

VERSLAG VAN DE RAADSMARKT VOOR DE COMMISSIE ONTWIKKELING D.D. 26 MAART 2015

Aanwezig de leden:

De heren Abspoel (ChristenUnie), Berkhout (GroenLinks), Dreijer (CDA), Drost (GroenLinks), Garretsen (SP), Van Haga (VVD), Mohr (D66), Van Strien (Trots) en de dames Crul (Actiepartij), Kok (OPH), De Leeuw (OPH), Schopman (PvdA), Van der Smagt (VVD) en Van Zetten (HartvoorHaarlem)

Mede aanwezig: Mevrouw Ingrid Boertjes (account- en contractmanager), de heer Jasper Huizinga (portefeuillemanager) en de heer Jelle van Wier (hoofd afdeling Vastgoed)

Verslag: Mevrouw Van de Belt

Opening

Mevrouw **Huysse** opent om 20.00 uur de raadsmarkt en heet iedereen welkom. Drie mensen van de afdeling Vastgoed hebben een presentatie voorbereid: de heren Van Wier, Huizinga en mevrouw Boertjes.

Mevrouw **Van Zetten** voegt hieraan nog toe dat er zich in het verleden nogal wat onvolkomenheden hebben voorgedaan. Ze spreekt de hoop uit dat deze raadsmarkt bijdraagt aan het herstel van vertrouwen in het vastgoedbeheer van de gemeente Haarlem.

De heer **Van Wier** heeft altijd het volste vertrouwen gehad in zijn afdeling Vastgoed en de wijze waarop de gemeente omgaat met haar bezit. In de nieuwe organisatie van Vastgoed waren bepaalde functies nodig en die nieuwe, cruciale functies worden ingevuld door de heer Huizinga als portefeuillemanager en mevrouw Boertjes als contractmanager. Doel van deze raadsmarkt is de opzet van planmatig beheer in regie verduidelijken; doorvoeren van het contractbeheer; het strategisch advies op de portefeuille en het actief gaan verkopen van vastgoedobjecten.

Met het gemeentelijk vastgoed draagt de gemeente bij aan het realiseren van maatschappelijke en bestuurlijke doelen. Maatschappelijk rendement is leidend, vastgoed is geen kerntaak. De organisatie van Vastgoed is in 2013 gescheiden in vastgoedbeheer en vastgoedontwikkeling. De ontwikkelingspoot ligt bij GOB. Vastgoed werkt ondersteunend voor het huidige bezit en onderhoud. Het vastgoedbeheer gebeurt altijd ten dienste van de gemeente. In het verleden werd vastgoed wel aangewend ter financiering. Die verknopingen zijn er inmiddels niet meer en dat betekent dat ieder verkoopresultaat ten gunste komt van Vastgoed. Daardoor kan het achterstallig onderhoud worden opgepakt.

De afdeling bestaat uit verschillende gebiedsteams; elk gebiedsteam heeft een accountmanager, een technisch beheerder en een administratief beheerder. Ze zijn aanspreekbaar op de dagelijkse gang van zaken. Daarboven staan de portefeuillemanager en de accountmanager. Zij zijn verantwoordelijk voor de sturing. Daarnaast zijn er ook nog technische adviseurs die veel afstemming voor hun rekening nemen.

De bijbehorende begroting van Vastgoed bedraagt 31,45 miljoen euro. Slechts een deel daarvan is direct beïnvloedbaar. De organisatie is gewijzigd van een uitvoerende organisatie naar een regisserende afdeling. In 2014 was de bemensing in de nieuwe rol op orde. Voor het werken in regie zijn randvoorwaarden opgesteld. Op dit moment is de afdeling nog niet volledig op orde. Er zijn altijd dossiers die al lang spelen en van grote invloed zijn. Een voorbeeld daarvan is het dossier Erfpacht. Dit is ingeschat in 2013 en wordt in de zomer 2015 afgerond. Dan zijn alle juridische aspecten afgehandeld. Bij Vastgoed blijven altijd risico's en aandachtspunten. Om op orde te komen is soms toch een extra investering nodig.

Risico's

Desgevraagd verduidelijkt de heer Van Wier dat er nu wel een reëel beeld ligt van wat er nog op de gemeente afkomt, maar hij kan niet zeggen dat de gemeente ‘in control’ is. De basisadministratie is op orde. De gemeente weet wat ze verhuurt, welke inkomsten er binnenkomen, waar het kan gaan haperen en hoe dat kan worden hersteld. Hij staat achter de motie op de 51 contracten. Het dossier Erfpacht komt van de zomer op orde. Voor andere dossiers zouden er eigenlijk drie extra fte’s nodig zijn om alles over twee jaar op orde te hebben.

De heer **Huizinga** werkt sinds 2013 als portefeuillemanager bij de gemeente Haarlem. Hij kijkt op langere termijn naar de vastgoedportefeuille en hoe de gemeente huisvesting kan bieden die aansluit op de beleidsdoelen. Daarnaast speelt rendement een rol. Daarbij spelen objectoverstijgende keuzes en toekomstgerichtheid een rol en hij bemoeit zich intensief met de te realiseren verkoop.

De gemeente heeft een complexe portefeuille die varieert van woningen, parkeergarages, scholen, cultuurgebouwen tot zelfs een manege. Daarbij gaat het om 408 objecten en 549 verhuurbare eenheden (VHE). Niet elk object is een gebouw. Elk object in Nederland met een eigen deur heeft een zogenaamde BAG-code. Sommige objecten hebben verschillende BAG-codes, bijvoorbeeld de Drijfriemenfabriek. De boekwaarde bedraagt 220 miljoen euro, en de WOZ-waarde is ongeveer het dubbele – hoewel die niet altijd gelijk is aan de marktwaarde. Via het dynamische systeem Vastgoed Maps staan alle objecten op de kaart aangegeven.

Bij de afweging welk bezit strategisch of niet-strategisch is, wordt een afwegingskader gebruikt en daarbij gaat men uit van de huidige eigendomsportefeuille. Een criterium is bijvoorbeeld of het pand een bijdrage levert aan de beleidsdoelstelling. Kan er een strategisch huisvestingsplan komen voor economie en cultuur of voor sociale zaken? Hoeveel ateliers zijn er nodig en waar dan? Gekozen is voor een dubbele aanvliegroute.

Per object wordt gekeken of de huurder past in het beleid en of het pand nodig is om het beleid te kunnen uitvoeren. Per verhuurbare eenheid wordt de afweging gemaakt of het bezit al dan niet strategisch is. Daaruit is een overzicht voortgekomen. Woningen zijn niet-strategisch. Dat betreft niet de erfpachtwoningen, maar dat betreft woningen die de gemeente nog in bezit heeft. Dat is wellicht een restant van een oud gemeentelijk woningbedrijf en er zijn panden die ooit speculatief zijn aangekocht. Dat bezit ligt heel verspreid in de stad. Als de beleidsdoelen wijzigen, kan ook dit overzicht wijzigen. De selectie voor de verkooplijst is tot stand gekomen door te kijken of het maatschappelijk doel behaald wordt, of de gebruiker van het pand tevreden is, of er herontwikkelpotentie is en dan nog hoe het zit met de financiële gegevens. Uitgangspunt is dat er jaarlijks een aantal panden moet worden afgestoten. Op die verkooplijst staat nu een aantal concrete panden. Voor woningen geldt dat de gemeente die eerst aanbiedt aan de huidige bewoner. De gemeente wil de markt eerst laten waarderen wat de waarde is in de huidige staat en met het huidige gebruik en vervolgens wat de maximaal alternatieve aanwendbaarheid van een pand is, de highest best use (HBU). Dan kan verkoop plaatsvinden en daarvoor zijn makelaars geselecteerd. Dat is transparant. Als de beleidswens waardedrukkend werkt, dan moet dat wel inzichtelijk worden gemaakt.

Risico's en aandachtspunten

De gemeente kent leegstand en leegstandsbeheer met daarbij het uitgangspunt dat het tijdelijk is. Er is echter weinig structurele leegstand. Soms is het leegstandsbeheer heel succesvol en dat maakt de afweging dan lastig. Een voorbeeld daarvan is de Fietznfabriek waar nu de Voedselbank zit. Het maatschappelijk doel is van belang. De afweging moet worden gemaakt tussen de hoogste prijs versus beleidsdoelen.

Budgetrecht is een bevoegdheid van de raad. De procedure is als volgt: bij een verkoop tot 100.000 euro beslist de heer Van Wier; tot aan 500.000 euro beslist het college en daarboven heeft het college de actieve informatieplicht naar de raad.

Mevrouw **Broertjes**, account- en contractmanager bij de afdeling Vastgoed, houdt zich bezig met het beheren van de bestaande contracten. Daarbij is SRO de grootste maatschappelijke partner, maar ook

Spaarnelanden is een partner. Vorig jaar zijn er contracten gesloten voor het onderhoud van gevels en daken en de makelaars- en taxatie-instelling. De aanbesteding voor de werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties (W en E) loopt nog. Gemaakte afspraken dienen in de praktijk goed te worden geïmplementeerd. Daar zit een belangrijke rol voor de contractmanager. Contracten worden geëvalueerd en beoordeeld. Voorts wil de gemeente haar huurcontracten uniformeren op basis van ROZ-modellen. In 2013 is eerst de onderhoudsbehoefte van 65 miljoen euro voor de komende tien jaar vastgesteld, waarvan 25 miljoen euro voor achterstallig onderhoud. Panden worden sober doch doelmatig onderhouden. Voor de dekking zijn eveneens afspraken gemaakt. In 2014 is van start gegaan met de aanbestedingen en de eerste onderhoudswerkzaamheden in regie. Voorts zijn de uniforme huurovereenkomsten opgesteld, maar dat heeft wel een grote tijdsinvestering gevraagd. En als laatste is aan de hand van de motie Eenmaal, andermaal gecontroleerd of de administratie datgene bevatte, wat ze zou moeten bevatten. Alle contracten zijn handmatig gecontroleerd. Gebleken is dat die verhuurcontracten eigenlijk behoorlijk goed op orde waren.

In 2015 gaat Vastgoed door met de aanbesteding van de W en E-installaties, het implementeren van de contracten en het uitwerken van kostprijsdekkende huren. Pas bij afloop van een contract kan een nieuwe prijs worden gehanteerd. Aan commerciële partijen wordt uiteraard een commerciële huurprijs in rekening gebracht.

Sommige objecten hebben een verhuurbare eenheid, andere niet, bijvoorbeeld een brugwachtershuisje of een trafohuisje. Er zijn circa 1200 contracten. Vastgoed heeft niet alleen panden, maar ook gronden in bezit en die worden op verschillende manieren ter beschikking gesteld aan gebruikers.

Nu levert het vastgoed ruim 11 miljoen euro op uit de verhuur van panden, ruim een miljoen euro uit inkomsten uit erfpacht, een stukje verkoop – dat wisselt elk jaar – en overige baten – o.a. servicekosten. De verkooptaatstelling bedraagt 500.000 euro en idealiter moet de afdeling 2,5 miljoen euro boven boekwaarde verkopen om de reserve Vastgoed gevuld te krijgen voor het onderhoud. Die eerste 500.000 euro vloeit weg, dus Vastgoed moet voor 3 miljoen euro verkopen.

Verkoop is lastig, want de gebouwen zijn heel divers en vaak moeilijk te vergelijken. Wat is bijvoorbeeld de huurprijs voor een molen? Vraag en aanbod bepalen de prijs. De gemeente heeft diverse huurovereenkomsten: winkels, bedrijfsruimte, woningen, ateliers, leegstandscontracten, tijdelijk gebruik, grondhuur, pachtovereenkomsten, erfpachtcontracten, opstal, benzinestations en dergelijke. Het is dus heel lastig. Het maken van een contract bij Vastgoed is maatwerk. De kaders liggen wel vast.

Verzakelijking

De gemeente is begonnen met prestatiecontracten. Daarbij gaat het om de overgang van een inspanningsverplichting naar een prestatieverplichting. Er worden kwaliteitseisen gesteld aan een aannemer en er gelden vaste prijzen. De prestatie wordt gemeten met kritische prestatie-indicatoren. Gewerkt wordt met een malus of bonus. Verkopende makelaars geven een verkoopwaarde aan. Als de geschatte verkoopwaarde van de gerealiseerde waarde boven een bepaald percentage afwijkt, krijgt de makelaar een boete. Er kan ook sprake zijn van een bonus, bijvoorbeeld verlenging van het contract na afloop. De malus kan zijn dat een makelaar 10% van de omzet moet afdragen aan de gemeente. Bij onvrede over het contract kan de gemeente het contract opzeggen. Bij de Rijksgebouwendienst is dit beleid heel gebruikelijk. Daar werkt het goed, omdat men ervan uitgaat dat de opdrachtnemer er meer verstand van heeft dan de opdrachtgever en dat levert een hogere kwaliteit op.

Uitvoering naar regie

Werken in regie betekent dat de gemeente een andere manier van opdrachtgeven hanteert. Nu moet een technisch beheerder van achter zijn bureau beoordelen of de gegeven offertes conform de contractafspraken zijn. Het prestatiecontract is efficiënter dan een inspanningscontract. De partij met wie wordt samengewerkt, mag zelf bedenken hoe hij het aanpakt, maar hij is er wel voor verantwoordelijk.

Dan de commerciële huurprijs of een kostprijsdekkende huur (KPDH). Een kostprijsdekkende huur wordt berekend op basis van verschillende parameters waaronder de boekwaarde, maar ook de

afscheidingslasten, al dan niet afschrijven over de grond, een restwaarde. Sec invoeren van een KPDH leidt tot niet redelijke huurprijzen.

De verzakelijking van Vastgoed vergt ook een nieuw vastgoedinformatiesysteem. Input uit andere systemen moet gekoppeld kunnen worden. De eisen van de accountant worden steeds strenger en dat betekent dat er andere parameters in het systeem moeten zitten. Er wordt geïndexeerd. Efficiency is belangrijker geworden. Er is behoefte aan een soort standenregister. Als er een nieuwe huurprijs is, als een huurder vertrekt of als er een pand is verkocht, kan dit betekenen dat er een waardeverandering is. De gemeente wil beter volgen waardoor een bepaalde huurgroei ontstaat. Dat heeft ook te maken met de vernieuwde wet- en regelgeving binnen het jaarrekeningrecht. Die koppeling dient automatisch te gebeuren, want het aanbrengen van alle wijzigingen in Excel is erg tijdrovend.

Risico's en aandachtspunten

De kosten voor de bouw zijn bepalend voor de exploitatiekosten. Soms levert een iets hogere investering in de bouw later in de exploitatiefase meer op en dan is dat een verstandige keuze. De groei naar een regieorganisatie is een must voor het slagen van de contracten. Vastgoed heeft te maken met de Wet Markt en Overheid. De gemeente wordt volgend jaar VPB-plichtig en ook dat kan gevolgen hebben voor Vastgoed. Ook andere wijzigingen in wet- en regelgeving zijn van invloed.

De gemeente heeft een onderhoudsdoelstelling: 2,5 miljoen euro uit de reserve om de onderhoudsdoelstelling te behalen. Een andere doelstelling is SROI. Als de gemeente geen omzet garandeert, kan een aannemer die 5% SROI niet aanhouden.

Duurzaamheid is een heet hangijzer. Daarbij speelt het financiële deel een grote rol. De gemeente is eigenaar van het pand, maar de gebruiker van het pand is degene die daarvan profijt heeft.

Mevrouw **Van Zetten** constateert dat er veel bereikt is in vijf jaar tijd. Ze bedankt mevrouw Broertjes, de heer Huizinga en de heer Van Wier voor deze boeiende presentatie.