

CONCEPTVERSLAG VAN DE RAADSMARKT VASTGOED, GEHOUDEN OP 13 DECEMBER 2012

Vastgesteld in de vergadering van 17 januari 2013

Aanwezig de leden:

De heren Baaijens, Van der Bruggen (PvdA), Van Driel (CDA), Van Haga (VVD), Hiltemann (Sociaal Lokaal), De Jongh (D66), Jonkers (SP), Kruisman (GroenLinks), Van de Manakker (Sociaal Lokaal), Mulder (GroenLinks), Reeskamp (fractie Reeskamp), Rutten (VVD), Schouten (Sociaal Lokaal), Schrama (Haarlem Plus), Snoek (CDA), Visser (CDA), Vrugt (Actiepartij) en de dames I. Crul (Actiepartij), De Leeuw (OPH), Leitner (D66), Otten (VVD), Özöğul (SP), Ramsodit (PvdA) en Van Zetten (D66)

Mede aanwezig:

Mevrouw Schopman (voorzitter), mevrouw Hagedoorn (manager Stadszaken), de heer Cassee (wethouder), de heer Tazelaar (adviseur Twynstra Gudde)

Verslag: Mevrouw M. van de Belt (Notuleerservice Nederland)

Opening

Mevrouw **Schopman** opent om 18.30 de raadsmarkt Vastgoed, die met name bedoeld is voor leden van de commissies Bestuur en Ontwikkeling. Mevrouw Van Zetten, de heer Van Haga en de heer Schrama hebben de raadsmarkt mede voorbereid. Eerst zal mevrouw Hagedoorn, manager Stadszaken, in haar inleiding de ins en outs toelichten met betrekking tot vastgoed. Ze geeft inzicht in de portefeuille Vastgoed, in de bedrijfsvoering en in de nota's. Vervolgens geeft de heer Tazelaar, extern adviseur van Twynstra Gudde, een presentatie over gemeentelijke vastgoedportefeuilles, strategisch en niet-strategisch bezit, maatschappelijk vastgoed en een aantal cases. Na afloop kunnen de commissieleden vragen stellen.

Inleiding

Mevrouw **Hagedoorn** geeft inzicht in de genomen, de huidige en de toekomstige stappen bij Vastgoed, in de portefeuille, in de bedrijfsvoering en de nota's waaraan op dit moment nog hard gewerkt wordt. Stadszaken is de hoofdafdeling waar met name de beleidsafdelingen zijn ondergebracht en de afdeling Vastgoed. In 2008 is de keuze gemaakt om de ruimtevragers, de beleidsafdelingen, in een ruimte te zetten met de ruimtebieder, de afdeling Vastgoed.

Het coalitieakkoord vormt het kader vanwaaruit Stadszaken werkt. Beheer van Vastgoed moet afgesplitst worden van de overige grondzaken. Bureau Vastgoed Beheer wordt verzelfstandigd en Vastgoed Ontwikkeling wordt ondergebracht bij gebiedsmanagement. Dat gebeurt op basis van een aantal bezuinigingsvoorstellen.

Twynstra Gudde heeft in 2010 onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om Vastgoed Beheer op afstand te zetten. In 2011 adviseerde Twynstra Gudde dat eerst de bedrijfsvoering verder op orde moest worden gebracht. Na verdere professionalisering kon pas worden gedacht aan outsourcen van delen van de portefeuille. Zo gebeurt het nu.

Inmiddels zijn er veel rapporten over Vastgoed verschenen. In 2006, bij het Avantirapport, ging het nog om de vastgoedorganisatie die was ondergebracht bij de sector Stedelijke Ontwikkeling. In 2008 is men in Stadszaken gestart met een stuk vastgoedontwikkeling. Een ander deel vormden de vastgoedbeheerders: technisch beheer, administratief beheer en commercieel beheer. Een groot deel van de vastgoedportefeuille was op dat moment nog ondergebracht bij beleidsafdelingen. In 2009 en 2010 is men begonnen om het beheer van al dat gemeentelijk bezit onder één afdeling te brengen: Vastgoed Beheer. Dat duurde langer dan aanvankelijk gepland. Daar liep nog een aantal verzelfstandigingen doorheen, bijvoorbeeld die van Spaarnelanden en SRO.

De vastgoedregistratie en de verhuurregistratie zijn gevuld met alle gegevens om die portefeuille goed te kunnen beheren. Vanmiddag is daarvan een demonstratie gegeven. Een vastgoedportefeuille is altijd dynamisch. Een pand kan verkocht worden of een huurder zegt de huur op. Ramingen worden dus telkens aangepast aan de actualiteit.

In 2012 nam het college een besluit over de reorganisatie van de afdeling. Nu is men vooral aan de onderkant bezig bij Vastgoed Beheer, administratief beheer, commercieel beheer en financieel beheer, en in de nieuwe organisatie komt daar een kop bovenop. Voor de gemeente is vastgoed een middel om maatschappelijke doelen te bereiken. In de nieuwe organisatie, vanaf mei komend jaar, moet dan ook beter met het vastgoed gestuurd kunnen worden. Een aantal belangrijke nota's is nu in voorbereiding om straks goed met het portefeuillemanagement aan de gang te gaan: de nota Strategisch vastgoed, de nota Grondbeleid, de nota Grondprijs, Inrichtingsprincipes voor maatschappelijk vastgoed, de nota Erfpacht, de nota Onderhoud vastgoed, Bedrijfsvoering en procesbeschrijving en Opdrachtgever/Opdrachtnemer. 1 mei 2013 staat die nieuwe organisatie.

Toelichting nota Strategisch Vastgoed

De heer Tazelaar, extern adviseur Twynstra Gudde, licht de nota Strategisch vastgoed toe. Over gemeentelijk vastgoed lopen de meningen en visies uiteen. Sommigen vinden dat gemeenten beleggers zijn. Anderen denken dat beheer van vastgoed geen kerntaak is van gemeenten. Weer anderen zien vastgoed als onroerend goed; dus de invalshoek is financiën. Nog een ander gezichtspunt is dat er geen gemeentelijk vastgoed bestaat. Gemeenten moeten het hebben over voorzieningen, dat wat er in vastgoed gebeurt. Afhankelijk van de politieke voorkeur, kan iedereen zijn standpunt kiezen. Dit geeft wel aan dat het perspectief op vastgoed breder is en dat het verstandig is ook buiten het eigen perspectief te kijken.

Experts hebben het over vastgoed in enge zin, stenen en onderhoud. Die accommoderen een voorziening en voorzieningen vervullen een functie met een bepaalde doelstelling. Bestuurders denken vanuit doelstellingen. De burger reageert op voorzieningen.

Het landelijk beeld van maatschappelijk vastgoed gaat over 83,5 miljoen euro, bijna twee keer zoveel als al het vastgoed aan kantoren in Nederland. De bezetting en de kwaliteit van het maatschappelijk vastgoed is verre van optimaal. Gemeenten streven daar wel naar, net als naar inzicht in kosten en verhoging van opbrengsten.

De vastgoedportefeuille van Haarlem bevat 426 panden, een behoorlijke portefeuille. Het aantal huurders bedraagt 1316. Het vergt dus wel aandacht om dat goed te beheren. Een kernmerk van gemeentelijke vastgoedportefeuilles is dat er verschillende deelportefeuilles zijn: eigen huisvesting, maatschappelijk vastgoed, ontwikkelingsvastgoed, commercieel vastgoed en overig vastgoed (monumenten). Daar horen andere doelstellingen bij. Echt wettelijk verplicht zijn de eigen huisvesting en onderwijs en wellicht moet de gemeente iets doen aan de monumenten.

Voor de gemeente Haarlem is vastgoed geen strategisch doel, maar vastgoed is een middel om de voorzieningen en doelen te realiseren. Intern in de gemeente staan de huisvestingsvragers, zoals de diensten. Bijvoorbeeld de beleidsdienst Welzijn. Die bepaalt het voorzieningenniveau. De huisvestingsaanbieder, de afdeling Vastgoed, bepaalt de portefeuille, biedt die aan en managet die. De inrichtingsprincipes die daarbij horen zijn de rollenscheiding, transparantie in kosten en doorbelasting, geen verkapte subsidiëring, professionaliteit van de vastgoedorganisatie en de huisvestingsvragende afdelingen, concentratie van vastgoedactiviteiten en bezit, een inrichting als een servicegerichte en vraaggestuurde organisatie en tot slot de regievoering.

Het gaat bij de gemeentelijke vastgoedportefeuilles niet alleen om bezit. Er is ook een huisvestingsportefeuille, datgene wat je huurt. En er is een voorzieningenportefeuille, waarvan je geen eigenaar of gebruiker bent. Objecten zijn in eigendom, hebben een huurcontract, of het zijn objecten met een subsidierelatie.

Dan het afwegingskader, een beslisboom. Je kunt uitkomen bij niet-strategisch vastgoed of strategisch vastgoed. Levert het vastgoed een bijdrage aan de beleidsdoelstelling, dan kom je uit bij strategisch vastgoed. Vastgoed met een beleidsdoelstelling, dan kom je bij de vraag of er een alternatief beschikbaar is. Als er geen alternatief is, wordt het strategisch vastgoed. Is het essentieel voor de portefeuillestrategie, nee, dan kom je uit bij niet-strategisch vastgoed. Is er een financieel verantwoorde exploitatie mogelijk, ja, dan kom je uit bij strategisch vastgoed. Strategisch vastgoed moet de gemeente in het algemeen in haar bezit hebben. Bij niet-strategisch vastgoed moet de gemeente overwegen of ze dat in bezit moet hebben of moet afstoten. Misschien betaalt de gemeente stiekem toch via de huur. De heer Tazelaar geeft een voorbeeld van twee woningen, zonder bijdrage aan doelstellingen. Dat maakt het bezit niet-strategisch. Het ene pand staat echter in een gebied waar een grex van toepassing is en daarmee wordt het wel strategisch. Als er geen alternatief instrumentarium beschikbaar is, als het essentieel in de portefeuillestrategie is, als het een financieel verantwoorde exploitatie heeft, dan is het wel degelijk strategisch vastgoed. Voor de Toneelschuur en de Philharmonie geldt dat dit vastgoed een bijdrage levert aan de doelstellingen, maar er wel een alternatief instrumentarium beschikbaar is, bijvoorbeeld in een stichting. Of het essentieel in de portefeuillestrategie is, is discutabel. Dan wordt het niet-strategisch vastgoed. Wel wordt de gebruiker van dit vastgoed gesubsidieerd. Dus zelfs al zou de gemeente het vastgoed verkopen, dan betaalt ze het uiteindelijk zelf door het terug te huren. De huisvestings- en de eigendomsportefeuille zijn dus belangrijk. Zolang een pand in een van die twee aspecten valt, en de gemeente een direct belang heeft bij de partij die erin zit, ligt er vermoedelijk ook een financiële relatie.

Vragen van de commissieleden

De heer **Van Haga** denkt dat het onwenselijk is dat de gemeente straks een lijst heeft van niet-strategisch vastgoed waarop de Toneelschuur en de Philharmonie staan. Hij zou liever nog een blokje toegevoegd zien aan de beslisboom, waardoor die panden wel degelijk strategisch vastgoed worden. Anders is het toch verwarrend wat er eventueel verkocht kan worden.

De heer **Tazelaar** benadrukt dat dit schema niet bedoeld is om aan te geven dat vastgoed niet-strategisch is en dus verkocht kan worden. Niet-strategisch vastgoed moet niet zomaar verkocht worden. Daar kunnen heel andere belangen aan gehecht worden. Het schema leidt zeker niet automatisch tot verkopen of niet verkopen.

Mevrouw **Leitner** oppert om drie lijsten te hanteren.

De heer **Tazelaar** meent dat het daar wel op neerkomt met de rode lijn (draagt niet bij aan de beleidsdoelstellingen), de oranje lijn en de groene lijn.

De heer **Schrama** denkt dat de beslisboom goed werkt bij heldere situaties. Dat ja/nee werkt hier niet.

De heer **Tazelaar** benadrukt dat het om de doelstellingen gaat die de gemeente daarbij heeft.

De heer **Van de Manakker** ziet bedragen waarvan de boekwaarden lager zijn dan de WOZ-waarden en hij begrijpt niet hoe dat kan.

Voor de heer **Tazelaar** is dat een gegeven. Kennelijk staat er in de boeken een bedrag dat lager is dan de WOZ-waarde. Dat heeft vaak te maken met hoe in het verleden is omgegaan met de financiële huishouding rond gebouwen. Als een pand in een keer wordt betaald, staat er geen boekwaarde. WOZ-waarde is er natuurlijk wel.

Mevrouw **Ramsodit** zag in een stuk van 2008 dat de WOZ-waarde 247 miljoen euro bedroeg. Ze vraagt hoe het kan dat die waarde nu verdubbeld is. Ze krijgt daar graag inzicht in. Ze bedankt de heer Tazelaar voor zijn heldere uitleg en hoort nog graag welke kansen hij ziet als het gaat om het verbeteren van de bezetting en de kwaliteit op korte termijn.

De heer **Tazelaar** wijst op de nota die straks in het eerste kwartaal komt. Die gaat daarop in. Heel goed daarin zijn de kostentransparantie en het betalen naar gebruik. Verkapte subsidies vertroebelen.

Mevrouw **Hagedoorn** licht de WOZ-waarde, waarbij in 2008 een lager bedrag stond dan nu, verder toe. Dat heeft alles te maken met de centralisatie van bezit. De meting die toen gedaan werd, ging over het

toenmalige, uit de sector SO meekomende bezit en nog niet over het bezit dat later werd toegevoegd. Daarbij komt dat de WOZ-waarden de afgelopen jaren gestegen zijn.

Mevrouw **Ramsodit** vond het verwarrend omdat de boekwaarde wel min of meer gelijk was gebleven.

De heer **De Iongh** weet dat er best vastgoed is dat verhuurbaar is en geld opbrengt. Dan is het soms lastig om te kiezen wat je moet doen. Hij hoort graag welke ideeën daarover in het algemeen leven.

De heer **Tazelaar** weet dat gemeenten in het algemeen niet erg happig zijn op de rol van belegger. Als je de doelstelling wijzigt, dan komt het pand automatisch terecht bij strategisch. In z'n algemeenheid zijn overheden echter terughoudend.

De heer **Vrugt** ziet niets terug over de staat van onderhoud in het schema.

De heer **Tazelaar** wijst erop dat er een standaard kwaliteitsniveau op gemeentelijke panden ligt. Als een gemeente plannen heeft voor een pand, zal ze anders met een pand omgaan.

Mevrouw **Ramsodit** vraagt hoe je met zo'n nieuwe werkwijze verloedering van bijvoorbeeld schoolgebouwen kunnen voorkomen in het systeem waarover de heer Tazelaar spreekt.

De heer **Tazelaar** neemt aan dat het dan over basisonderwijs gaat, want alleen daarvoor is de gemeente verantwoordelijk. Vastgoed is ook vooruit zien en de juiste budgetten reserveren. Er moeten dus onderhoudssystematieken zijn.

De heer **Van Haga** vraagt hoe de raad nu kan controleren of het goed gaat met het vastgoed in Haarlem. De heer **Tazelaar** licht toe dat er inzicht nodig is in de portefeuille, in hoeveelheden, in kwaliteiten, in kosten en opbrengsten. Daar kun je de kernprestatieindicatoren (kpi's) aan ophangen. Het gaat echter over meer dan geld, want gemeentelijk vastgoed draagt bij aan maatschappelijke doelstellingen.

De heer **Van Haga** vraagt of gemeentelijke organisaties kpi's hebben.

De heer **Tazelaar** ziet dat dit landelijk in beweging is. Gemeenten professionaliseren. Haarlem doet het nog niet zo slecht. Kpi's zullen erg vergelijkbaar zijn met het commercieel vastgoed. De gemeente kan nu al bepaalde normen opleveren die als kpi's te definiëren zijn.

De heer **De Iongh** weet dat een aantal zorginstellingen vastgoedbeheer uitplaatst. Ze willen de gebouwen niet meer zelf doen en zetten het beheer meestal weg bij corporaties. Hij vraagt hoe dat bij gemeenten werkt.

De heer **Tazelaar** weet dat er steeds minder corporaties zijn die dat willen. Zorginstellingen hebben belang bij een korte balans. Voor gemeenten ligt dat anders. Daar gaat het puur om de kosten. Daar waar het gaat om gebouwen die een bepaalde marktconformiteit hebben, gebeurt het het meest.

Mevrouw **Ramsodit** hoort dat er tot nu toe heel veel geschreven is en dat er nu de laatste hand gelegd wordt aan de uitwerking. Interne afspraken maken is lastig, omdat iedereen aan het stuur zit. Ze vraagt wat er nodig is om dat te verbeteren.

Mevrouw **Hagedoorn** licht toe dat het nodig is om daarover heel veel met elkaar in gesprek te gaan. Daar moet men met elkaar continue scherp op blijven.

Mevrouw **Ramsodit** hoort dat de reorganisatie vorm krijgt en dat er per 1 mei 2013 ook strategische denkracht aanwezig is. Ze vraagt welke slagkracht nu al mogelijk is. Als raadslid ziet ze zaken gebeuren met het vastgoed waarbij ze graag meer zou willen sturen.

Mevrouw **Hagedoorn** wijst op het topje van de organisatie, dat op dit moment gevormd wordt met een aantal managers die vanuit de Haarlemmermeer zijn gedetacheerd bij de afdeling Vastgoed. Het hoofd van de afdeling Vastgoed is in 2010 vertrokken. Daarvoor is een interimoplossing gezocht. De eerste slagen worden daarmee gemaakt totdat de nieuwe organisatie er staat.

De heer **Vrugt** wijst op de uitzondering van schoolgebouwen die nog bij de afdeling Onderwijs zitten. Hij informeert naar de manier waarop dit in de toekomst gaat.

Mevrouw **Hagedoorn** wijst erop dat het economisch eigendom van schoolgebouwen bij de besturen rust en niet bij de afdeling Onderwijs. Het juridisch eigendom ligt bij de gemeente. *Mevrouw van Zetten verduidelijkt dat de gemeente het economische eigendom van de schoolgebouwen heeft en niet het juridische eigendom – dit in tegenstelling tot wat mevrouw Hagedoorn zegt.* Als een school een gebouw verlaat, valt het gebouw terug naar de gemeente Haarlem en de afdeling Vastgoed. De onderhandeling met de schoolbesturen gebeurt samen met de afdeling Onderwijs en de afdeling Vastgoed. Gewerkt wordt nog aan een protocol om dat beter te kunnen laten verlopen.

De heer **Van de Born**, afdelingshoofd ad interim, licht toe dat de scholen op het moment dat ze van de schoolbesturen zijn, niet in WISH staan. Op het moment dat de school terugvalt aan de gemeente, komt die wel in WISH en dan zo geprotocolleerd dat de nulstatus helder is als het gaat om de kwaliteit en zo dat inzichtelijk is wat er nodig is om het gebouw te onderhouden. In het contract wordt opgenomen welke kwaliteit zo'n schoolgebouw moet hebben.

Mevrouw **Van Zetten** vraagt wanneer zo'n contract dan opgemaakt wordt. De gemeente heeft het economisch bezit van de schoolgebouwen en betaalt daar ook ozb voor. Een nulmeting is al gepasseerd, namelijk in 2007.

De heer **Van de Born** licht toe dat het onderhoud in de komende periode allemaal in de nota Onderhoud wordt beschreven. Dit zijn oude contracten, maar ze zijn wel geldig. Als de nulmeting in 2007 heeft plaatsgevonden, moet er bij overdracht een nieuwe meting worden gedaan. In die tussentijd kan er van alles gebeurd zijn. Bij nalatigheid is de school aan zet.

Wethouder **Cassee** zegt toe dat de gemeente daaraan bijzondere aandacht wil besteden.

Sluiting

De **voorzitter** bedankt mevrouw Hagedoorn en de heer Tazelaar voor hun toelichting en beantwoording van alle vragen. Ze sluit de raadsmarkt om 19.45 uur.