

Vastgoedtransacties op wankel fundament



*Onderzoek naar de manier waarop bij de gemeente Hoogeveen
vastgoedtransacties plaats vinden.*

Deel 1: Conclusies en aanbevelingen

Rekenkamercommissie gemeente Hoogeveen

Samenstelling:

E. de Haan (voorzitter)

F. Galesloot

M. Visser

Contact:

J. Everaarts (secretaris)

Postbus 20.000

7900 PA Hoogeveen

Tel. 0528-291342

E-mail: rekenkamer@hoogeveen.nl

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Leeswijzer	6
3. Verantwoording en onderzoeksvraag	7
4. Conclusies	8
5. Aanbevelingen	13
6. Slot	15

1. Inleiding

De rekenkamercommissie Hoogeveen heeft onderzoek gedaan naar de manier waarop de gemeente Hoogeveen vastgoedtransacties heeft georganiseerd en uitgevoerd.

Door de grote maatschappelijke en politieke aandacht voor vastgoed, mede in relatie tot bestuurlijke en maatschappelijke integriteit, heeft de rekenkamercommissie besloten om een onderzoek te starten.

Maatschappelijk vastgoed staat sinds enkele jaren in de belangstelling. De gemeente bezit vastgoed om bepaalde beleidsdoelen te dienen, maar heeft ook veel bezit dat in het verleden is verworven en thans geen expliciet beleidsdoel meer dient. Het bezit is niet statisch, er is bezit verworven en er is afgestoten. Moderne beleidswensen, zoals de wens naar multifunctionele accommodaties maar ook de vastgoedcrisis sinds 2008, hebben een behoorlijke dynamiek in de vastgoedportefeuille teweeg gebracht. Dat geldt ook voor Hoogeveen. Er zijn meer transacties, in het bijzonder gericht op afstoting van bezit, omdat dit bezit geen doelen meer dient en verkoop kan bijdragen aan bezuinigingsdoelen van de gemeente.

Ten tweede is vastgoedfraude al geruime tijd een landelijk thema. Door een aantal schandalen, die in de media breed zijn belicht, kwam ook de veelal gebrekkige rol van verschillende overheden in beeld.¹ Vastgoedtransacties zijn per definitie kwetsbaar door het unieke karakter (elke transactie is anders), de besluitvorming en de grote belangen die ermee gemoeid zijn. In Hoogeveen deed de verkooptransactie van voormalig tijdelijk gemeentekantoor De Vos van Steenwijklaan 75 het nodige stof opwaaien.

Belang van het onderzoek

De totale vastgoedportefeuille van Hoogeveen is omvangrijk. Wij spreken momenteel over een verscheidenheid aan objecten met een totale WOZ-waarde van ruim 100 miljoen euro. Het gaat om de volgende rubrieken: gemeentelijke gebouwen, buurthuizen, scholen, culturele gebouwen, zwembaden, sporthallen en gymlokalen, kleedgebouwen, onderkomens groen en algemeen, begraafplaatsen, brugwachtershuisjes en openbare toiletten en tenslotte overige gebouwen. De basisgegevens op grond van deze rubricering zijn opgenomen in het vastgoedinformatiesysteem van de gemeente. Een groot deel van dit vastgoed is in bezit vanwege maatschappelijke doelstellingen maar een niet gering kleiner deel dient dergelijke doelen niet. Dergelijk vastgoed is historisch bepaald of wordt aangehouden vanwege bedrijfseconomische en/of strategische doelen, bijvoorbeeld anticiperend op een ruimtelijke gebiedsontwikkeling.

¹ Zie bijvoorbeeld de reportage over Vastgoed & integriteit in Binnenlands Bestuur van 26 september 2008 en het rapport over de vastgoedfraudezaak "Klimop" van de Erasmus universiteit en het Verwey-Jonker instituut van juni 2011.

Ook het aantal aan- en verkooptransacties is niet onbeduidend. In de onderzoeksperiode hebben 29 verkoop- en 36 aankooptransacties plaatsgevonden. De rekenkamercommissie heeft hieruit een steekproef getrokken.

Veel beleid, toch onderzoek?

Rekenkameronderzoek is bedoeld om een bijdrage te leveren aan de transparantie en de effectiviteit van het bestuur. De onderzoeken van de rekenkamercommissie kunnen een rol spelen in de verantwoording van het college aan de raad, maar ook in de publieke verantwoording. Ook voor dit onderzoek gelden deze doelen.

Hoogeveen heeft de afgelopen jaren veel stappen gezet op het gebied van integraal accommodatie- en voorzieningenbeleid. In 2009 is een eerste integraal kader vastgesteld en in 2014 is deze herzien en vastgesteld: dit betreft het programmatisch, algemene, beleid. Daarnaast heeft de gemeentelijke organisatie met hulp van externe bureaus veel aandacht besteed aan, en kosten gemaakt voor, onderhoudsprogrammering, het verbeteren van werkprocessen, het op orde brengen van contracten en het verkrijgen van inzicht in de vastgoedportefeuille. Hiervoor is een project "Vastgoed op orde" gestart en (ten dele) afgewikkeld.

De rekenkamercommissie wil nagaan in welke mate de algemene beleidsambities zijn doorvertaald naar adequaat uitvoeringsbeleid voor vastgoedbeheer. De commissie hoopt hiermee bij te dragen aan de ambities van de gemeente Hoogeveen, die immers met het accommodatie- en voorzieningenbeleid de lat hoog heeft gelegd. Bij ambitieus beleid hoort adequate uitvoering.

Focus

Het onderzoek van de rekenkamercommissie concentreert zich op toetsing van een ordentelijk verloop van vastgoedtransacties. Het onderzoek spitst zich daarbij vooral toe op transacties vanuit het eigenaarsperspectief van de gemeente.

Vastgoedtransacties omvatten het gehele proces van besluitvorming, beslissing, mandatering, uitwerking in realisatie en beheer met betrekking tot aan- en verkopen van vastgoed.

Integriteit

In dit rapport treft u ook een paragraaf over integriteitsrisico's aan.

Integriteitsvraagstukken staan in het brandpunt van de belangstelling. Zowel raadslid.nu als het ministerie van Binnenlandse Zaken vragen rekenkamers om bij hun onderzoeken alert te zijn op signalen van niet-integer gedrag en, meer nog, omstandigheden die weliswaar op zich integer zijn maar wel integriteitsrisico's met zich mee brengen. De rekenkamercommissie zal voortaan in elk van haar rapporten een standaard paragraaf over dit onderwerp gaan opnemen.

2. Leeswijzer

Het eindrapport bestaat uit twee delen. Het eerste deel, de nota van conclusies en aanbevelingen, is het bestuurlijke rapport. Hierin staan de belangrijkste resultaten en conclusies van het onderzoek, evenals de aanbevelingen die de rekenkamercommissie heeft geformuleerd. In dit rapport is geen bestuurlijke reactie van het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Wij vinden het een zaak van college en raad om over hun reacties het debat te voeren.

Het tweede deel is het rapport van bevindingen. In dit deel zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen en toegelicht. Het rapport van bevindingen vormt de basis voor de conclusies en aanbevelingen.

Uiteraard leest u in de conclusies en aanbevelingen de kern van de uitkomsten van dit onderzoek. Daarnaast kunt u in het bevindingenrapport (deel 2) belangrijke inhoudelijke informatie terugvinden. Bent u vooral geïnteresseerd in het vastgelegd aan- en verkoopbeleid, dan kunt u hoofdstuk 2 van deel 2 lezen. Daarin staat beschreven wat bij verschillende overheden de beleidsregels zijn en *of en hoe* die in Hoogeveen worden geborgd. In hoofdstuk 3 kunt u lezen hoe de regels in Hoogeveen worden toegepast. In hoofdstuk 4 van deel 2 hebben we onderzocht hoe de informatievoorziening naar college en raad verloopt

Voor de gebruikte beoordelingskaders verwijzen wij u naar bijlage 1 van deel 2: Normenkader

3. Verantwoording en onderzoeksvraag

De rekenkamercommissie heeft een vooronderzoek gedaan naar aanleiding van de, in het voorjaar van 2012, tussen een raadsfractie en het college gewisselde vragen en antwoorden inzake de casus verkoop De Vos van Steenwijklaan 75. De raad is hierover bij brief van 31 oktober 2013 geïnformeerd. Uit dit vooronderzoek bleek dat deze casus diverse leerpunten heeft opgeleverd, waarvan het van groot belang is dat deze breed in bestuur en organisatie worden begrepen, aanvaard en eigen gemaakt. Deze leerpunten waren:

1. Formaliseer de wijze van opdrachtverlening aan bedrijfsmakelaars;
2. Verhelder de opdrachtgever (beleid) – opdrachtnemerrelatie (vastgoedbeheer) en veranker dit in het programmatisch overleg (trojka);
3. Verbeter de openbare bekendmakingen van te koop staande objecten;
4. Stel taxatie-richtlijnen op;
5. Werk aan betere dossiervorming;
6. Leer om te gaan met tijdsdruk;
7. Stel procesbeschrijvingen voor aan- en verkopen op.

Na het korte onderzoek in eigen beheer heeft de rekenkamercommissie besloten om een groter onderzoek uit te laten voeren. Om antwoorden te vinden op de onderzoeksvragen heeft de rekenkamercommissie bureau Metafoor uit Almere opdracht gegeven onderzoek te doen. Uiteraard is de implementatie van de leerpunten van de casus De Vos van Steenwijklaan één van de aandachtspunten geweest.

In het onderzoek is de nadruk gelegd op aan- en verkoop van opstallen en gronden die niet in grondexploitaties vallen. Op verzoek van de rekenkamercommissie is ook aandacht besteed aan de kavelverkoop Erflanden. Ook zijn er incidentele bevindingen met betrekking tot aanhuur van vastgoed.

Op basis van documentenonderzoek en interviews heeft het onderzoeksbureau bijgaand rapport van bevindingen (deel 2) gemaakt. Het rapport vormt een integraal onderdeel van de rapportage van de rekenkamercommissie. Het concept rapport van bevindingen is ter verificatie (voor ambtelijk wederhoor) voorgelegd aan de ambtelijke organisatie. De organisatie heeft hierop gereageerd. De reactie is vervolgens verwerkt in het definitieve bevindingenrapport en daarmee door ons vastgesteld. Op basis van dit rapport heeft de rekenkamercommissie conclusies getrokken en aanbevelingen opgesteld.

Het college krijgt het rapport gelijktijdig met de raad, onder embargo, aangeboden en kan haar reactie geven (en toelichten) na publicatie en/of bij behandeling van het rapport in de raadsvergadering.

4. Conclusies

Voor dit onderzoek is een hoofdvraag geformuleerd. Deze wordt na de deelvragen beantwoord. De hoofdvraag luidt:

Welke beleidskaders heeft de gemeente Hoogeveen m.b.t. de aan- en verkoop van vastgoed (gronden en opstallen)? Zijn deze kaders voldoende actueel, transparant en toereikend om te borgen dat de aan- en verkoopprocessen voldoen aan de daaraan te stellen eisen en verloopt de uitvoering binnen deze kaders?

4.1 Antwoord op de deelvragen

De hoofdvraag bestaat uit een aantal componenten die in de deelvragen zijn uitgewerkt. U treft de beantwoording hiervan aan in een aantal gebundelde conclusies. Er zijn in totaal 11 conclusies geformuleerd die in hun nummering niet corresponderen met de 16 deelvragen.

Ten aanzien van beleidskader:

1. Welke beleidskaders heeft de gemeente Hoogeveen m.b.t. de aan- en verkoop van vastgoed?
2. Zijn deze beleidskaders door het daartoe bevoegde orgaan vastgesteld?
3. In hoeverre wijken de kaders en de uitvoering af van wat gebruikelijk is bij andere vergelijkbare gemeenten?
4. Zijn de procedures en werkprocessen voor aan- en verkooptransacties transparant, volledig, actueel en passend?
5. Hoe is het mandaat voor de transacties geregeld (wie is bevoegd bij welk besluit)?

Ten aanzien van de organisatie en uitvoering:

6. Heeft het college de leerpunten uit het verleden herkenbaar in de organisatie vastgelegd?
7. Welke maatregelen zijn genomen om te waarborgen dat de aan- en verkoopprocessen zorgvuldig verlopen, met optimale resultaten (behaalde doelen, marktwerking, tijd)?
8. Zijn de benodigde kennis en vaardigheden aanwezig in de organisatie?
9. Welke maatregelen zijn genomen om risico's te voorkomen in de sfeer van belangenverstrengeling of de schijn daarvan en integriteitsschendingen (waaronder fraude)?
10. Is er een scheiding tussen de publieke rol van de gemeente en de private rol als vastgoedeigenaar en hoe is deze scheiding geborgd?
11. Wat is de kennis over toekomstige ontwikkelingen (o.a. bestemmingsplannen) op de vastgoedtransacties?
12. Hoe vindt de interne opdrachtverlening voor verkoop plaats en hoe worden de gemaakte afspraken vastgelegd, gearchiveerd en geborgd?

13. Is de wijze van selectie en opdrachtverstrekking voor dienstverleners (makelaar, taxateur en notaris) procedureel correct en transparant?

Ten aanzien van informatievoorziening en verantwoording:

14. Hoe vindt verantwoording plaats over vastgoedtransacties aan college, raad en samenleving?
15. Is de informatievoorziening aan de raad volledig en tijdig uitgevoerd?
16. Kan de raad op basis van die informatievoorziening tijdig bijsturen indien nodig en gebeurt dat ook?

De conclusies naar aanleiding van de deelvragen zijn:

1. De gemeente Hoogeveen beschikt niet over integraal organisatorisch vastgoedbeleid waarin is vastgelegd hoe de vastgoedorganisatie van de gemeente is vormgegeven, welke taken, functies, verantwoordelijkheden en doelstellingen er zijn en hoe deze dienen te worden uitgevoerd.

De gemeente beschikt over *programmatisch* beleid met een uitwerking in een voorzieningenplanning. De vertaalslag van programmatisch beleid in concreet *uitvoerings*beleid is echter onvoldoende gemaakt. Zo ontbreekt bijvoorbeeld een beleidsregel met betrekking tot kostprijs dekkende huursystematiek, heeft het risicomangement bij het beheer nog onvoldoende aandacht en wordt een afwegingskader of checklist gemist voor voorbereiding van besluitvorming (aan -, verkoop of andere keuze). Niet alle aanbevelingen uit het traject “Vastgoed op orde” zijn afgewikkeld en formele afronding van dit traject richting college (en ter informatie aan de raad) heeft niet plaatsgevonden.²

2. De gemeente heeft middels het softwareprogramma VastgoedMaps volledig inzicht in het gemeentelijke vastgoed en beleidsrelevante eigendommen van derden. Daardoor kan de gemeente beleidsmatige keuzes voorbereiden met betrekking tot het behouden of het afstoten van gemeentelijk vastgoed. De gemaakte afwegingen om bezit af te stoten bleken bij de onderzochte casussen valide, maar dit is een deelwaarneming. Het afstoten wordt ad hoc, door bezuiniging gedreven, en niet integraal over de gehele portefeuille toegepast. Zo bestaat er geen vastgestelde lijst van te behouden respectievelijk af te stoten vastgoed.
3. Een aantal leerpunten uit de quick scan van de rekenkamercommissie naar de transactie De Vos van Steenwijklaan 75 zijn niet herkenbaar aangetroffen in de organisatie. Deze punten zijn niet of onvoldoende geïmplementeerd. Met name geldt dit voor: wijze van opdrachtverlening aan (bedrijfs-)makelaars, openbare bekendmaking en dossiervorming.
4. Het mandaat voor vastgoedtransacties is duidelijk geformaliseerd in het “Besluit

² Overigens betreft dit beheer uiteraard meer dan alleen aan- en verkoop maar ook aanhuur en verhuur. In dit kader is vermeldenswaard dat een raadsdelegatie tijdens het onderzoek aangaf verwonderd te zijn over de aanhuur d.m.v. een veertigjarig huurcontract van een accommodatie voor de bibliotheekvoorziening/

mandaat, volmacht en machtiging” dat vastgesteld is door het college. De mandatering is echter sinds de organisatieaanpassingen per 2015 aangepast. Dit is in het onderzoek niet verder betrokken.

5. Het aan- en verkopen van vastgoed gebeurt inhoudelijk op een vakkundige wijze, de archivering van de te doorlopen stappen is echter onvoldoende. Dit maakt dat de transacties niet goed controleerbaar zijn. De integriteit wordt intern slechts gewaarborgd op basis van onderling vertrouwen. Ten aanzien van malafide praktijken, belangenverstrengeling en niet-integer gedrag zijn geen maatregelen getroffen. Hierdoor is de organisatie zeer kwetsbaar.
6. De dossiervorming ten aanzien van vastgoedtransacties is onvoldoende. Transacties worden in dossiers vastgelegd, maar deze blijken bij alle geselecteerde vastgoedtransacties onvolledig te zijn. Door het niet beschikbaar zijn van een zogenaamde “audit-trail” wordt de verantwoording, het kennis delen en de in- en externe controle bemoeilijkt.
7. De wijze van selectie en opdrachtverstrekking voor dienstverleners (makelaar, taxateur en notaris) is niet transparant. Opdrachtverstrekking wordt per transactie gegund aan wisselende makelaars, taxateurs en notarissen.
8. Evaluatie van de transacties vindt niet consequent en systematisch plaats en verbeterpunten worden niet in beleidsnota’s beschreven. Deze worden ook niet verwerkt in werkprocessen. Dit hoort wel bij een professionele cultuur.
9. Verantwoording vindt plaats over vastgoedtransacties middels de rapportages uit de P & C - cyclus. Beleidsmatig vindt dit per programma plaats en thematisch voor de portefeuille als geheel in de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen. De raad wordt enkel op de wettelijk vastgelegde momenten geïnformeerd, tenzij de raad voor een beoogde transactie een expliciet besluit dient te nemen.
10. De aan de raad verstrekte informatie is juist, volledig en tijdig. Er is echter geen relevant beleidskader en er wordt geen informatie verstrekt op een dusdanige wijze en vorm dat de raad in staat is om zijn kaderstellende en controlerende taak goed in te vullen. Er is geen samenvattende jaarlijkse rapportage van het vastgoedbeheer die inzicht geeft in omvang, waarde, samenstelling, maatschappelijke (bezetting, gebruik) en financieel “rendement”.
11. De gemeenteraad neemt geen proactieve rol in ten aanzien van vastgoedbeleid en vastgoedtransacties. Op het moment dat een besluit dient te worden genomen komt de raad in beeld. Kritische vragen vanuit de raad over vastgoedtransacties werden de afgelopen jaren weinig gesteld.

4.2 Antwoord op de hoofdvraag

Met de beantwoording van de deelvragen kunnen we de hiervoor genoemde hoofdvraag beantwoorden:

De conclusies op de hoofdvraag zijn:

De gemeente Hoogeveen heeft geen integraal vastgoedbeleid. Beleidskaders met betrekking tot de aan- en verkoop van vastgoed zijn niet opgesteld; derhalve zijn de kaders niet actueel, niet transparant en ontoereikend. Ten aanzien van de uitvoering van de vastgoedtransacties kan worden gesteld dat deze door de gemeente inhoudelijk op vakkundige wijze worden uitgevoerd. Ten aanzien van de uitvoering van de werkprocessen en de dossiervorming zijn echter een aantal zaken te noemen die onvoldoende geborgd zijn in de organisatie. Dit betreft in de eerste plaats de wijze van selectie van dienstverleners (makelaars, taxateurs en notarissen); die is bij de geselecteerde aan- en verkoopprocessen niet transparant. Ten tweede is de integriteit intern slechts geborgd op basis van onderling vertrouwen, daartoe zijn geen extra maatregelen getroffen. Ten derde is de dossiervorming van de vastgoedtransacties onvoldoende en niet toereikend om te beoordelen of op structurele basis conform het werkproces wordt gehandeld. Ten vierde vindt geen consequente en systematische evaluatie plaats na iedere vastgoedtransactie. Mogelijke verbeterpunten uit evaluaties worden niet verwerkt in werkprocessen voor toekomstige vastgoedtransacties. Ten slotte is er geen integrale verkoopstrategie met daaraan gekoppelde (financiële) doelstellingen.

4.3 Integriteit

Het onderzoeksbureau heeft in dit onderzoek niet gezocht naar feiten die duiden op belangenverstremgeling of integriteitskwesties.

Toch valt over integriteitsrisico's het nodige te melden. Integriteit bij de behandeling van de dossiers is intern slechts geborgd op basis van onderling vertrouwen: er zijn geen extra maatregelen getroffen om integriteitsrisico's te vermijden. Omdat ook werkprocessen en dossiervorming onvoldoende zijn geborgd en er na een transactie geen systematische evaluatie plaatsvindt, loopt de gemeente hier onnodige risico's. Daarnaast is er ook sprake van een politiek-maatschappelijk risico doordat publieke belangen en private belangen met elkaar verweven zijn. De gemeente heeft in haar rol van publiekrechtelijk orgaan invloed op de herbestemming en daarmee de waarde van gronden en opstallen. Anderzijds is de gemeente ook zelf actief vanuit een private rol als eigenaar. De vastgoedmarkt is een niet-transparante markt en het product vastgoed is heterogeen: geen twee objecten zijn gelijk en er is geen officiële prijsvorming zoals op een aandelenmarkt. Kennisvoorsprong vertaalt zich verder al gauw in een betere

onderhandelingspositie. Vastgoedafdelingen zijn klein en kwetsbaar en er is relatief weinig regulering en toezicht.

De aard van de transacties kan complex zijn, als belangrijkste voorbeeld hiervan gelden zogenaamde ABC-transacties.³ Dit zijn transacties waarbij partij (A) verkoopt aan partij (B) die direct daarop het vastgoed doorverkoopt aan partij (C) voor doorgaans een substantieel hoger bedrag. Partij (B) maakt een behoorlijke transactiewinst. De gemeente Hoogeveen werd met de complexiteit van een dergelijke transactie geconfronteerd bij de verkoop van de Vos van Steenwijklaan 75. Zij was daarin partij A en werd later geconfronteerd met veel vragen over deze transactie en met teleurgestelde reacties van partij C.

Bovengenoemde factoren maken dat juist ook de lokale overheid vastgoedtransacties zeer zorgvuldig moet voorbereiden en afwickelen, met ruime aandacht voor integriteitsrisico's. De rekenkamercommissie heeft niet specifiek een onderzoek gedaan naar vastgoedintegriteit maar trekt op basis van het onderzoek wel de conclusie dat aandacht voor integriteitsschendingen versterkt moet worden.

³ Deze tekst is gebaseerd op een praktijkhandleiding van de accountantsorganisatie NBA risicoanalyse accountantscontrole vastgoed december 2011.

5. Aanbevelingen

De rekenkamercommissie beveelt aan om de verschillende verbeteracties die plaats hebben gevonden in het kader van het project “Vastgoed op orde” en de nog te zetten verbeterstappen die voortvloeien uit de conclusies op te nemen in een nota vastgoedbeleid. Deze nota borgt dan enerzijds;

- Dat vastgoedbeleid dienend is aan programmatisch beleid maar ook eigen randvoorwaarden en kaders kent.
- Dat de vastgoedorganisatie en de richtinggevende beleidsregels bekend en navolgbaar zijn en een dwingend kader bieden voor de professionele uitvoering.
- Dat (vanuit de ambtelijke organisatie) verantwoording kan worden afgelegd aan college en raad.

De rekenkamercommissie doet geen aanbeveling met betrekking tot meer informatieverstrekking aan de raad voor diens kaderstellende en controlerende rol. De informatievoorziening is summier, maar voldoet aan wettelijke eisen en gangbaar gebruik in Hoogeveen. Wel kan de commissie zich voorstellen dat raad en college met elkaar het debat aangaan over de vraag welke informatie op welk moment relevant is. De rekenkamercommissie signaleert dat er bij transacties rondom grondexploitatie wel veel uitvoeringsbeleid beschikbaar is. De praktijk bij deze transacties kan daarmee als voorbeeld dienen voor het vastgoedbeheer. De rekenkamercommissie heeft bijvoorbeeld bij de kavel aan- en verkoop Erflanden geen wezenlijke verbeterpunten gevonden. Deze transacties werden uitgevoerd in het kader van het grondbeleid.

Meer in concreet heeft de rekenkamercommissie de volgende aanbevelingen:

5.1 Aanbevelingen voor het college

Aanbeveling 1

Stel een beleidskader met betrekking tot vastgoed op, met daarin minimaal een visie ten aanzien van het gemeentelijke vastgoed en een antwoord op de vraag wat de gemeente wil met vastgoed als beleidsinstrument of bedrijfsmiddel.

In deze visie zouden minimaal de volgende onderwerpen kunnen terug komen:

- a. Een afwegingskader waarmee een expliciete en transparante afweging kan worden gemaakt ten aanzien van het behouden dan wel het afstoten van gemeentelijk vastgoed.
- b. Een beschrijving van de wijze waarop de verkoopprocedure plaatsvindt: op welke wijze potentiële kopers worden benaderd en dienstverlenende partijen (o.a. makelaar, taxateur en notaris) worden geselecteerd, de wijze waarop een vraagprijs tot stand komt en hoe met mogelijke integriteitsrisico's wordt omgegaan.
- c. Een beschrijving van de wijze hoe risico's ten aanzien van vastgoedtransacties worden beheerst.
- d. Een beschrijving van de uitvoeringsorganisatie.

- e. Een beschrijving van de wijze van rapportage aan de verschillende “stake holders”
- f. Huurbeleid (verhuur en aanhuur) en huurprijsbeleid in relatie tot subsidiebeleid bij het gebruik van gemeentelijke eigendommen.

Aanbeveling 2

Bij de bestaande werkprocessen vragen de volgende punten om extra aandacht:

- a. Een striktere dossiervorming aangaande de vastgoedtransacties en toezicht daarop, waardoor de transparantie bij vastgoedtransacties wordt geborgd.
- b. Toetsing aan het bestemmingsplan en structuurvisies.
- c. Een systematische evaluatie uitvoeren na afronding van de vastgoedtransacties en eventuele, daaruit voortvloeiende, verbeterpunten doorvoeren in de beleidsnota en werkprocessen.
- d. Tref maatregelen waarmee de risico's van integriteitsschendingen worden uitgesloten en voorzie in goede procedures voor het melden van vermeende misstanden.

Aanbeveling 3

Betrek de raad meer bij het vastgoedbeleid en het gemeentelijk vastgoed, zoals dat ook bij het grondbeleid gebeurt. Organiseer bijvoorbeeld periodiek een informatiemoment aan de hand van een product zoals een Meerjaren Perspectief Vastgoed. Dat zou vergelijkbaar zijn met een paragraaf grondbeleid in de programmabegroting, waar bij het Meerjaren Perspectief Vastgoed specifiek in wordt gegaan op de huidige en toekomstige stand van zaken ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed.

5.2 Aanbeveling voor de raad

Aanbeveling 4

Stel vastgoedbeleid vast en waarborg adequate informatieverstrekking daarover, bijvoorbeeld door een Meerjaren Perspectief Vastgoed.

6. Slot

De rekenkamercommissie heeft zich in dit onderzoek geconcentreerd op het uitvoerend vastgoedbeleid en de rol van het college en de ambtelijke organisatie daarin. Zij heeft zich beperkt beziggehouden met de kaderstellende en controlerende taken van de raad. De commissie kan zich voorstellen dat in de nabije toekomst het college zelf dergelijke onderzoeken uitvoert in het kader van de 213a onderzoeksverplichting.

De rekenkamercommissie dankt de betrokken onderzoekers, ambtenaren, raadsleden en wethouders voor hun bijdrage aan het onderzoek.