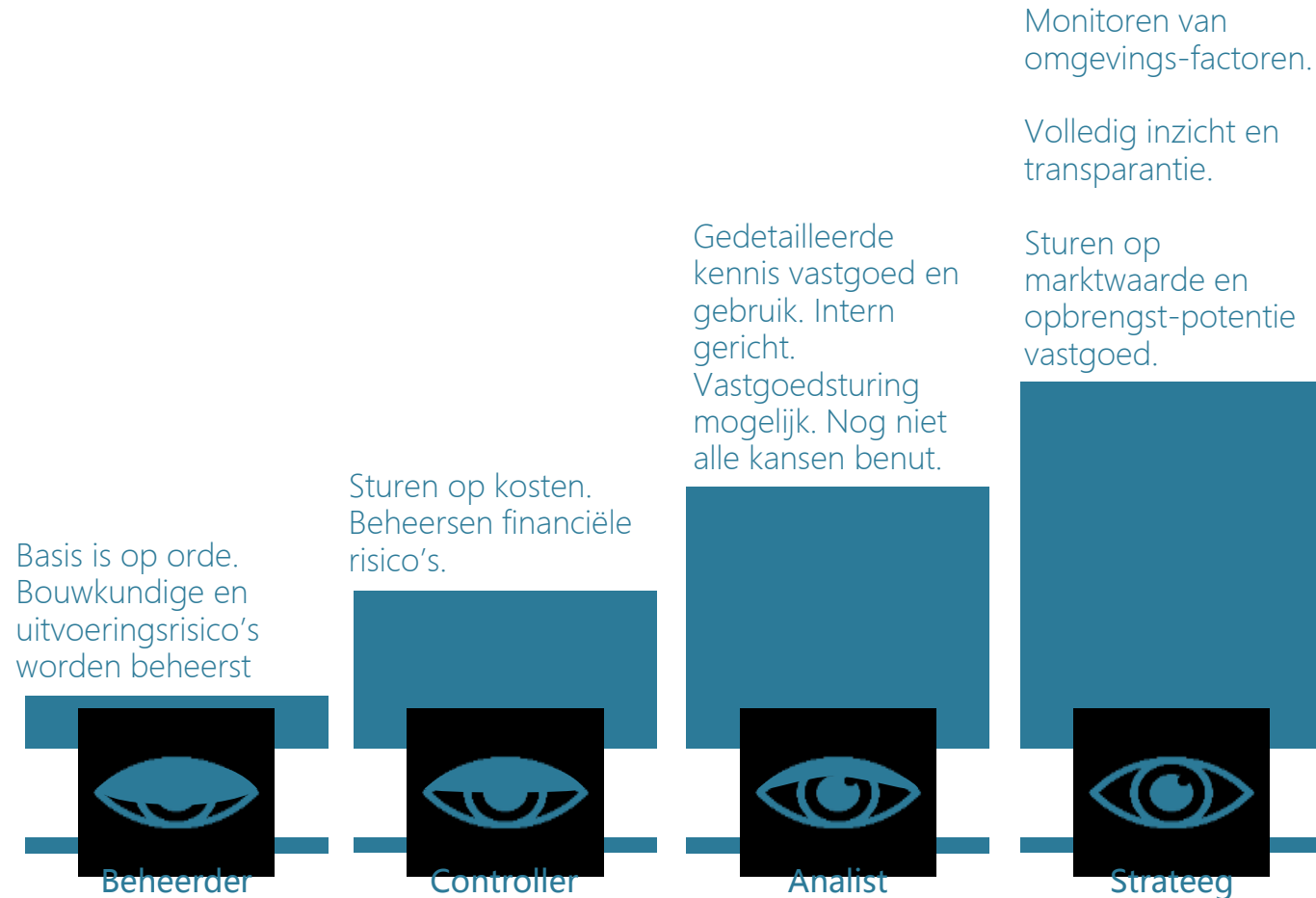
Wat zijn risico's van het niet op orde hebben van vastgoedinformatie?

1. Het gemeentelijk vastgoed met een maatschappelijke functie wordt niet optimaal ingezet. Ondanks dat veel basisgegevens van de vastgoedportefeuille aanwezig zijn, ontbreekt een duidelijke strategie per pand of deelportefeuille.
2. Risico op incidenten door onvoldoende zicht op keuringen, inspecties en bouwkundige staat. Technische nul-meting in inmiddels opgezet (gepland voor 2018).
3. Door onvoldoende totaaloverzicht bestaat het risico dat gemeente Meierijstad niet de juiste financiële afwegingen maakt (bijvoorbeeld: te weinig huur in rekening brengt omdat subsidierelaties niet voldoende in beeld zijn).

# AANBEVELINGEN VOOR DE RAAD

- **Kritische vragen.** Stel als raad gedurende de beleids- en begrotingscyclus de juiste kritische vragen vanuit de kaderstellende en controlerende rol. De ‘Leidraad voor de Raad’ kan hiervoor als handvat dienen.
- **Vastgoedparagraaf.** Voorzie beleidsplannen van een verplichte vastgoedparagraaf.
- **Kadernota Vastgoed.** Maak in deze kadernota Vastgoed ook de koppeling met de nagestreefde beleidsdoelen.
- **Financiële verordening.**
  - Neem op dat de vastgoedkaders worden vastgelegd in een kadernota Vastgoed die periodiek wordt geactualiseerd.
  - Leg vast dat jaarlijks in de jaarrekening verantwoording wordt afgelegd over het gevoerde vastgoedbeleid.
  - Leg vast dat in de programmabegroting en de kadernota aandacht wordt besteed aan de financiële consequenties van het gevoerde vastgoedbeleid voor het komende jaar (herijking van het integrale vastgoedplan).

# PROFESSIONALISERING GAAT IN STAPPEN



# BENCHMARK GEMEENTELIJK VASTGOED

Enkele referenties



# Benchmark Gemeentelijk Vastgoed 2017



**20** gemeenten



**6.117** gebouwen

**8,66** miljoen m<sup>2</sup> BVO



**5.588** contracten



**3,2** miljoen inwoners



**€8,2** miljard WOZ-waarde



# Benchmark Gemeentelijk Vastgoed 2017



- 20 gemeenten, 6.117 gebouwen, 3.2 miljoen Nederlanders
- Van merendeel is strategielabel bekend
- Ongeveer de helft van alle panden heeft minimaal 1 huurovereenkomst
- 9 van de 20 gemeenten konden conditiescores niet aanleveren -> niet compleet of centraal geregistreerd
- Slechts van 23% van de gebouwen is energielabel of -index bekend



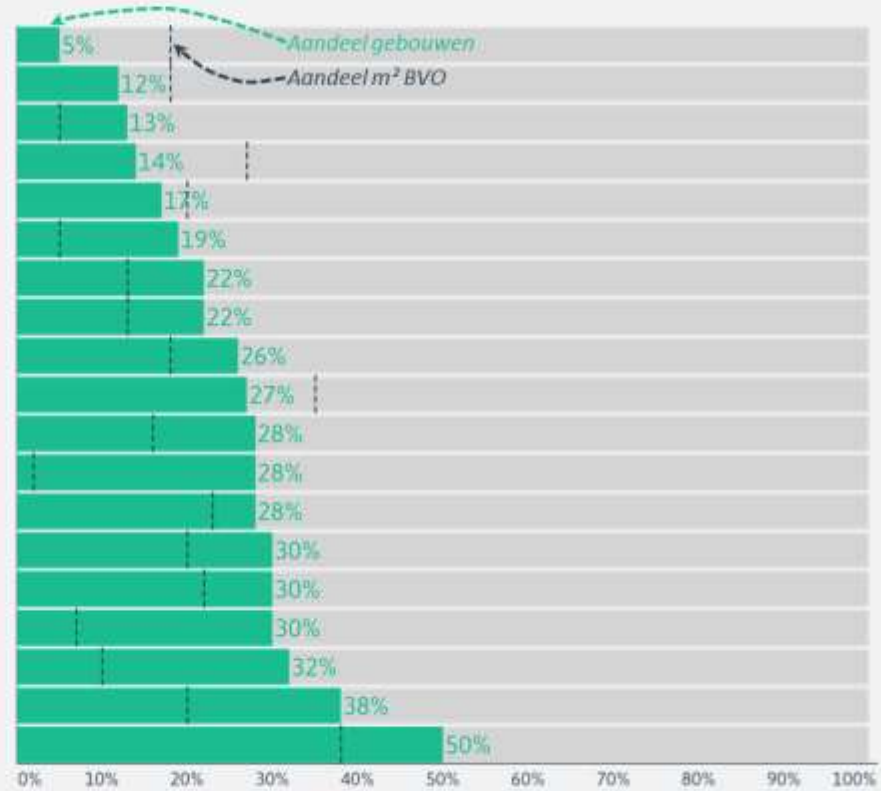
## Beleid

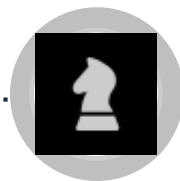
### Inzet van vastgoed

Het aandeel van de portefeuille dat ingezet wordt voor niet-maatschappelijke doeleinden, loopt uiteen van 5% tot 50% van de panden in de portefeuille.

BVO: gemiddeld 20%  
zonder gemeentelijk  
beleidsdoel

Gebouwen: gemiddeld 30%  
zonder gemeentelijk  
beleidsdoel



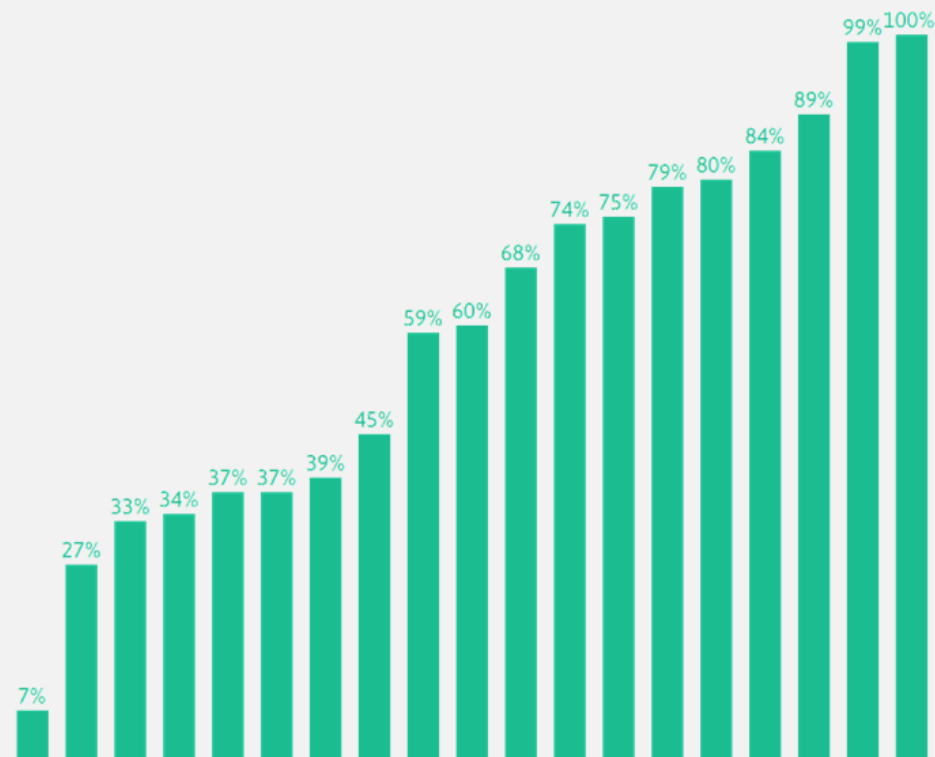


## Beleid

### Contracten per gemeente



Het aandeel van de portefeuille waarvoor minimaal 1 uurcontract is afgesloten, varieert van 7% tot 100%.



### Huuropbrengsten



Er is een grote spreiding te zien in de huuropbrengsten per m<sup>2</sup> VVO per functie:

Sporthal / -zaal		Gemiddeld € 54	min. € 3 max. € 145
Basisonderwijs		Gemiddeld € 61	min. € 2 max. € 200
Kinderopvang		Gemiddeld € 107	min. € 6 max. € 290
Zorg		Gemiddeld € 116	min. € 2 max. € 275
Kantoor (niet ambtelijk)		Gemiddeld € 116	min. € 8 max. € 725

# VRAGEN EN OPMERKINGEN



# VERVOLGSTAPPEN

Leidraad en routeboek voor de juiste informatie



**B**eeldvormend



21-12-2017



**O**ordeelsvormend



01-02-2018



**B**esluitvormend



08-02-2018



Uitvoering  
door B&W

