

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2419046	Coen Hartendorp	GRI	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
Rekenkameronderzoek 'Vastgoed binnen de gemeente Hengelo'			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. Kennis te nemen van het rekenkamerrapport 'Vastgoed binnen de gemeente Hengelo, in bedrijf, verder professionaliseren.'
2. De aanbevelingen, zoals genoemd op blz. 57-58 van het rekenkamerrapport, over te nemen.
3. Het college van B&W op te dragen uitvoering te geven aan aanbevelingen 1 t/m 9, die in het rekenkamerrapport worden genoemd.
4. Het college opdracht te geven om binnen zes maanden te rapporteren over de uitvoering van de aanbevelingen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De Rekenkamercommissie Hengelo heeft het resultaat aan van het onderzoek 'Vastgoed binnen de gemeente Hengelo, in bedrijf, verder professionaliseren' aangeboden aan de gemeenteraad. Een onderzoek naar de professionalisering van het vastgoedmanagement in een Vastgoedbedrijf. Het onderzoek was bedoeld om de ontwikkeling in de professionalisering van het vastgoedmanagement inzichtelijk te maken in relatie tot de doelstellingen die de raad aan de oprichting van het Vastgoedbedrijf heeft verbonden. De gemeenteraad wordt voorgesteld om kennis te nemen van het onderzoeksrapport inclusief de conclusies en de aanbevelingen. Voorgesteld wordt om de aanbevelingen over te nemen en het college op te dragen een aantal aanbevelingen uit te voeren.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2419046	Coen Hartendorp	GRI	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
Rekenkameronderzoek 'Vastgoed binnen de gemeente Hengelo'			

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

De Rekenkamercommissie Hengelo heeft het resultaat van het onderzoek 'Vastgoed binnen de gemeente Hengelo, in bedrijf, verder professionaliseren' aangeboden aan de gemeenteraad. Het betreft een onderzoek naar de stand van zaken van de beleidsambities en –doelstellingen van de gemeente Hengelo. Het onderzoek is uitgevoerd door dr. M.J. Oude Vrielink, onderzoekster van de rekenkamercommissie Hengelo.

Met het vaststellen van Kadernota Herontwerp in mei 2011 heeft de raad ingestemd met het oprichten van een Vastgoedbedrijf voor het centraliseren van het bezit en beheer van gemeentelijk vastgoed (zoekrichting 14b). De uitwerking in de Eindrapportage Herontwerp is in de raadsvergadering van 9 november 2011 geaccordeerd. Het Vastgoedbedrijf is op 1 januari 2012 van start gegaan. Per 1 januari 2016 is het Vastgoedbedrijf eigenaar van het overgrote deel van het gemeentelijke vastgoed. Het Vastgoedbedrijf is vanuit een bezuinigingsopgave gestart. Het voornemen om het vastgoed vanuit een bezuinigingsopgave te centraliseren in een vastgoedbedrijf in combinatie met de maatschappelijke discussie over leegstand en het mogelijk sluiten van gemeenschapsruimten in buurten en wijken, is voor de rekenkamercommissie aanleiding tot een onderzoek naar het (maatschappelijk) vastgoed van de gemeente Hengelo.

Het rekenkamerrapport is op 19 juni 2019 aangeboden aan de gemeenteraad. Tegelijkertijd is het ook aangeboden aan het college van B&W en zijn zij uitgenodigd voor het geven van een bestuurlijke reactie voorafgaand aan de behandeling van dit voorstel in een politieke markt. Zodra de bestuurlijke reactie is ontvangen wordt deze toegevoegd aan de zaak.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Doelstelling en onderzoeksvragen

Het onderzoek was bedoeld om de ontwikkeling in de professionalisering van het vastgoedmanagement inzichtelijk te maken in relatie tot de doelstellingen die de raad aan de oprichting van het Vastgoedbedrijf heeft verbonden. Dat heeft geleid tot de navolgende centrale vraag en bijbehorende deelvragen:

Welke stappen zijn na de oprichting van het gemeentelijke vastgoedbedrijf gezet om te komen tot een doelmatig en ordelijk beheer en een doeltreffend bezit van het gemeentelijke vastgoed en welke eventuele vervolgstappen zijn aan de orde om dit op het door de gemeente beoogde niveau te brengen?

Deelvragen:

1. Welk (maatschappelijk) vastgoed heeft de gemeente Hengelo in haar bezit en welke waarde vertegenwoordigt dit vastgoed vanuit financieel perspectief?
2. Hoe is het vastgoedbeheer binnen de gemeente georganiseerd?
3. Welke kaders heeft de raad gesteld ten aanzien van het gemeentelijke vastgoedbezit en vastgoedbeheer?
4. Is de bedrijfseconomische informatievoorziening voor vastgoed van voldoende kwaliteit: in hoeverre is de basis op orde?
5. Hoe heeft het Vastgoedbedrijf zich vanaf de oprichting in 2012 ontwikkeld en welke vervolgstappen zijn aan de orde om het vastgoedbeheer op het door de gemeente gewenste niveau te brengen?
6. Op welke wijze draagt het Vastgoedbedrijf bij aan een doeltreffend bezit van gemeentelijk vastgoed?
7. Welke ruimte is er voor de raad om zijn kaderstellende en controlerende rol te vervullen ten aanzien van het gemeentelijke vastgoedbezit en vastgoedbeheer?
8. Op welke wijze krijgt de raad inzicht in de systematiek en dynamiek van de kosten, inkomsten en uitgaven?
9. Op welke wijze wordt er door de raad gestuurd op kosten- en risicobeheersing?

De raad is in het najaar van 2017 over de aanleiding en probleemstelling geïnformeerd. Het onderzoek is daadwerkelijk gestart eind 2018. Daarbij is door de rekenkamercommissie besloten het onderzoek te verbreden naar de uitvoering en resultaten van het vastgoedbeleid. Vanuit dit bredere perspectief wordt

een antwoord op de onderzoeksvragen gegeven.

Ambtelijke feitencheck

Conform het onderzoeksprotocol van de commissie is de conceptrapportage aangeboden voor een (ambtelijke) feitencheck. Dit betreft een check op de feitelijke juistheid van de bevindingen van het onderzoek, exclusief de conclusies en de aanbevelingen. Uit de reactie op de ambtelijke feitencheck, ontvangen op 13 mei 2019, blijkt dat er ambtelijk herkenning is in het gepresenteerde in het rapport van bevindingen. De ambtelijke reactie was wel aanleiding voor de rekenkamercommissie om in het rapport van bevindingen een aantal passages aan te passen of te verduidelijken middels een voetnoot. Het betreffen echter geen aanpassingen die hebben geresulteerd in aanpassingen van de algehele bevindingen in de rapportage, of de daaruit voortkomende conclusies en aanbevelingen.

Eindrapport

In het aangeboden rekenkamerrapport worden de onderzoeksvragen beantwoord, conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan. De rekenkamercommissie heeft de onderzoeksbevindingen beoordeeld aan de hand van een vooraf geformuleerd normenkader.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek doet de rekenkamercommissie een aantal aanbevelingen. Deze aanbevelingen zijn zowel aan de gemeenteraad als aan het college/vastgoedbedrijf te adresseren.

1. Zet de centralisatie van de eigenaarsverantwoordelijkheid voor het gemeentelijk vastgoed voort en zorg voor de randvoorwaarden voor professioneel vastgoed- en portefeuillemanagement zoals in 2012 vastgelegd.
2. Zorg dat er een helder kader wordt vastgelegd waarin de gemeente Hengelo duidelijk maakt waarvoor de gemeente Hengelo eigenaar is van vastgoed (de redenen om als gemeente vastgoed in eigendom te hebben), voor welke maatschappelijke functies dit vastgoed wordt ingezet (voor welke maatschappelijke doelen de gemeente vastgoed in eigendom heeft) en wanneer de gemeente vastgoed in eigendom heeft en op welk kwaliteitsniveau het vastgoed moet worden onderhouden (de randvoorwaarden voor het in eigendom hebben van vastgoed).
3. Zorg dat op korte termijn de informatiepositie van het Vastgoedbedrijf en de raad ten behoeve van een integraal inzicht over het gemeentelijk vastgoed op orde komt zoals dit beoogd was in het businessplan voor het Vastgoedbedrijf en voeg hier ook de actuele situatie over de diverse(onder) huurders en duurzaamheid aan toe.
4. Zorg voor een structureel (jaarlijks) overleg tussen de afdeling beleid en het Vastgoedbedrijf over de ontwikkelingen in het vastgoed, de bezetting van het vastgoed en de huisvestingsvragen van maatschappelijke organisaties die volgens het beleid in gemeentelijk vastgoed gehuisvest mogen zijn.
5. Zorg dat er tijdelijk personeel wordt toegevoegd aan het Vastgoedbedrijf zodat de gewenste informatiepositie op redelijke termijn bereikt wordt.
6. Implementeer een transparante huurprijsmethodiek waarbij huur- en subsidiestromen gescheiden zijn. Heroverweeg daarbij de mate waarin er een indirecte verantwoordelijkheid van het Vastgoedbedrijf is voor het vastgoedgebruik via de afdeling Beleid en met name via vrijwilligersbesturen van welzijnsorganisaties.
7. Zorg dat bij afstoten van gemeentelijk vastgoed niet alleen de marktwaarde van het beoogd af te stoten vastgoed in beeld is, maar ook van min of meer vergelijkbare gemeentelijke eigendommen, alsmede onderhoudstoestand en te verwachten investeringen, zodat een weloverwogen keuze gemaakt kan worden.
8. Stuur bij reorganisaties die worden ingegeven vanuit bezuinigingen niet alleen op de bezuinigingsdoelstelling maar ook op de organisatiedoelstelling.
9. Breng in beeld bij verouderde huurovereenkomsten of er een risico is dat wet- en regelgeving wordt overtreden.
10. Bepaal als raad met welke frequentie, op welke momenten de raad in overleg gaat met het college over het gemeentelijke vastgoedbezit en -beheer.

Behandelaanbeveling

De Rekenkamercommissie stelt uw raad voor om dit onderzoek via een politieke markt te agenderen voor behandeling in de gemeenteraad. De commissie kan daar een toelichting geven op –de totstandkoming van– deze rapportage. Ten aanzien van uw besluit over dit onderzoeksrapport doet de commissie het volgende voorstel aan de gemeenteraad:

- Neem middels een raadsbesluit kennis van het opgestelde rekenkamerrapport 'Vastgoed binnen de gemeente Hengelo, in bedrijf, verder professionaliseren'
- Bepaal als raad in een politieke markt of en hoe u de gedane aanbevelingen wenst over te nemen en eventueel over te dragen aan het college ter uitvoering. Ook kunt u spreken over uw eigen – al dan niet

actieve - rol bij de opvolging van de gedane aanbevelingen.

Voorliggend raadsvoorstel is door de raadsgriffie opgesteld op basis van de ontvangen stukken vanuit de rekenkamercommissie.

BESPREEK- EN BESLI SPUNTEN

De raad wordt voorgesteld om:

1. Kennis te nemen van het rekenkamerrapport 'Vastgoed binnen de gemeente Hengelo, in bedrijf, verder professionaliseren.'
2. De aanbevelingen, zoals genoemd op blz. 57-58 van het rekenkamerrapport, over te nemen.
3. Het college van B&W op te dragen uitvoering te geven aan aanbevelingen 1 t/m 9, die in het rekenkamerrapport worden genoemd.
4. Het college opdracht te geven om binnen zes maanden te rapporteren over de uitvoering van de aanbevelingen.

In de politieke markt kan gesproken worden over het overnemen van de aanbevelingen vanuit de rekenkamercommissies waarna mogelijk een aanpassing van bovenstaand concept-besluit volgt.

FINANCIËLE ASPECTEN

Niet ten aanzien van dit raadsvoorstel.

Het onderzoek is uitgevoerd door de onderzoekster van de Rekenkamercommissie Hengelo. De kosten hiervoor vallen binnen het budget dat voor de commissie beschikbaar is.

BIJLAGE(N)

- Aanbiedingsbrief 'Onderzoek Vastgoed binnen de gemeente Hengelo, in bedrijf, verder professionaliseren'
- Rekenkamerrapport 'Vastgoed binnen de gemeente Hengelo, in bedrijf, verder professionaliseren'

Dit raadsadvies is opgesteld door de raadsgriffie.

Aan de gemeenteraad

Onderwerp	Kenmerk	Datum
Aanbieding resultaat onderzoek 'Vastgoed binnen de gemeente Hengelo, in bedrijf, verder professionaliseren'	2019_V003	19 juni 2019

Geachte leden van de raad,

De Rekenkamercommissie Hengelo biedt u hierbij het resultaat aan van het onderzoek 'Vastgoed binnen de gemeente Hengelo, in bedrijf, verder professionaliseren'. Een onderzoek naar de professionalisering van het vastgoedmanagement in een Vastgoedbedrijf. Het onderzoek is uitgevoerd door dr. M.J. Oude Vrielink, onderzoekster van de rekenkamercommissie Hengelo. Het onderzoeksrapport alsook de bijbehorende conclusies en aanbevelingen treft u aan als bijlage bij deze brief.

Aanleiding

Gemeenten moeten verantwoord omgaan met het eigen vastgoed. Het bezitten van vastgoed is geen gemeentelijk doel op zich, maar faciliteert beleidsdoelstellingen. Met het vaststellen van Kadernota Herontwerp in mei 2011 heeft de raad ingestemd met het oprichten van een Vastgoedbedrijf voor het centraliseren van het bezit en beheer van gemeentelijk vastgoed.

Het Vastgoedbedrijf is vanuit een bezuinigingsopgave gestart. Het voornemen om het vastgoed vanuit een bezuinigingsopgave te centraliseren in een vastgoedbedrijf in combinatie met de maatschappelijke discussie over leegstand en het mogelijk sluiten van gemeenschapsruimten in buurten en wijken, is voor de rekenkamercommissie aanleiding tot een onderzoek naar het (maatschappelijk) vastgoed van de gemeente Hengelo.

Doelstelling en centrale vraag

Het onderzoek was bedoeld om de ontwikkeling in de professionalisering van het vastgoedmanagement inzichtelijk te maken in relatie tot de doelstellingen die de raad aan de oprichting van het Vastgoedbedrijf heeft verbonden. Dat heeft geleid tot de navolgende centrale vraag en negen deelvragen:

Welke stappen zijn na de oprichting van het gemeentelijke vastgoedbedrijf gezet om te komen tot een doelmatig en ordelijk beheer en een doeltreffend bezit van het gemeentelijke vastgoed en welke eventuele vervolgstappen zijn aan de orde om dit op het door de gemeente beoogde niveau te brengen?

De rekenkamercommissie heeft bij de start van het onderzoek besloten om ook de uitvoering en resultaten van het vastgoedbeleid in het onderzoek te betrekken. Vanuit dit bredere perspectief is een antwoord op de onderzoeksvragen gegeven.

Ambtelijke feitencheck

Conform ons onderzoeksprotocol is de conceptrapportage aangeboden voor een (ambtelijke) feitencheck. Dit betreft een check op de feitelijke juistheid van de bevindingen van het onderzoek, exclusief de conclusies en de aanbevelingen.

Uit de reactie op de ambtelijke feitencheck, ontvangen op 13 mei 2019, blijkt dat er ambtelijk herkenning is in het gepresenteerde in het rapport van bevindingen. De ambtelijke reactie is wel

Bladnummer:

2

Kenmerk:

Datum:

19 juni 2019

aanleiding voor de rekenkamercommissie om in het rapport van bevindingen een aantal passages aan te passen of te verduidelijken middels een voetnoot. Het betreffen echter geen aanpassingen die hebben geresulteerd in aanpassingen van de algehele bevindingen in de rapportage, of de daaruit voortkomende conclusies en aanbevelingen.

Behandelveorstel

De rekenkamer stelt uw raad voor om dit onderzoek via een politieke markt te agenderen voor behandeling in de gemeenteraad. Vanzelfsprekend is de rekenkamercommissie bereid om – de totstandkoming van – dit rapport toe te lichten tijdens de behandeling in een politieke markt. Ten aanzien van uw besluit over dit onderzoeksrapport doen wij u het volgende voorstel:

- *Neem middels een raadsbesluit kennis van het opgestelde rapport "Vastgoed binnen de gemeente Hengelo, in bedrijf, verder professionaliseren"*
- *Bespreek tijdens een politieke markt de gepresenteerde aanbevelingen en besluit middels een raadsbesluit of en hoe hier opvolging aangegeven dient te worden.*

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens de Rekenkamercommissie gemeente Hengelo,
de secretaris,

C.H. Hartendorp

Vastgoed binnen de gemeente Hengelo:
in bedrijf, verder professionaliseren

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	3
1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Doel en onderzoeksvragen.....	5
1.3 Afbakening.....	6
1.4 Onderzoeksverantwoording.....	7
1.5 Leeswijzer.....	8
2 Kaders voor gemeentelijk (maatschappelijk) vastgoed.....	9
2.1 Kaders vastgoedbeleid.....	9
2.2 Kaderstelling via de beleidsbegroting.....	10
2.3 Kaders voor de oprichting van het Vastgoedbedrijf.....	10
2.4 Voornemen tot actualisering van de kaders en vaststelling door de raad.....	15
2.5 Rechtmatigheid.....	15
3 Organisatie van het vastgoedbeheer.....	17
3.1 Oprichting en positionering van het Vastgoedbedrijf.....	17
3.2 Centralisatie van het vastgoed.....	17
3.3 Capaciteit en deskundigheid van het Vastgoedbedrijf.....	18
3.4 Organisatie van de vastgoedtaken in de ambtelijk organisatie.....	19
3.5 De (hoofd)processen van vastgoedbeheer.....	22
3.6 Administratieve organisatie van de vastgoedinformatie.....	24
4 Overzicht over het gemeentelijke vastgoed.....	25
4.1 Aantallen objecten en indeling van de vastgoedportefeuille.....	25
4.2 WOZ-waarde, boekwaarde, verzekerde waarde.....	26
4.3 Waarde in de markt.....	27
4.4 Overzicht over overige ‘zuiver’ bedrijfseconomische aspecten.....	28
4.5 Bespreekpunten met vastgoedpartners.....	30
5 Uitvoering en resultaten van het vastgoedbeleid.....	31
5.1 Planning en uitvoering onderhoud.....	31
5.2 Beheer en verhuur van het vastgoed.....	32
5.3 Zuivere doorberekening van kosten en risico’s aan de eindgebruiker.....	33
5.4 Aan- en verkoop van panden.....	35
5.5 Realisatie taakstellende bezuinigingen.....	36
5.6 Sturing op een efficiënte en effectieve vastgoedvoorraad.....	37
5.7 Fase van professionalisering en vervolgstappen.....	38
6 Financiën.....	39
6.1 Kosten: budget en realisatie.....	39

6.2	Boekhouding van de vastgoedportefeuille	40
6.3	Control en risico's	41
7	Raad	43
7.1	Invulling van de actieve en passieve informatieplicht	43
7.2	Invulling van de kaderstellende en controlerende rol	45
7.3	Inzicht in en overzicht van kosten, inkomsten en uitgaven voor de raad.....	45
7.4	Sturing vanuit de raad op kosten en risico's.....	48
8	Conclusies en aanbevelingen.....	49
8.1	Score per norm en samenvatting van bevindingen	49
8.2	Aanbevelingen	57
	Geraadpleegde bronnen.....	59
	Bijlage 1 Overzicht van het gemeentelijke vastgoed (peildatum februari 2019)	65
	Bijlage 2 Overzicht baten en lasten 2017 en 2018	69
	Bijlage 3 Uitwerking van zoekrichting 14b 'Oprichting Vastgoedbedrijf'	71
	Bijlage 4 Beoogde organisatie van vastgoedtaken	74
	Bijlage 5 Vragenlijst Vastgoedbedrijf gemeente Hengelo	76
	Bijlage 6 Beantwoording vragenlijst door Vastgoedbedrijf.....	78
	Bijlage 7 Fase in de professionalisering	85
	Bijlage 8 Toelichting op vastgoedbegrippen.....	86
	Bijlage 9 Normenkader	88

Samenvatting

Vanuit een bezuinigingsopgave is in 2012 het Hengelose Vastgoedbedrijf opgericht, waarvoor de raad inhoudelijke en financiële kaders heeft meegegeven. De raad bepaalt door vaststelling van de beleidsbegroting de financiële kaders voor het vastgoedbeheer en stelt jaarlijks huurtarieven voor sportaccommodaties vast. Vanuit het energiebeleid heeft de raad kaders gesteld voor de verduurzaming van vastgoed. Het college heeft een businessplan vastgesteld met daarin richtlijnen voor de uitvoering van de vastgoedtaken en beleidskaders voor de huurprijsbepaling, mandaat en krediet, de aan- en verkoop van vastgoed, het onderhoudsfonds en egalisatiereserves. Er zijn geen strategische visie of kaders wanneer, waarom en welk vastgoed de gemeente in bezit dient te hebben.

In het businessplan is het oprichten van het Vastgoedbedrijf als onderdeel binnen de gemeentelijke organisatie opgenomen. Beoogd is een organisatorische rollenscheiding tussen beleid en vastgoed, opdat een natuurlijke balans tussen het maatschappelijk en financiële rendement van het gemeentelijk vastgoed ontstaat. Als eigenaar van het vastgoed en 'bedrijfseconomische geweten' zou het Vastgoedbedrijf van de huurder een minimaal kostprijsdekkende huur moeten vragen. De verantwoordelijke beleidsafdeling kan op basis van beleidsdoelstellingen desgewenst de huurder compenseren door middel van een (huisvesting)subsidie. De beoogde rollenscheiding is in werkelijkheid nog niet geheel doorgevoerd. Daarnaast ontbreekt het aan een beschrijving van de strategische, tactische en operationele (hoofd)processen voor het vastgoedbeheer. De beoogde herschikking van personele capaciteit is niet geïmplementeerd en daar is ook niet op gestuurd.

Er is een centraal overzicht over de omvang van het (maatschappelijk) vastgoed en de boekwaarde, verzekerde/herbouwwaarde en WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille. De marktwaarde wordt alleen bij initiatief tot verkoop in beeld gebracht. Overzicht van de marktwaarde geeft inzicht in de 'stille reserves'. Omdat de gemeente Hengelo de meeste panden in de vastgoedportefeuille langdurig wil exploiteren, is afgezien van de oorspronkelijke ambitie om periodiek voor een deel van het vastgoed de taxatiewaarde te bepalen.

De kwaliteit van de overige vastgoedinformatie is op onderdelen (nog) niet op orde. Er zijn erg oude huurovereenkomsten, deels niet voorzien van heldere algemene voorwaarden, die door een lagere huurprijs dan de kostprijsdekkende huur het risico in zich dragen van 'verborgen' subsidiëring. Daarnaast kan vastgoedinformatie nog niet volledig per pand in beeld gebracht worden, wat sturing op kosten- en risicobeheersing bemoeilijkt. De focus op de bezuinigingsopgave bij een (te) beperkte capaciteit van het Vastgoedbedrijf, hebben belemmerend gewerkt om de basisinformatie volledig op orde te krijgen.

De oprichting van het Vastgoedbedrijf draagt bij aan een efficiënter beheer van het gemeentelijk vastgoed, maar er is nog een aantal stappen te zetten. Deze stappen zijn globaal in beeld, maar dienen te worden uitgewerkt en beleidsmatig ondersteuning te krijgen in vastgestelde gemeentelijke kaders. Daarmee ontstaan de voorwaarden voor verdere professionalisering richting het door de gemeente geformuleerde ambitieniveau.

Doordat de raad geen visie of beleid voor het vastgoedbezit- en beheer heeft vastgesteld, is er sprake van ad hoc besluitvorming over specifieke vastgoedobjecten. De raad krijgt en vraagt informatie ten behoeve van zijn controlerende rol. De aanwezige kaders zijn financieel van aard en door bezuiniging ingegeven. Door middel van de reguliere verantwoordingsdocumenten is er voor de raad op hoofdlijnen inzicht in investeringskosten en onderhoudsuitgaven en eventuele financiële risico's die de gemeente loopt met betrekking tot het vastgoed. Er is voor de raad geen totaaloverzicht van de

kosten en opbrengsten van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Door het ontbreken van een overzicht van kosten en baten in het gemeentelijke vastgoed op objectniveau is sturing op de financiële uitkomsten nauwelijks mogelijk. Dit geldt derhalve ook voor besluiten over het afstoten van vastgoed. Per project kan de kosteneffectiviteit worden bepaald, maar in vergelijkende zin is die er niet.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeenten moeten verantwoord omgaan met het eigen vastgoed. Niet alleen omdat het met publieke middelen wordt bekostigd, maar ook om te zorgen dat het ondersteunend is aan gemeentelijk beleid. Het bezitten van vastgoed is geen gemeentelijk doel op zich, maar faciliteert beleidsdoelstellingen.

De gemeente Hengelo heeft ruim 180 gebouwen in eigendom. De vastgoedportefeuille bestaat uit gymlokalen, buurt- en wijkcentra, jongerencentra, sporthallen, ateliers voor kunstenaars, gebouwen voor huisvesting van de gemeentelijke organisatie, onderwijsgebouwen, alsmede grond en gebouwen op begraafplaatsen. Maar ook het poppodium Metropool en de parkeergarage de Beurs.

Met het vaststellen van Kadernota Herontwerp in mei 2011 heeft de raad ingestemd met het oprichten van een Vastgoedbedrijf voor het centraliseren van het bezit en beheer van gemeentelijk vastgoed (zoekrichting 14b). De uitwerking in de Eindrapportage Herontwerp is in de raadsvergadering van 9 november 2011 geaccordeerd. Het Vastgoedbedrijf is op 1 januari 2012 van start gegaan. Per 1 januari 2016 is het Vastgoedbedrijf eigenaar van het overgrote deel van het gemeentelijke vastgoed. Uitzondering hierop zijn het Twentebad, sportpark Veldwijk en het stadhuis, die later naar het Vastgoedbedrijf zullen overkomen. Schoolgebouwen zijn juridisch eigendom van schoolbesturen. Het beheer van een schoolgebouw komt bij het Vastgoedbedrijf komt te liggen, zodra een schoolgebouw komt leeg te staan. Objecten aangekocht voor ontwikkeling blijven in de grondexploitatie zitten.

Het Vastgoedbedrijf is vanuit een bezuinigingsopgave gestart. Het voornemen om het vastgoed vanuit een bezuinigingsopgave te centraliseren in een vastgoedbedrijf in combinatie met de maatschappelijke discussie over leegstand en het mogelijk sluiten van gemeenschapsruimten in buurten en wijken, is voor de rekenkamercommissie aanleiding tot een onderzoek naar het (maatschappelijk) vastgoed van de gemeente Hengelo.

1.2 Doel en onderzoeksvragen

Het onderzoek was bedoeld om de ontwikkeling in de professionalisering van het vastgoedmanagement inzichtelijk te maken in relatie tot de doelstellingen die de raad aan de oprichting van het Vastgoedbedrijf heeft verbonden. Dat heeft geleid tot de navolgende centrale vraag en bijbehorende deelvragen:

Welke stappen zijn na de oprichting van het gemeentelijke vastgoedbedrijf gezet om te komen tot een doelmatig en ordelijk beheer en een doeltreffend bezit van het gemeentelijke vastgoed en welke eventuele vervolgstappen zijn aan de orde om dit op het door de gemeente beoogde niveau te brengen?

Deelvragen:

1. Welk (maatschappelijk) vastgoed heeft de gemeente Hengelo in haar bezit en welke waarde vertegenwoordigt dit vastgoed vanuit financieel perspectief?
2. Hoe is het vastgoedbeheer binnen de gemeente georganiseerd?
3. Welke kaders heeft de raad gesteld ten aanzien van het gemeentelijke vastgoedbezit en vastgoedbeheer?
4. Is de bedrijfseconomische informatievoorziening voor vastgoed van voldoende kwaliteit: in hoeverre is de basis op orde?

5. Hoe heeft het Vastgoedbedrijf zich vanaf de oprichting in 2012 ontwikkeld en welke vervolgstappen zijn aan de orde om het vastgoedbeheer op het door de gemeente gewenste niveau te brengen?
6. Op welke wijze draagt het Vastgoedbedrijf bij aan een doeltreffend bezit van gemeentelijk vastgoed?
7. Welke ruimte is er voor de raad om zijn kaderstellende en controlerende rol te vervullen ten aanzien van het gemeentelijke vastgoedbezit en vastgoedbeheer?
8. Op welke wijze krijgt de raad inzicht in de systematiek en dynamiek van de kosten, inkomsten en uitgaven?
9. Op welke wijze wordt er door de raad gestuurd op kosten- en risicobeheersing?

De raad is in het najaar van 2017 over de aanleiding en probleemstelling geïnformeerd.¹ Het onderzoek is daadwerkelijk gestart eind 2018. Daarbij is door de rekenkamercommissie besloten het onderzoek te verbreden naar de uitvoering en resultaten van het vastgoedbeleid. Vanuit dit bredere perspectief wordt een antwoord op de onderzoeksvragen gegeven.

1.3 Afbakening

Het voorliggend onderzoek bestrijkt de periode vanaf het voornemen tot de oprichting van het Vastgoedbedrijf in 2011 tot en met februari 2019.

Dit onderzoek beperkt zich tot het gebouwde vastgoed van de gemeente Hengelo. De gemeentelijke kunstwerken alsmede (landbouw)gronden in gemeentelijk bezit vallen hier niet onder, tenzij opstallen op de betreffende gronden in gebruik zijn genomen voor maatschappelijke functie. Opstallen op sportvelden, zoals kleedkamers en kantines, zijn in eigendom van sportverenigingen en maken om die reden geen deel uit van het onderzoek.

Dit onderzoek betreft uitsluitend het vastgoedbeleid. Daaronder wordt verstaan: het onderhouden, beheren en exploiteren van het vastgoed dat de gemeente in eigendom heeft. Accommodatiebeleid valt buiten het bestek van dit onderzoek. Daaronder verstaat de rekenkamercommissie: het beleid dat de gemeente voert om maatschappelijke functies in een geschikte accommodatie onder te brengen. In beleidsdocumenten hanteert de gemeente Hengelo accommodatiebeleid in een minder gebruikelijke betekenis, namelijk het beheren van vastgoed dat geen maatschappelijke functie (meer) dient.² In de gemeentelijke stukken worden 'vastgoedbeleid' en 'accommodatiebeleid' overigens beide gebruikt; soms als synoniem, soms als verschillende beleidstypering.

Het huisvesten van beleidsdoelen op het gebied van sport, cultuur, welzijn en onderwijs kan in gemeentelijke vastgoed, maar ook in commercieel vastgoed. Het deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille waarin een maatschappelijke functie is gehuisvest, duiden we in dit onderzoeksrapport aan met de term 'maatschappelijk vastgoed'. Bijlage 8 bevat een toelichting op andere kernbegrippen.

Onderwijshuisvesting vormt een bijzondere categorie van maatschappelijke vastgoed. Voor scholen is in de onderwijswetgeving geregeld dat gemeenten voorzien in de huisvesting. Het juridisch eigen-

¹ Raadsbrief 'Aankondiging onderzoek Maatschappelijk Vastgoed', kenmerk 2017_V012, 3 oktober 2017.

² In de betekenis die de gemeente Hengelo er aan geeft liggen accommodatiebeleid en vastgoedbeleid dicht tegen elkaar aan, waarbij het vastgoedbeleid al het gemeentelijke vastgoed omvat en het accommodatiebeleid een bepaald deel daarvan, namelijk het vastgoed dat geen maatschappelijke functie meer heeft.

dom van onderwijspanden (en percelen) ligt bij schoolbesturen. Wanneer (een deel van) een schoolgebouw aan de onderwijsbestemming wordt onttrokken, wordt het in eigendom aan de gemeente overgedragen. De wettelijke verplichting om te voorzien in bewegingsonderwijs leidt vanuit het onderwijsbeleid tot een behoefte aan gymlokalen. Schoolgebouwen en bijbehorende gymlokalen vormen onderdeel van dit onderzoek voor zover het Vastgoedbedrijf de panden in bezit en/of beheer heeft.

Met de oprichting van het Vastgoedbedrijf wordt een rollenscheiding tussen vastgoed en beleid beoogd. In dit onderzoek worden twee beleidsterreinen – Welzijn en Sport – als voorbeelden diepgaander onderzocht. De beleidsterreinen Welzijn en Sport zijn, evenals Cultuur en Onderwijs, ondergebracht bij de Afdeling Beleid, Sector Sociaal.

Naast de verdeling van vastgoedtaken binnen de gemeente is ook de financieel-administratieve organisatie van belang voor de uitvoering van het vastgoedbeleid. Voor een goed begrip noemen we in deze inleiding vast de belangrijkste gemeentelijke systemen in dit verband: het vastgoedinformatiesysteem *Planon*; de financiële administratie *Key2Financien*; en de activa-administratie. *Planon* vormt de basis, daar worden vastgoedobjecten ingevoerd en van een objectnummer voorzien dat in andere systemen wordt gebruikt om gegevens over dit object te kunnen vastleggen.

1.4 Onderzoeksverantwoording

Het onderzoek is uitgevoerd door middel van een documentanalyse, vragenlijst en interviews. De rekenkamercommissie beoordeelt de onderzoeksbevindingen aan de hand van een vooraf geformuleerd normenkader. Het normenkader is als bijlage 9 bij dit rapport van bevindingen opgenomen.

De rekenkamercommissie is in oktober 2018 gestart met het verzamelen en analyseren van beleidsdocumenten. In januari 2019 is de onderzoeksopzet tijdens een startbijeenkomst besproken met ambtelijke medewerkers die bij het gemeentelijke vastgoedbeleid betrokken zijn. Met de betreffende medewerkers zijn interviews gepland en afgenomen, evenals met de verantwoordelijke wethouder. In het overzicht van geraadpleegde bronnen is een lijst van de geïnterviewde medewerkers opgenomen. De interviews zijn afgenomen aan de hand van een topiclijst. Van de gesprekken zijn verslagen gemaakt en voor akkoord aan de betrokkenen voorgelegd.

Aan de portefeuillemanagers van het Vastgoedbedrijf is ook een schriftelijke vragenlijst voorgelegd.³ Tevens heeft het Vastgoedbedrijf op verzoek van de rekenkamercommissie enkele overzichten opgesteld of aangeleverd, die in de hoofdtekst van het rapport van bevindingen zijn opgenomen dan wel als bijlage bij dit rapport zijn opgenomen.

Om in beeld te brengen welke stappen het Vastgoedbedrijf heeft gezet en welke vervolgstappen aan de orde zijn, maakt de rekenkamercommissie gebruik van een analysemodel dat de rekenkamercommissie Eindhoven (2014) heeft ontwikkeld om de fase van professionalisering te duiden. Een toelichting op en toepassing van het analysemodel is in bijlage 7 opgenomen.

³ De vragenlijst is ontleend aan een onderzoek van de rekenkamercommissie Eindhoven naar het vastgoed van de gemeente Eindhoven (2013) en door de rekenkamercommissie Hengelo uitgebreid met enkele vragen over verduurzaming van gemeentelijk vastgoed.

1.5 Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgezet. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de relevante kaders voor het vastgoedbeleid van de gemeente Hengelo. Vervolgens brengt hoofdstuk 3 de organisatie van de vastgoedtaken in beeld, zowel ambtelijk-bestuurlijk als financieel-administratief. Hoofdstuk 4 bespreekt welke 'zuiver' bedrijfseconomische informatie over de vastgoedportefeuille beschikbaar is. Daarna komt in hoofdstuk 5 de uitvoering van het vastgoedbeleid aan bod en in hoofdstuk 6 de daaraan gerelateerde financiën. Hoofdstuk 7 bespreekt tot slot het inzicht voor en de betrokkenheid van de raad aangaande het vastgoedbeheer.

2 Kaders voor gemeentelijk (maatschappelijk) vastgoed

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de relevante kaders voor vastgoedbeleid van de gemeente Hengelo. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar uitgangspunten voor de huisvesting van beleidsdoelstellingen, uitvoeringskaders voor het vastgoedbeheer en financiële kaders. Dit is in onderstaande figuur 1 gevisualiseerd. Tevens gaat dit hoofdstuk in op de kaders van de raad met betrekking tot het Vastgoedbedrijf.

Figuur 1: Relevante kaders voor het gemeentelijke vastgoedbeleid



2.1 Kaders vastgoedbeleid

De gemeente Hengelo heeft geen overkoepelend visie- of beleidsdocument met betrekking tot het eigen (maatschappelijke) vastgoed. Er is verouderd accommodatiebeleid, in de vorm van de nota Accommodatiebeleid 1993, dat kenmerken heeft van vastgoedbeleid. Het betreft beleid opgesteld voor het beheer van bij de afdeling Grondzaken ondergebrachte panden die hun maatschappelijke functie hebben verloren.⁴

De nota Accommodatiebeleid (1993) en de Evaluatie Accommodatiebeleid 1993 (2001) worden in het jaarverslag 2014 aangehaald als relevant beleid⁵, maar volgens een van de geïnterviewden is het komen te vervallen met het vaststellen van het 'Businessplan oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. Vastgoed in balans' (hierna: businessplan 'Vastgoed in balans'). Het businessplan is door het college van B&W vastgesteld.⁶

De raad noch het college heeft kaders vastgesteld wanneer, waarom en welk vastgoed in bezit van de gemeente moet zijn. Wel zijn in een ambtelijk onderzoek uit 2010 (ex art. 213a Gemeentewet) voor het college van B&W twee redenen voor gemeentelijk vastgoedbezit genoemd: "enerzijds het ondersteunen van beleid (huisvesting van ambtenaren en bestuur, voor sport, onderwijs, cultuur, welzijn e.d.) en anderzijds het mogelijk maken van bepaalde gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Dat vastgoed is nodig voor het realiseren van grondexploitaties".⁷

Doelstellingen op het gebied van sport, cultuur, welzijn en onderwijs kunnen leiden tot een behoefte aan huisvesting. De doelen zijn omschreven in de programma's van de beleidsbegroting en in specifieke beleidsnota's. Hoe het huisvesten van voorzieningen en activiteiten in gemeentelijk vastgoed bijdraagt aan te realiseren beleidsdoelstelling wordt in de documenten niet gespecificeerd. Een uitzondering geldt voor onderwijs: hier is een wettelijke verplichting voor de gemeente om voor huisvesting te zorgen.

⁴ Nota accommodatiebeleid 1993; Evaluatie accommodatiebeleid 2001, p. 6.

⁵ Jaarverslag 2014, p. 117.

⁶ Openbare besluiten Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hengelo, dinsdag 8 mei 2012, agendapunt 3 Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo, zaaknummer 12G200398.

⁷ Vastgoedbedrijf voor Hengelo, augustus 2010.

Er is geen accommodatiebeleid waarin de beleidsuitgangspunten voor het huisvesten van maatschappelijke functies is vastgelegd. De naamgeving van de nota 'Accommodatiebeleid 1993' doet vermoeden dat dit beleid er is, maar de nota regelt de uitgangspunten voor het vastgoedbeheer van panden die geen maatschappelijke functie (meer) hebben. In een van de interviews is aangegeven dat de nota Accommodatiebeleid 1993 is ingetrokken of dat had moeten zijn. In de Kadernota Sport en Bewegen (2016) is er wel een beleidslijn 'sportaccommodatiebeleid' met als uitgangspunt dat sportaccommodaties "een middel zijn om sport en bewegen mogelijk te maken: de stenen dragen bij aan de inhoud. Het realiseren en/of in stand houden van sportaccommodaties is geen doel op zich."⁸

In visie- en beleidsdocumenten en begrotingsprogramma's zijn enkele uitgangspunten met betrekking tot de huisvesting aangetroffen. Dit zijn samengevat en grotendeels in eigen bewoording:

- De gemeente bezit vastgoed als middel om beleidsdoelstellingen te halen. De activiteiten staan centraal, niet de accommodaties.⁹
- Optimalisatie van het gebruik van accommodaties.¹⁰
- Spreiding en strategische inzet van maatschappelijk vastgoed en stimuleren van gezamenlijk gebruik van accommodaties.¹¹
- Gesubsidieerde instellingen en verenigingen onderbrengen in gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, met name in de wijkwelzijnsaccommodaties.¹²

Navraag in de interviews heeft niet tot aanvullende beleidsuitgangspunten geleid. Gevraagd naar het belang van eigen vastgoedbezit voor het huisvesten van voorzieningen en activiteiten, wijzen de beleidsmedewerkers op de professionaliteit van het vastgoedbeheer en het vermogen om randvoorwaarden te stellen aan het gebruik. Van het onderbrengen van beleidsdoelen in vastgoed van marktpartijen verwachten zij geen kostenvoordeel.

2.2 Kaderstelling via de beleidsbegroting

Met de vaststelling van de beleidsbegrotingen stelt de raad voor een begrotingsjaar de financiële kaders van het vastgoedbeleid vast (baten, lasten, mutatie reserves, budgetten voor onderhoud en investeringen).

2.3 Kaders voor de oprichting van het Vastgoedbedrijf

Met de vaststelling van de Kadernota Herontwerp en de verdere uitwerking in een Tussenrapportage en Eindrapportage¹³ heeft de raad inhoudelijke en financiële kaders gesteld voor het Vastgoedbedrijf. De gemeente heeft als streven om het gemeentelijke vastgoed niet meer versnipperd, maar op een centrale plek te beheren. Onder beheren verstaat zij het uitvoeren van de eigenaarsstaken.

⁸ Kadernota Sport en bewegen, 2016, p. 5.

⁹ Sociale Visie 2020; Kadernota Herontwerp, 2011, p. 22; Beleidsbegroting 2012-2015, p. 50; Beleidsbegroting 2017-2020, p. 73; Beleidsbegroting 2019-2022, p. 155.

¹⁰ Coalitieakkoord 2014-2018, p. 13; Beleidsbegroting 2012-2015, p.26; Beleidsbegroting 2013-2016, p. 25; Beleidsbegroting 2018-2021, p. 49.

¹¹ Evaluatie Structuurvisie Hengelo 2030, 2011, p. 5; Beleidsbegroting 2012-2015, p. 50; Beleidsbegroting 2013-2016, p. 54; Beleidsbegroting 2014-2017, p. 38, 39; Beleidsbegroting 2015-2018, p. 46; Beleidsbegroting 2016-2019, p. 46, 47.

¹² Coalitieakkoord 2014-2018, p. 8; Beleidsbegroting 2015-2018, p. 45; Beleidsbegroting 2016-2019, p. 47; Beleidsbegroting 2017-2020, p. 42.

¹³ De Eindrapportage Herontwerp moet worden gelezen worden als het dekkingsplan voor het sluitend maken van de Beleidsbegroting 2012-2015 (raadsvoorstel Eindrapportage Herontwerp-Vernieuwen en bezuinigen, registratienummer 11G201556).

2.3.1 Doelstellingen voor het Vastgoedbedrijf

Het inhoudelijke kader bestaat uit de volgende drie doelstellingen waarmee rekening moet worden gehouden bij het inrichten van het Vastgoedbedrijf:

- Centraliseren van het eigendom van het (volledig) vastgoed van de gemeente Hengelo en een centraal gebouwsysteem onderbrengen bij de afdeling Grondzaken.
- Het beheersen van financiële risico's op gebouw- en portefeuilleniveau en het zuiver doorberekenen van kosten en risico's aan de eindgebruiker.
- Sturen op een efficiënte en effectieve vastgoedvoorraad.¹⁴

Voor de inrichting van het Vastgoedbedrijf wordt een "businessplan" in het vooruitzicht gesteld, waarbij het technisch beheer, financieel en administratief beheer en portefeuillemanagement als belangrijke aspecten voor het realiseren van genoemde doelstellingen worden genoemd.¹⁵

In de Eindrapportage Herontwerp (oktober 2011) is het voornemen om per 1 januari 2012 het vastgoed gefaseerd over te dragen aan het vastgoedbedrijf. De bedoeling is om te beginnen met het vastgoed dat behoort tot het accommodatiebeleid (50 panden), de sport (32 panden) en welzijnsgebouwen (10).¹⁶ Onderzocht moest worden of het volledige eigendom bij het Vastgoedbedrijf kan worden overgebracht.

2.3.2 Taakstellende bezuinigingsopdracht

De raad heeft met het vaststellen van de Eindrapportage Herontwerp een financieel kader meegegeven in de vorm van een taakstellende bezuiniging voor het Vastgoedbedrijf. Onderstaande overzicht, afkomstig uit bijlage 2 bij de 'Eindrapportage Herontwerp', geeft een overzicht van de omvang van de bezuinigingstaakstelling. Daarin is ook de te realiseren besparing op het welzijnswerk (zoekrichting 14a) opgenomen, vanwege de verwevenheid van beide zoekrichtingen. Voor het Vastgoedbedrijf is een aangenomen, maar niet verder onderbouwde, jaarlijkse besparing van € 75.000 op het onderhoud opgenomen. Een bezuiniging op de overheadkosten van het welzijnswerk (zoekopdracht 14a) moet leiden tot een jaarlijkse besparing van € 65.000 (voor het jaar 2012 was dit € 30.000).¹⁷ Uitgaande van de taakstelling zoals die door het College van B&W is aangegeven, betekent dit dat het restant van de bezuinigingsopdracht moet worden bereikt door afstoting van panden, doelmatiger beheer, concentratie van activiteiten en meer marktconforme huren.¹⁸ De realisatie van deze bezuiniging is mede afhankelijk van de herpositionering van de welzijnsactiviteiten zoals bedoeld in zoekopdracht 14a. Door centralisatie van activiteiten kunnen er mogelijk panden afgestoten worden, waardoor tevens minder dagelijks beheer ontstaat.¹⁹

¹⁴ Eindrapportage Herontwerp, 2011, Bijlage 2, p. 78.

¹⁵ Eindrapportage Herontwerp, 2011, Bijlage 2, p. 78.

¹⁶ Eindrapportage Herontwerp, 4 oktober 2011, Bijlage 2, p. 78.

¹⁷ Eindrapportage Herontwerp, 2011, Bijlage 2, p. 76. Bij de ambtelijke feitencheck is naar voren gebracht dat de bezuiniging is gerealiseerd middels het stopzetten van een subsidie.

¹⁸ Bij de ambtelijk feitencheck is naar voren gebracht dat het niet om meer marktconforme, maar meer kostprijsdekkende huren gaat.

¹⁹ Eindrapportage Herontwerp, bijlage 2, zoekrichting 14b, p. 80; Nota Vastgoed in balans, december 2011, p. 2

Tabel 1 Overzicht van bezuinigingstaakstelling (bron: Eindrapportage Herontwerp²⁰)

	2012	2013	2014	2015	2016
Onderhoudsbudget	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000
-WGI*	€ 30.000	€ 65.000	€ 65.000	€ 65.000	€ 65.000
-Overig**		€110.000	€210.000	€360.000	€360.000
Totaal	€105.000	€250.000	€350.000	€500.000	€500.000

*Bezuinigingstaakstelling zoekopdracht 14a

**Realisatie is afhankelijk van de onderzoeken naar de programmeringen o.a. van de programmering herpositionering van de welzijnsactiviteiten (bezuinigingsopdracht 14a). Door centralisatie van activiteiten kunnen er mogelijk panden afgestoten worden. Hierdoor ontstaat tevens minder dagelijks beheer.

2.3.3 Nieuwe en verhoogde bezuinigingstaakstellingen voor het Vastgoedbedrijf

In november 2012 heeft de raad het dekkingsplan 'Koersvast in krappe tijden' vastgesteld.²¹ Onderdeel van dit dekkingsplan was tot en met 2016 jaarlijks € 400.000 extra te bezuinigen door versnelde verkoop van vastgoed. Voor deze bezuinigingstaakstelling is een structureel hogere dotatie aan de reserve Onderwijshuisvesting van € 161.000 vanaf 2013 ingezet en moest worden onderzocht hoe de overige taakstelling van € 239.000 middels verkopen kon worden gerealiseerd.

In 2015 heeft de raad met het vaststellen van de 'Kadernota maatschappelijke takenverkenning 2016-2019' ingestemd met een taakstelling voor het Vastgoedbedrijf van € 150.000 vanaf 2017 en voor 2016 een verhoging van € 50.000 op de bestaande taakstelling.²²

2.3.4 Kaderstelling door de raad

De raad heeft geen kaders vastgesteld voor het onderhoudsniveau, de huurprijsbepaling en aan- en verkoop van vastgoed. Een uitzondering vormen de tarieven die doelgroepen betalen voor de huur van sportaccommodaties, daarvoor stelt de raad jaarlijks door middel van een verordening Tarieven sportaccommodaties de huurtarieven vast. Met de vaststelling van de verordening 'Tarieven sportaccommodaties 2019' heeft de raad er tevens mee ingestemd om vanaf 2020 niet langer te werken met een 'Verordening tarieven sportaccommodaties' maar met een 'Tarievenlijst sportaccommodaties', die jaarlijks door het college wordt vastgesteld, en via de begroting wordt gedeeld met de raad.²³

Met de vaststelling van de Eindrapportage Herontwerp heeft de raad er mee ingestemd om na de opstart van het Vastgoedbedrijf te kijken hoe de gemeente om moet gaan met het al dan niet actief aan- en verkopen van panden.^{24 25}

2.3.5 Door het college vastgestelde kaders

In mei 2012 heeft het college ingestemd met het businessplan 'Vastgoed in balans'.²⁶ Na vaststelling door het college²⁷ is het businessplan ter kennisname aan de raadscommissie Bestuur aangeboden.²⁸

²⁰ Gemeente Hengelo, Eindrapport Herontwerp – Vernieuwen en bezuinigen, Bijlage 2, 2011, p. 78. In de ambtelijke feitencheck is aangegeven dat de in de tabel weergegeven bezuinigingstaakstelling door het Vastgoedbedrijf kon worden herleid.

²¹ Raadsbesluit Koersvast in krappe tijden: dekkingsplan bij de beleidsbegroting 2013-2016, Agendapunt F2, 07-11-2012, Reg.nr. 12G201489.

²² Raadsbesluit Kadernota maatschappelijke takenverkenning 2016-2019, zaaknummer 1076070.

²³ Raadsbesluit verordening Tarieven sportaccommodaties 2019', zaaknummer 2280462, d.d.4-12-2018

²⁴ Eindrapportage Hertontwerp, bijlage 2, p. 78.

²⁵ Dit voornemen heeft ten tijde van dit onderzoek nog geen opvolging gekregen.

Er zijn vanuit de commissie geen vragen of opmerkingen over het document naar voren gebracht.²⁹ Het businessplan biedt een leidraad voor de uitvoering van de vastgoedtaken van het Vastgoedbedrijf³⁰ en bevat beleidskaders voor de huurprijsbepaling, aan- en verkoop van vastgoed en mandaat en krediet.

Interne overdracht van panden

Bij de overdracht van panden van gemeentelijke afdelingen naar het Vastgoedbedrijf wordt het pand overgedragen tegen een nader te bepalen waarde (boekwaarde). Voordat er besloten wordt tot overdracht, dienen volgens de vastgestelde kaders de financiële gevolgen daarvan onderzocht te zijn en dient de dekking te zijn verzekerd. Hierbij dient tevens rekening gehouden te worden met het (achterstallig) onderhoud van het gebouw.^{31 32}

Huurprijsbepaling

Volgens de vastgestelde kaders, gaat het Vastgoedbedrijf uit van een kostendekkende huur voor doelgroepen van beleid en van marktconforme huur voor de overige huurders. Hierbij geldt dat de kostendekkende huur niet hoger mag zijn dan de marktconforme huur.^{33 34}

Daar waar een huurder is aangemerkt als gemeentelijke doelgroep zal het verschil tussen de kostendekkende huur en het betaald tarief worden gecompenseerd door de betreffende sector. Zodoende wordt subsidiëring via lagere huurprijzen door het Vastgoedbedrijf voorkomen en ontstaat transparantie (zie kader 1 op p. 34 van dit rapport).³⁵

Huurders, die niet in de doelgroep vallen, betalen marktconforme huur. Marktconforme huur wordt bepaald door referenties op te vragen bij bijvoorbeeld makelaars. Op het moment dat commerciële exploitatie mogelijk wordt, zal tot aan het moment van verkoop een marktconforme huurprijs worden gevraagd.³⁶

Aan- en verkoop van panden

Aankopen zullen slechts incidenteel worden gedaan. Er wordt een taxatie verricht om de marktwaarde van het object te bepalen.³⁷ Voor aankoop is in het algemeen een krediet van de gemeenteraad nodig.

²⁶ Openbare besluiten Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hengelo, dinsdag 8 mei 2012, agendapunt 3 Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo, zaaknummer 12G200398.

²⁷ Openbare besluiten Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hengelo, dinsdag 8 mei 2012, agendapunt 3 Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo, zaaknummer 12G200398.

²⁸ Agenda voor de commissievergadering Bestuur van 14 juni 2012.

²⁹ Notulen van de commissievergadering Bestuur van de gemeente Hengelo d.d. 14 juni 2012, agendapunt 3 Stukken ter informatie, p. 1.

³⁰ Businessplan 'Vastgoed in Balans', 2011, p.22.

³¹ Businessplan 'Vastgoed in Balans', 2011, p. 20.

³² In de Nota Tussenrapportage Herontwerp (2011, p. 63) is de verwachting dat er in eerste instantie een inhaalslag moet plaatsvinden om het vastgoed van de gemeente Hengelo op het beoogde niveau te krijgen. Dat betekent dat het Vastgoedbedrijf in instantie moet investeren voordat door een efficiëntere aanpak van het onderhoud financiële voordelen kunnen worden behaald.

³³ Businessplan 'Vastgoed in Balans', 2011, p. 19.

³⁴ Deze bepaling wordt alleen bij eventuele commerciële verhuur toegepast, niet bij doelgroepen van beleid.

³⁵ Businessplan 'Vastgoed in Balans', 2011, p. 19.

³⁶ Businessplan 'Vastgoed in Balans', december 2011, p. 19.

³⁷ Businessplan 'Vastgoed in Balans', december 2011, p. 21.

Afstoten van vastgoed aan derden geschiedt tegen marktwaarde. Er wordt een taxatie verricht om de marktwaarde van het object te bepalen.³⁸ De verkoopopbrengst onder aftrek van de boekwaarde en verkoopkosten wordt ten gunste of ten laste van de bestemmingsreserve voor vastgoed gebracht.³⁹ Het positieve dan wel negatieve exploitatieresultaat dat komt te vervallen, wordt verrekend met de bezuinigingsopgaven. De bezuinigingsopgave wordt tevens verrekend met de bestemmingsreserve vastgoed.

Mandaat en kredietverlening

Vaststelling van een begroting door de raad betekent mandatering voor uitvoering van de plannen zoals opgenomen in de begroting.⁴⁰ Budgetten voor het plegen van investeringen zijn pas beschikbaar zodra de gemeenteraad daarvoor krediet verleend heeft. Een kredietaanvraag bestaat uit een exploitatiebegroting waaruit blijkt dat de investering gedekt kan worden door (verhoging van) de huurprijs. Voordat begonnen kan worden met een kredietaanvraag, dient onderzoek en planontwikkeling plaats te vinden.⁴¹

Onderhoud

Het vastgoedbedrijf stelt het minimum onderhoudsniveau vast in relatie tot de conditie van gebouwen.⁴² De jaarlijkse storting in het onderhoudsfonds is bepaald op 10% van de 10 jaarlijkse onderhoudskosten van de vastgoedobjecten.⁴³ De dotatie in het onderhoudsfonds komt ten laste van de exploitatie. Aan het einde van het begrotingsjaar wordt de ontwikkeling van de Onderhoudsvoorziening verantwoord in de jaarrekening. De hoogte van de onderhoudsvoorziening wordt hierbij gerelateerd aan toekomstige ontwikkelingen.⁴⁴

Het businessplan 'vastgoed in balans' maakt melding van een op dat moment nog op te stellen Regeling Beheer en Onderhoud voor een standaard verdeling van onderhoudstaken tussen het Vastgoedbedrijf en huurders.^{45 46}

2.3.6 Kaders voor verduurzaming gemeentelijk vastgoed

De raad heeft op 26 september 2017 het EnergieActieplan vastgesteld. In het kaderstellende deel van dit EnergieActieplan is vastgelegd dat het groot onderhoud van gemeentelijke objecten vanaf 2018 'bijna-energie neutraal' moet worden uitgevoerd om in de pas te lopen met de doelstelling dat alle bestaande gebouwen in 2050 energieneutraal zijn.⁴⁷ Met de vaststelling van het EnergieActieplan heeft de raad aan het college opdracht gegeven om een lijst van projecten ter hand te nemen

³⁸ Businessplan 'Vastgoed in Balans', december 2011, p. 20.

³⁹ Businessplan 'Vastgoed in Balans', december 2011, p. 21.

⁴⁰ Businessplan 'Vastgoed in Balans', december 2011, p. 20.

⁴¹ Businessplan 'Vastgoed in Balans', december 2011, p. 20.

⁴² Businessplan 'Vastgoed in Balans', december 2011, p. 17.

⁴³ In de praktijk blijken de bedragen voor het eigenaarsonderhoud te worden gebaseerd op een 10-jarig gemiddelde van de te verwachten onderhoudskosten (zie beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, bijlage 6 onder 1.4).

⁴⁴ Businessplan 'Vastgoed in Balans', december 2011, p. 21.

⁴⁵ Businessplan 'Vastgoed in Balans', december 2011, p. 17.

⁴⁶ De standaard verdeling van onderhoudstaken tussen het Vastgoedbedrijf en huurder is gerealiseerd door te werken met standaarden van Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) bij het afsluiten van de huur- en gebruikersovereenkomsten (zie voor verdere toelichting paragraaf 5.2).

⁴⁷ Het begrip 'energie neutraal' houdt in dat een gebouw (op jaarbasis) een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van precies nul heeft. De EPC is een maat voor energiezuinigheid, waarvan de bepaling vastligt in de norm NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen (EPG) (<https://www.bouwstenenvoorsociaal.nl/energieneutraal>). Bij het 'bijna-energie neutraal' uitvoeren van het groot onderhoud is de inzet een EPC van bijna nul.

en jaarlijks de voortgang, middelenbesteding en stand van de projecten met de raad te delen.⁴⁸ Daaronder bevinden zich projecten voor het verduurzamen van respectievelijk gemeentelijk vastgoed, scholen en sportaccommodaties.⁴⁹ In de Uitvoeringsagenda Nieuwe Energie Hengelo 2018 is het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed één van de geprioriteerde thema's / projecten.

2.4 Voornemen tot actualisering van de kaders en vaststelling door de raad

In de interviews is aangegeven dat het Vastgoedbedrijf momenteel bezig is om de kaders uit 2012 te actualiseren door onder meer portefeuillebeleid, onderhoudsbeleid, verhuurbeleid en beleid bij nieuwbouw te formuleren. Op dit moment worden alle kosten rechtsreeks doorbelast aan de Afdeling Beleid (paragraaf 6.2 gaat hier nader op in). Het Vastgoedbedrijf gaat een kostprijsdekkende huur hanteren op basis van belastingen, verzekeringen, rekenrente, boekwaarde, eigendomsonderhoud en overhead Vastgoedbedrijf. Om de uiteindelijke huurprijs per pand te bepalen moeten een aantal uitgangspunten worden vastgelegd, zoals de rekenrente, looptijd en doorberekening van risico's. Deze uitgangspunten zullen in samenspraak met de Afdeling Beleid worden bepaald. In de actualisering moeten ook de beleidsuitgangspunten voor verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed worden betrokken. Het streven is om in het tweede kwartaal van dit jaar een voorstel aan de raad te kunnen voorleggen.

2.5 Rechtmatigheid

Het voldoen aan wet- en regelgeving en het op de hoogte blijven van wijzigingen behoort tot de verantwoordelijkheden van het Vastgoedbedrijf.

Voor het voldoen aan de wetgeving gaat het om de wetgeving voor gebouwen, ten aanzien van aanbestedingen, overheidssteun (Wet Markt en Overheid) en belastingwetgeving. De gemeente neemt diverse maatregelen om te zorgen dat wordt voldaan aan wettelijke eisen, zoals elke vijf jaar een NEN-inspectie voor elektra, keuring van blusapparaten, legionella-controles. Maar er wordt geen overzicht bijgehouden van wat er per pand aan maatregelen is verricht. Door het opvragen van offertes zorgt de gemeente ervoor dat ze marktconforme prijzen voor het onderhoud betaald. Op dit moment is een aanbesteding van het onderhoud, waarvan een deel Europees, in voorbereiding.⁵⁰ Sinds 1 juli 2014 is de Wet Markt en Overheid van kracht. Volgens de wet moet rekening worden gehouden met kostendoorberekening en mag niets onder de kostprijs worden aangeboden. Bij nieuwe initiatieven bekijkt het Vastgoedbedrijf met de spelregels voor staatsteun of de partij in aanmerking komt voor kostprijsdekkende huur. Is dat niet het geval, dan wordt een marktconforme huur in rekening gebracht.⁵¹ Wel zijn er enkele oude overeenkomsten waar minder dan de kostprijsdekkende huur in rekening gebracht wordt.⁵²

Per overeenkomst wordt er gekeken naar de mogelijkheden van BTW-belaste verhuur. Samen met de huurder wordt afgestemd of deze voldoet aan het 90%-criterium en daardoor BTW-belast kan huren. In het vastgoedinformatiesysteem (*Planon*) is per overeenkomst de BTW-situatie vastgelegd waarbij de keuze bestaat uit vrijgesteld (0%) of belast (21%).⁵³

⁴⁸ Raadsbesluit EnergieActieplan / Nieuwe Energie Hengelo 2017-2021, zaaknummer 2114374, 16 september 2017.

⁴⁹ Energie Actieplan / Programma Nieuwe Energie Hengelo 2017-2021, p. 30, 31.

⁵⁰ Interview.

⁵¹ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, onder 3.8.

⁵² Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, onder 1.5.

⁵³ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, onder 3.7.

Vanaf 1 januari 2016 wordt het gemeentelijk vastgoed belast met de vennootschapsbelasting (Vpb) Dit betekent dat er vanaf dat moment vennootschapsbelasting moet worden afgedragen over de winst.⁵⁴ Met betrekking tot de Vennootschapsheffing neemt de gemeente het standpunt in dat geen vennootschapsbelasting afgedragen hoeft te worden, omdat het vastgoed onder normaal vermogensbeheer valt.⁵⁵

Toezicht op naleving van de interne financiële procedures gebeurt door toetsing van boekingen en voorstellen door de financieel adviseurs van de gemeente. Bij dit toezicht wordt getoetst of voldaan wordt aan regelgeving, procedures en interne afspraken.⁵⁶ Medewerkers informeren zich via cursussen, nieuws in media, nieuwsbrieven en vakbladen over wijzigingen met gevolgen voor het Vastgoedbedrijf en brengen gezamenlijk de consequenties in beeld.⁵⁷

⁵⁴ Beleidsbegroting 2016-2019, p. 107.

⁵⁵ Jaarverslag 2016, p. 93.

⁵⁶ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, onder 7.1.

⁵⁷ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, onder 7.1.

3 Organisatie van het vastgoedbeheer

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop het vastgoedbeheer is georganiseerd. Eerst komt aan de orde hoe vastgoedtaken binnen de gemeentelijke organisatie zijn belegd. Daarna volgt een beschrijving van de financieel-administratieve organisatie van de vastgoedinformatie.

3.1 Oprichting en positionering van het Vastgoedbedrijf

Het raadsbesluit tot oprichting van een Vastgoedbedrijf heeft op pragmatische wijze uitwerking gekregen. Het toenmalige college heeft het besluit genomen om het Vastgoedbedrijf onder te brengen bij de afdeling Grondzaken, dat panden die hun maatschappelijke functie hadden verloren al in beheer had (het zogenaamde Accommodatiebeleid 1993). Het technisch onderhoud is niet naar Grondzaken overgebracht, maar bij de afdeling Bouwservice en Faciliteiten gelaten. Na het op afstand plaatsen van Gildebor in 2017 zijn de bouwkundigen overgeplaatst naar het Vastgoedbedrijf. Daardoor zijn de bouwkundigen niet langer op een andere locatie gehuisvest dan het Vastgoedbedrijf en is de aansturing van de bouwkundigen bij het afdelingshoofd Grondzaken komen te liggen.

3.2 Centralisatie van het vastgoed

Het Vastgoedbedrijf is per 1 januari 2012 van start gegaan. Na het doorlichten van de vastgoedportefeuille in 2012⁵⁸ en de aanschaf van een vastgoedapplicatie (*Planon*) in 2013⁵⁹ heeft vanaf 2014 intensief overleg plaatsgevonden met de sectoren over de overdracht van accommodaties.⁶⁰

De rekenkamercommissie stelt vast dat de bij de oprichting van het Vastgoedbedrijf geformuleerde doelstelling van het centraliseren van het eigendom van de gemeente Hengelo is bereikt, evenals het bij Grondzaken onderbrengen van een vastgoedmanagementsysteem. Met ingang van 2016 vervult het Vastgoedbedrijf de eigenaarsrol voor het overgrote deel van het gemeentelijke vastgoed. Uitzonderingen vormen sportpark Veldwijk, het Twentebad en het stadshuis, die vanwege geplande renovaties in een later stadium naar het Vastgoedbedrijf overgaan. Schoolgebouwen en panden in grondexploitatie⁶¹ worden ook niet beheerd door het Vastgoedbedrijf.⁶² Schoolgebouwen zijn juridisch eigendom van schoolbesturen. Het beheer van een schoolgebouw komt bij het Vastgoedbedrijf komt te liggen, zodra een schoolgebouw komt leeg te staan. Objecten aangekocht voor ontwikkeling blijven in de grondexploitatie zitten.⁶³

Het Vastgoedbedrijf heeft, zo blijkt uit de interviews, overzichten van het door de beleidsafdelingen over te dragen vastgoed opgesteld. Het boven water krijgen van de relevante informatie (huurder, huurovereenkomst, afspraken, tekeningen et cetera) heeft veel moeite gekost.

Alle overeenkomsten met gebruikers van het gemeentelijke vastgoed zijn met huurprijs en looptijd opgenomen in het vastgoedmanagementsysteem (*Planon*). Verlengingen en jaarlijkse indexaties

⁵⁸ Jaarverslag 2012, p. 29

⁵⁹ Jaarverslag 2013, p. 27.

⁶⁰ Jaarverslag 2014, p. 97.

⁶¹ Panden in grondexploitatie maken deel uit van onroerende zaken die uit strategische overwegingen door de gemeente in eigendom zijn verworven en die op korte of langere termijn benodigd zijn voor planontwikkeling. De betreffende panden zijn in eigendom van het gemeentelijke Grondbedrijf. Te denken valt aan woningen, boerderijen, kantoorgebouwen, winkels en bedrijfshallen (businessplan 'Vastgoed in balans', p. 8, 18)

⁶² Beleidsbegroting 2017-2020, p. 109; Beleidsbegroting 2018-2021, p. 107; Beleidsbegroting 2019-2022, p. 155; zie ook Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, bijlage 6 onder 3.1.

⁶³ Het Vastgoedbedrijf verzorgt het beheer van objecten in de vastgoedexploitatie, waarbij de verantwoordelijkheid en kosten in de grondexploitatie liggen.

worden erin verwerkt, zodat daar altijd een actueel overzicht is van de aanwezige overeenkomsten. Wel zijn verschillende overeenkomsten erg oud en niet voorzien van heldere algemene voorwaarden. Ook zijn er overeenkomsten die nooit getekend zijn maar wel gefactureerd worden.⁶⁴

3.3 Capaciteit en deskundigheid van het Vastgoedbedrijf

In de door de raad vastgestelde Eindrapportage Herontwerp is onderbouwd dat in totaal 5 fte nodig is voor het vastgoedmanagement, naast de functies van Bouwservice en Faciliteiten voor het technisch vastgoedbeheer (zie bijlage 3). Verder werd verwacht dat extra menskracht nodig is voor het invoeren van gegevens in de vastgoeddatabase. Vanwege de geleidelijke overdracht was de aannahme dat het Vastgoedbedrijf in 2012 van start zou kunnen met 3 fte. Onderdeel van het raadsbesluit was de voorwaarde van een budgetneutrale invulling door het overhevelen van uren/capaciteit tussen afdelingen. Op termijn moest circa 3,5 fte naar het Vastgoedbedrijf overkomen om over de benodigde 5 fte te kunnen beschikken. Dat is exclusief de functies van de afdeling Bouwservice en Faciliteiten.⁶⁵

Het Vastgoedbedrijf is in werkelijkheid niet met 3 fte maar met 1,7 fte begonnen en heeft er nadien nauwelijks capaciteit bij gekregen. De 1,7 fte wordt ingevuld door twee portefeuillemanagers. Eén daarvan was al als vastgoedbeheerder bij Grondzaken werkzaam, de ander is geworven nadat het afdelingshoofd vergeefs heeft geprobeerd van andere afdelingen (waar het vastgoed tot dan toe werd beheerd) capaciteit over te krijgen. Het MT heeft verzuimd dit taakstellend op te leggen. Omdat de bezuinigingsopgave niet zonder tweede portefeuillemanager te realiseren zou zijn, is de bezuinigingstaakstelling verhoogd met het bedrag van de loonkosten.⁶⁶

In de huidige situatie wordt vanuit de afdeling Grondzaken een medewerker tijdelijk voor circa 0,5 fte ingezet voor het Vastgoedbedrijf. Vanaf 2013 is een externe medewerker op detachingsbasis één dag per week tijdelijk beschikbaar om de professionalisering van het Vastgoedbedrijf te ondersteunen.⁶⁷ De tijdelijke capaciteit meegerekend is voor circa 2,2 fte beschikbaar van de 5 fte die voor het vastgoedmanagement nodig werd geacht. Voor de ondersteuning van administratieve taken en het afdoen van facturen is 0,8 fte beschikbaar.

De (te) beperkte capaciteit heeft gevolgen voor de uitvoering van de opgedragen taken. Het Vastgoedbedrijf heeft de basisinformatie nog niet op orde (paragraaf 4.4 gaat hier nader op in). De geïnterviewden spreken over een “hobbel” en “boeggolf” die tijdelijke verhoging van de capaciteit vergt.⁶⁸

Expertise van de vastgoedmedewerkers is volgens de geïnterviewden toereikend voor het realiseren van de beheerdoelstellingen, maar sturing wordt als een aandachtspunt genoemd.⁶⁹ Enerzijds om te zorgen dat de basisinformatie op orde wordt gebracht en de kostprijsdekkende huurprijs wordt doorgevoerd. Anderzijds ook vanwege het politiek-bestuurlijk gevoelige karakter van vastgoed, zodat

⁶⁴ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, onder 3.4

⁶⁵ Eindrapportage Herontwerp, bijlage 2, 2011, p. 79.

⁶⁶ Interviews.

⁶⁷ Interviews.

⁶⁸ Interviews.

⁶⁹ Interviews.

de juiste vragen in het college op tafel liggen en worden beantwoord. Het afdelingshoofd kan in de sturing voorzien, mits de afdeling Grondzaken niet sterk in omvang toeneemt.⁷⁰

De toereikendheid van de in het Vastgoedbedrijf aanwezige expertise raakt ook aan de visie op het Vastgoedbedrijf en de relatie met het Grondbedrijf. In de toekomst liggen opgaven voor het grondbedrijf meer in de binnenstedelijke ontwikkelingen dan het verwerven van strategische grondposities. Grondbedrijfprojecten krijgen daarmee meer een vastgoedcomponent en wordt het portefeuillemanagement van het Vastgoedbedrijf belangrijker.⁷¹

3.4 Organisatie van de vastgoedtaken in de ambtelijk organisatie

Met de oprichting van het Vastgoedbedrijf is een rol- en taakverdeling beoogd en deels tot stand gebracht die in de kern bestaat uit een scheiding tussen vastgoed en beleid. De sectoren hebben de rol van opdrachtgever en bepalen welke behoefte er is aan vastgoed voor het realiseren van gemeentebestuur. Het Vastgoedbedrijf is opdrachtnemer en voorziet als eigenaar in de vraag door een pand uit de vastgoedvoorraad aan te bieden of nieuwbouw te plegen. De andere opties, het aanhuren of aankopen van een pand voor een maatschappelijke functie, komen weinig voor. De aankoop van panden vanuit strategische overwegingen voor toekomstige planontwikkeling vindt plaats vanuit het Grondbedrijf.

3.4.1 Taken en verantwoordelijkheden van het Vastgoedbedrijf

Het Vastgoedbedrijf vervult de eigenaarsrol voor het overgrote deel van het gemeentelijke vastgoed. Het Vastgoedbedrijf verhuurt de wijkwelzijnsaccommodaties (buurthuizen en wijkcentra) aan stichtingen⁷², die verantwoordelijk zijn voor de onderverhuur aan eindgebruikers. De sportaccommodaties verhuurt het Vastgoedbedrijf aan de afdeling Beleid, die het doorverhuurt aan eindgebruikers. Het Vastgoedbedrijf beheert de huur- en gebruikersovereenkomsten.

Wanneer een pand niet meer nodig is om een beleidsdoel te realiseren, is het de taak van het Vastgoedbedrijf om voorstellen te doen voor de verkoop dan wel herbestemming of herontwikkeling van een pand. Het Vastgoedbedrijf brengt een eventueel collegebesluit tot verkoop van een pand tot uitvoering en adviseert het college over de exploitatiekosten, haalbaarheid van her-, ver- en nieuwbouw.

Het Vastgoedbedrijf is opdrachtgever voor het eigenaarsonderhoud van het gemeentelijke vastgoed dat daar in eigendom is gegeven. Het bewaakt de staat van onderhoud van dit vastgoed en bepaalt jaarlijks in een jaarplan welk onderhoud uitgevoerd gaat worden. In opdracht van gebruikers voert het Vastgoedbedrijf ook een deel van het gebruikersonderhoud uit, onder meer voor de sporthallen in gemeentelijk eigendom.

De bouwkundigen zijn, eerst vanuit de afdeling Bouwservice en Faciliteiten en vanaf 2017 vanuit het Vastgoedbedrijf, verantwoordelijk voor het technisch beheer. De daadwerkelijke uitvoering van het onderhoud wordt voor een deel uitbesteed. Door het opvragen van offertes en openbare aanbesteding draagt het Vastgoedbedrijf zorg voor marktconforme tarieven.

De verantwoordelijkheidsverdeling voor het verduurzamen van het vastgoedbeleid is (nog) niet fundamenteel geadresseerd. Volgens een van de geïnterviewden is er feitelijk weinig keuze, doordat bij

⁷⁰ Interviews.

⁷¹ Interviews.

⁷² In één geval betreft het geen stichting, maar een vereniging.

de afdeling Stad en Regie (SR), verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het EnergieActieplan, geen middelen en menskracht zijn vrijgemaakt voor de stevige ambities ten aanzien van de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed.⁷³ Bij beslissingen over concrete projecten wordt de impliciete lijn aangehouden dat het Vastgoedbedrijf verantwoordelijk is voor de verduurzaming van het gebouw zelf en dat het toevoegen van onderdelen, bijvoorbeeld zonnepanelen, bij de afdeling Stad en Regie zou moeten liggen.

Het Vastgoedbedrijf zorgt dat het vastgoedbeheer voldoet aan de wet- en regelgeving, bijvoorbeeld met betrekking tot de (brand)veiligheid. Met betrekking tot de verzekering van panden is het Vastgoedbedrijf verantwoordelijk voor het aan- en afmelden van een pand bij de afdeling Beleidsondersteuning/Beleidsonderzoek en Geo-informatie (BBG), die de aanbesteding voor de verzekeringspremie doet.

3.4.2 Taken en verantwoordelijkheden van de Afdeling Beleid op de beleidsvelden sport en welzijn

De vraag naar vastgoed komt grotendeels voort uit inhoudelijk beleid van de gemeente op het gebied van sport, cultuur, welzijn en onderwijs. Deze beleidsvelden zijn ondergebracht bij de Afdeling Beleid, waar de verantwoordelijkheid ligt voor het in kaart brengen van de aard en omvang van het voor de beleidsdoelen benodigde vastgoed en voor het regelen van financiële dekking.

De Afdeling Beleid is voor het beleidsveld Sport verantwoordelijk voor de gebruikerstaken en de verhuur van de sportaccommodaties (sporthallen, gymlokalen van scholen, een tennishal en het FBK stadion). In de interviews is aangegeven dat daarbij de keuze is gemaakt om bij de afdeling Twentebad, waar het verhuursysteem van de zwembaden is ondergebracht, ook het verhuursysteem van de sportaccommodaties onder te brengen. In opdracht van de Afdeling Beleid voert het Vastgoedbedrijf het gebruikersonderhoud voor de sporthallen uit.

Het beheer en de exploitatie van de wijkwelzijnsaccommodaties, de buurthuizen en wijkcentra, liggen bij vrijwillige besturen die als hoofdhuurder optreden.⁷⁴ Alleen de MFA 't Berflo kent geen bestuur, de Afdeling Beleid is daar verantwoordelijk voor de programmering. De feitelijke invulling van de programmering wordt door alle gebruikers gezamenlijk gedaan.⁷⁵ In de overige wijkwelzijnsaccommodaties zijn de vrijwillige besturen verantwoordelijk voor de programmering en als onderdeel daarvan voor het onderverhuren van de ruimtes. Twee zakelijk leiders, in dienst bij het Sociaal Werkleerbedrijf (SWB), zorgen voor de programmering. De gemeente Hengelo verleent het wijkwelzijnswerk subsidies die met name gebaseerd zijn op de volledige huisvestingslasten. De exploitatie van de instellingen is daarmee "vrijwel gedekt"⁷⁶, maar niet helemaal zodat er een prikkel is om daadwerkelijk onder te verhuren.⁷⁷ De Afdeling Beleid subsidieert op het beleidsveld Welzijn maatschappelijke activiteiten van doelgroepen die in de wijkaccommodaties zijn gehuisvest. De vrijwilligersbesturen zijn formeel verantwoordelijk voor de uitvoering van het gebruikersonderhoud. De Afdeling Beleid heeft middelen om de besturen te ondersteunen in de uitvoering van het gebruikersonderhoud. Deze ondersteuning wordt uitgevoerd door de bouwkundigen van het Vastgoedbedrijf. De bijdrage

⁷³ Het team Duurzaamheid heeft in 2017 plaats gemaakt voor een beleidsmedewerker met een coördinerende rol.

⁷⁴ Het Hengelose wijkwelzijnswerk kent 9 accommodaties: 5 wijkcentra c.q. multifunctionele accommodaties en 4 buurthuizen. De accommodaties functioneren onder een bestuurlijke verantwoordelijkheid (8 stichtingen, 1 vereniging).

⁷⁵ Het gebouw is voor een belangrijk deel verhuurd aan de bredeschool, de GGD, het peuterspeelzaalwerk, de buitenschoolse opvang, logopedie en fysiotherapie, sociaal Cultureel Werk en Wijkkracht.

⁷⁶ Bestuurlijke opdracht "programmeren en accommoderen welzijn en zorg", zaaknummer 1086937 p. 3.

⁷⁷ Interview.

in het onderhoud wordt soms als ‘wisselgeld’ gebruikt of om de kleinere accommodaties met weinig inverdiencapaciteit en dus weinig andere inkomsten tegemoet te komen.⁷⁸

3.4.3 Bestuurlijke verankering

Met de vaststelling van de Programmabegroting stelt de raad inhoudelijke en financiële kaders voor het vastgoedbeleid vast. Kaders voor de uitvoering zijn door het toenmalige college vastgelegd in het businessplan ‘Vastgoed in Balans’ (zie ook hoofdstuk 2 van deze rapportage).

De uitvoering van het vastgoedbeleid binnen wettelijke en gemeentelijke kaders is een verantwoordelijkheid van het college. De bestuurlijke aandacht voor het gemeentelijke vastgoed is vanaf 2010 verankerd door het aanwijzen van een portefeuillehouder voor ‘accommodaties’ en vanaf 2014 voor ‘(maatschappelijk) vastgoed’.⁷⁹ In de voorgaande twee collegeperiodes was de aandacht vanuit een bezuinigingsopgave vooral gericht op de verkoop van vastgoed. In de huidige periode wordt bij de verkoop van panden ook naar de maatschappelijke betekenis van vastgoed gekeken. Het coalitieprogramma legt daarvoor een basis door bij de verkoop van onderwijspanden vooraf afspraken te maken over de toekomstige bestemming en gebruik.⁸⁰

In het huidige college heeft de voor (maatschappelijk) vastgoed verantwoordelijke wethouder ook ruimtelijke ordening in de portefeuille. De wethouder Grondzaken is verantwoordelijk voor het aan- en verkopen van strategisch vastgoed. Andere wethouders zijn betrokken vanuit hun verantwoordelijkheid voor beleidsdoelen die in het vastgoed worden gehuisvest. De huisvesting van de gemeentelijke organisatie valt onder de voor Bedrijfsvoering verantwoordelijke wethouder.

Volgens de wethouder vastgoed is binnen het college een duidelijke rolscheiding tussen inhoudelijk beleid en het vastgoedbeleid. De wethouder (maatschappelijk) vastgoed draagt daaraan bij door op een zakelijke wijze de situatie en opties met betrekking tot het vastgoed op de collegetafel neer te leggen. Het is aan de beleidsverantwoordelijke wethouders om hun keuze te bepalen. Uit de interviews blijkt dat er winst te behalen is in de helderheid van beleidsinhoudelijke keuzes ten aanzien van de huisvesting van beleidsdoelen⁸¹ en dat afstemming in de politiek-bestuurlijke advisering nog aandacht vraagt.⁸²

Kader 1 illustreert aan de hand van een actueel voorbeeld welke lijn de gemeente Hengelo heeft ingezet met een rollenscheiding tussen beleid en vastgoed en het spanningsveld dat daarvan het resultaat kan zijn.

⁷⁸ Interview.

⁷⁹ Accommodaties betreffen maatschappelijk vastgoed, vanaf 2014 omvat de portefeuille maatschappelijk- en ander gemeentelijk vastgoed.

⁸⁰ Coalitieprogramma 2018 -2022 ‘Een programma voor Hengelo’, 4 juni 2018, p. 26

⁸¹ Interview.

⁸² Interview.

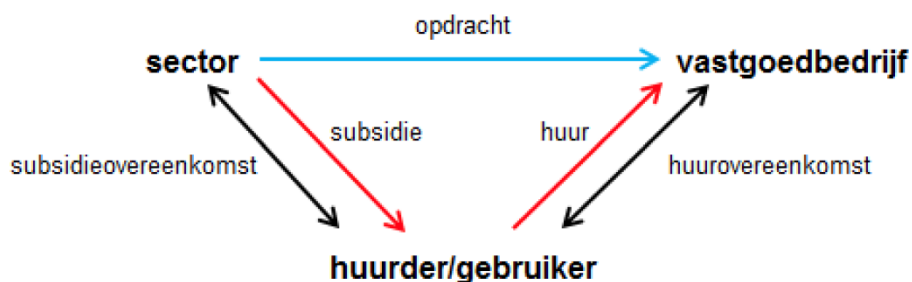
De scheiding tussen beleid en vastgoed: een actueel voorbeeld ter illustratie

In het verleden konden verenigingen en stichtingen vrij gemakkelijk bij de gemeente terecht voor huisvesting van hun activiteiten. De gemeente wilde van deze verkapte subsidieverlening af en heeft een aantal jaren geleden haar subsidiebeleid aangepast. Voor de Hengelose Gehandicapten Ontspannings Vereniging (HGOV) loopt nu de gebruikersovereenkomst af. Deze vereniging zit al jarenlang in een klein pandje waarvoor geen huur in rekening werd gebracht. Bij het in bruikleen geven heeft HGOV zich verplicht om het gebouw te onderhouden, ook het eigenaarsdeel. Het pand is met hulp van vrijwilligers opgeknapt en onderhouden. Nu de bruikleenovereenkomst afloopt, zal het Vastgoedbedrijf conform het vastgestelde beleid een kostprijsdekkende huur moeten vragen. De Afdeling Beleid kan dit – voor zover dat binnen het subsidiebeleid past - eventueel compenseren met een huursubsidie. Onder aan de streep kost het de gemeente evenveel, maar door vastgoed en beleid te scheiden wordt inzichtelijk voor welk bedrag een organisatie in een gebouw zit. In het geval van HGOV houdt een kostprijsdekkende huur ongeveer vier à vijfduizend euro per jaar in. HGOV kan dit zelf niet opbrengen, dus ligt bij de Afdeling Beleid de vraag voor of vanuit beleid een subsidie kan worden verstrekt. Dat blijkt niet het geval. Het gevolg is dat HGOV uit het pand moet, tenzij het de kostprijsdekkende huur weet op te brengen, bijvoorbeeld door een onderhuurder te zoeken om het financieel te kunnen dragen. Dat wringt maatschappelijk, in de gemeentelijke organisatie, in het college, in de raad. Er worden vragen over gesteld, maar het is de lijn die met de oprichting van het Vastgoedbedrijf is ingezet.

3.5 De (hoofd)processen van vastgoedbeheer

Er is vrijwel niets vastgelegd over (hoofd)processen van vastgoedbeheer. Er is veel informeel afgesproken en een aantal financiële afspraken zijn in een overdrachtsdocument tussen het Vastgoedbedrijf en de overdragende afdelingen vastgelegd.⁸³ Op operationeel niveau is er de procesafpraak dat onderwijsinstellingen een jaar tevoren moeten melden dat een pand zijn onderwijsfunctie verliest, zodat het Vastgoedbedrijf de mogelijkheden voor het pand kan verkennen.⁸⁴ Het Vastgoedbedrijf en de beleidsafdelingen hebben in 2014 intensief het gesprek gevoerd over de relatie tussen huurder, verhuurder en subsidie. De ideeën daarover zijn in een notitie met stroomschema vervat (zie figuur 2), maar dit heeft geen verder vervolg gekregen.⁸⁵ De relaties liggen in werkelijkheid anders (zie daarover paragraaf 5.2).

Figuur 2: Rollen bij vastgoed (bron: Vastgoedbedrijf en vastgoedrollen (201405015), p. 1)



⁸³ Interviews.

⁸⁴ Interviews.

⁸⁵ Vastgoedbedrijf en vastgoedrollen, document 201405015, mei 2014, p. 1.

3.5.1 Situatie op strategisch besturingsniveau

Er is geen proces ingericht voor de besluitvorming over de strategische kernvoorraad (het vastgoed dat nodig is om optimaal bij te dragen aan de strategische doelen van het gemeentebestuur). Er is geen overlegstructuur ingericht om met de medewerkers van de Afdeling Beleid periodiek in gesprek te gaan over de ontwikkelingen op de verschillende beleidsvelden die gevolgen hebben voor de huisvestingsvraag, knelpunten die binnen de deelportefeuilles worden ervaren en mogelijkheden om over de beleidsvelden heen tot optimalisatie van de vastgoedportefeuille te komen. Uit de interviews blijkt dat beslissingen over renovatie of uitbreiding van vastgoed pragmatisch hun beslag krijgen.⁸⁶

3.5.2 Situatie op tactisch besturingsniveau

Op tactisch niveau van vastgoedmanagement gaat het over beleid voor afzonderlijke vastgoedobjecten. Er is specifiek voor vastgoed een tweewekelijks portefeuilleoverleg tussen de wethouder Vastgoed, het hoofd Grondzaken en een portefeuillemanager. Medewerkers van andere afdelingen sluiten aan bij kwesties die hun afdeling raken, waarbij de kwestie vanuit het Vastgoedbedrijf, de Afdeling Beleid of het college kan zijn ingebracht. Als een onderwerp een besluit vergt komt het in het college. Doordat een aantal grote onderwijscomplexen aan het Vastgoedbedrijf zijn overgedragen, is leegstandsbeheer veelvuldig aan de orde (geweest) in het portefeuilleoverleg. Er zijn geen processen voor het leegstandsbeheer. Per pand wordt een zakelijke afweging gemaakt op basis van financiële en maatschappelijke effecten van de verschillende manieren waarop het leegstandsbeheer kan worden ingevuld.

In het businessplan 'Vastgoed in beheer' is opgenomen dat de betrokken sectoren het Vastgoedbedrijf voorzien van informatie over het gebruik van gebouwen om het maatschappelijk rendement van een pand in beeld te krijgen. Hiervoor zijn geen processen ingericht. Uit de interviews blijkt dat de Afdeling Beleid op het beleidsveld Sport op basis van het verhuursysteem goed inzicht heeft in de bezetting en benutting van de sportaccommodaties. In 2012 is een niet volledig afgeronde inventarisatie van de gemeentelijke wijkwelzijnsaccommodaties uitgevoerd, waaruit een lage bezettingsgraad naar voren kwam.⁸⁷ Volgens een van de geïnterviewden is de beschikbare ruimte vrijwel onveranderd en ligt de bezettingsgraad van wijkaccommodaties naar schatting tussen 40% en 60%, waarbij de ruimtes op de gewilde tijden (de doordeweekse middagen en avonden) aardig vol zitten.⁸⁸ Meerdere geïnterviewden ervaren het ontbreken van goed inzicht in de bezetting en benutting van de wijkaccommodaties als een knelpunt.⁸⁹

3.5.3 Situatie op operationeel besturingsniveau

Binnen het Vastgoedbedrijf zijn afspraken gemaakt voor de samenwerking tussen de portefeuillemanagers en de bouwkundigen die na het op afstand plaatsen van Gildebor zijn overgekomen naar het Vastgoedbedrijf. De intentie was om processen voor het Vastgoedbedrijf te formuleren. Door het vertrek van degene die het Vastgoedbedrijf daarin begeleidde, is het bij de informele afspraken gebleven, maar recent is de opvolging geregeld en wordt de formulering van processen weer opgepakt.

⁸⁶ Interviews.

⁸⁷ Jaarverslag 2012: 30, 31

⁸⁸ Interview.

⁸⁹ Interviews.

3.6 Administratieve organisatie van de vastgoedinformatie

De belangrijkste gemeentelijke systemen voor vastgoedinformatie zijn *Planon*, de financiële administratie in *Key2Financien* en de activa-administratie. *Planon* vormt hierin als vastgoedinformatiesysteem de basis, een nieuw object wordt in *Planon* ingevoerd en krijgt hierin een objectnummer. Dit objectnummer wordt toegevoegd aan de andere systemen om gegevens over dit object te kunnen vastleggen. Op basis van het *Planon*-objectnummer is op deze manier de informatie vindbaar in andere systemen.⁹⁰

De verantwoordelijkheid voor de vastgoedinformatie in *Planon* ligt bij het Vastgoedbedrijf. De portefeuillemanagers zijn verantwoordelijk voor de objectgegevens en de contractinformatie en bouwkundigen voor de technische gegevens in de onderhoudsplannen. Wederzijds kunnen geen gegevens gewijzigd worden.⁹¹

De vastgoedinformatie van het Vastgoedbedrijf is allemaal verwerkt in *Planon*. Deze informatie komt uit drie bronnen: 1) uit overeenkomsten die door portefeuillemanagers worden opgesteld, 2) uit openbare systemen zoals BAG of Kadaster of 3) wordt door externe partijen aangeleverd na het uitvoeren van onderzoeken zoals de staat van onderhoud in de vorm van een conditiemeting met bijbehorend onderhoudsplan. De vastgoedinformatie die niet in *Planon* geregistreerd wordt is geregistreerd in gemeentelijke systemen zoals *Key2Financien*. Het gaat hier om informatie die generiek wordt geproduceerd voor de gehele organisatie maar door het Vastgoedbedrijf gebruikt wordt bij sturing op de gemeentelijke vastgoedportefeuille.⁹²

⁹⁰ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 7.4

⁹¹ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 7.5

⁹² Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 7.3

4 Overzicht over het gemeentelijke vastgoed

Dit hoofdstuk geeft inzicht in welke ‘zuiver’ bedrijfseconomische informatie over de vastgoedportefeuille momenteel beschikbaar is. Aan de orde komt welk (maatschappelijk) vastgoed de gemeente bezit, welke functies dit vastgoed vervult, welke waarde het vastgoed heeft, en in hoeverre basisinformatie over het vastgoed voor handen is.

4.1 Aantallen objecten en indeling van de vastgoedportefeuille

Bij de start van het Vastgoedbedrijf omvat het totale vastgoed van de gemeente, inclusief de onderwijshuisvesting, 236 panden.⁹³ Per 1 januari 2012 zijn van de afdeling Grondzaken, het Grondbedrijf, de sector Welzijn en de sector Sport in totaal 141 panden overgenomen. In een bijlage van het businessplan ‘Vastgoed in balans’ is een overzicht opgenomen van deze panden, het adres en een omschrijving van de huurder / vastgoedobject.⁹⁴

Met ingang van 2016 vervult het Vastgoedbedrijf voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille, met uitzondering het sportpark Veldwijk, het Twentebad, het stadshuis (deze komen in een later stadium naar het Vastgoedbedrijf), schoolgebouwen en panden in grondexploitaties.⁹⁵

Uit de interviews blijkt dat binnen de gemeente al het vastgoed in beeld is. De gemeentelijk vastgoedportefeuille omvat op dit moment 182 gebouwen (peildatum februari 2019), waarbij één gebouw uit meerdere adressen kan bestaan.⁹⁶ Op verzoek van de rekenkamercommissie is ten behoeve van het onderzoek een volledig overzicht van de gemeentelijke vastgoedportefeuille aangeleverd. Deze is als bijlage 1 aan het rapport toegevoegd.

In de meest recente begroting zijn de panden in de paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen volgens onderstaande tabel ingedeeld.⁹⁷

Tabel 2 Vastgoedportefeuille ingedeeld in categorieën conform beleidsbegroting 2019-2022, p. 155.

GEBOUWEN	
Wettelijk taak (onderwijs)	83 gebouwen
Gemeentelijk beleid (kunst & cultuur, sport, welzijn, parkeren, kinderboerderij)	59 gebouwen
Huisvesting eigen organisatie	11 gebouwen
Herontwikkeling	10 gebouwen
Afstoten (heroverweging eigendom, verkoop of sloop)	19 gebouwen

Deze indeling wordt vanaf de beleidsbegroting 2015 gehanteerd, vanaf de beleidsbegroting 2016 met aantallen. In de beleidsbegrotingen 2015 en 2016 kent de indeling van de vastgoedportefeuille ook een categorie ‘Commerciële exploitatie’⁹⁸/ ‘Objecten overig die marktconform worden geëxploiteerd’⁹⁹.

⁹³ Businessplan ‘Vastgoed in Balans’, 2011, p. 1.

⁹⁴ Bijlage 1 van Businessplan ‘Vastgoed in Balans’, 2011.

⁹⁵ Beleidsbegroting 2017-2020, p. 109; Beleidsbegroting 2018-2021, p. 107; Beleidsbegroting 2019-2022, p. 155; zie ook Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 3.1.

⁹⁶ Interviews.

⁹⁷ Beleidsbegroting 2019-2022, p. 155.

⁹⁸ Beleidsbegroting 2016-2019, paragraaf kapitaallasten 6.3.4 Gebouwen, 2015, p.107, 108

Het Vastgoedbedrijf hanteert in de administratieve organisatie een nadere onderverdeling. Voor het maatschappelijk vastgoed betreft het de volgende subcategorieën:

- Begraafplaatsen;
- Kinderboerderij;
- Kunst en cultuur;
- Parkeren;
- Sport en recreatie (nader onderverdeeld in: sporthallen, sportparken en zwembaden);
- Welzijn;
- Wijkzaken.

4.2 WOZ-waarde, boekwaarde, verzekerde waarde

De waarde van het gemeentelijk vastgoed wordt, net als de waarde van andere bezittingen, op de balans van de gemeente verantwoord onder 'vaste activa'. Conform de hoofdregel voor waardering van activa, zoals vastgelegd in het Besluit, begroting en verantwoording (BBV), worden activa gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.¹⁰⁰ Dit uitgangspunt is vastgelegd in de nota 'Investerings- en activeringsbeleid' (maart 2017, p. 17) en wordt in de meest recente jaarrekening als grondslag benoemd (Jaarverslag 2017, p. 112).

De vastgoedportefeuille van de gemeente staat tegen de boekwaarde (oorspronkelijke investeringsbedrag minus de afschrijvingen) in de beleidsbegroting. De boekwaarde is op basis van het Planon-objectnummer inzichtelijk in de activa-administratie, alle gebouwde activa is gekoppeld aan de objecten uit *Planon*. De verzekerde waarde en de WOZ-waarde zijn inzichtelijk in de hiervoor bestemde gemeentelijke systemen. Vanwege de houdbaarheid van de gegevens over boekwaarde, verzekerde waarde en WOZ-waarde is ervoor gekozen deze gegevens niet op te nemen in *Planon*.¹⁰¹

In de interviews is aangegeven dat de gemeente voor de WOZ-waardes een aanslag krijgt van het totale bezit, dus van de panden van het Vastgoedbedrijf samen met alle overige eigendommen (kavels die worden uitgegeven, snippergroen, sportterreinen, agrarische percelen, bouwwerken geen gebouw zijnde en dergelijke). Om de WOZ-waardes van de panden van het Vastgoedbedrijf snel te kunnen bepalen, heeft het Vastgoedbedrijf in *Planon* een BAG-ID opgenomen. Het gemeentelijk belastingkantoor (GBT) is bezig om deze BAG-ID in de administratie te verwerken.¹⁰²

In de P&C-documenten wordt de verzekerde/herbouwwaarde zichtbaar gemaakt in de paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen. Op basis van de beleidsbegrotingen heeft de rekenkamercommissie onderstaand overzicht opgesteld over de onderzoeksperiode.

⁹⁹ Jaarverslag 2014 paragraaf 6.3 'Onderhoud kapitaalgoederen', 2015, p. 117

¹⁰⁰ Het Besluit, begroting en verantwoording (BBV) is in 2004 in werking getreden. In het BBV zijn voorschriften vastgelegd ten aanzien van de inrichting van begrotings- en verantwoordingsdocumenten, uitvoeringsinformatie en informatie voor derden. Onderdeel van de BBV-voorschriften is het waarderen, activeren en afschrijven van activa. In artikel 63 lid 1 BBV is opgenomen dat activa worden gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

¹⁰¹ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf zie bijlage 6 onder 1.2

¹⁰² Interview.

Tabel 3 Volume en verzekerde/herbouwwaarde zoals opgenomen in de jaarstukken van 2012 t/m 2017

JAARSTUKKEN	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Volume vastgoed	170 gebouwen	170 gebouwen	Circa 290 objecten op adresniveau	300 objecten	222 objecten	185 gebouwen (één gebouw kan uit meerdere adressen bestaan)
Verzekerde/ herbouwwaarde (in miljoenen euro's)	229	229	499	499,7	486,9	503,8

De verzekerde waarde is van 2013 op 2014 meer dan verdubbeld. Navraag leert dat dit vermoedelijk wordt veroorzaakt doordat vóór 2014 niet al het gemeentelijke vastgoed in de verzekering is meegenomen.¹⁰³

Over de boekwaarde van de panden is in de interviews opgemerkt dat deze ongeveer 85 miljoen bedraagt en de verzekerde waarde ongeveer 550 miljoen (peildatum februari 2019). Als een pand verloren gaat, wil de gemeente vergelijkbaar pand neer kunnen zetten. Om die reden worden de panden verzekerd tegen herbouwwaarden en niet tegen de veel lagere boekwaarde.¹⁰⁴

4.3 Waarde in de markt

In het businessplan 'Vastgoed in balans' is de ambitie geuit om per jaar voor een deel van de vastgoedportefeuille door een taxateur de marktwaarde te laten bepalen op basis van de financieel meest optimale functie.¹⁰⁵ In een van de vraaggelassen is aangegeven dat deze ambitie niet meer actueel is, omdat de gemeente de meeste panden langdurig wil exploiteren. Het inzicht in 'stille reserves' is daarmee van weinig relevantie.¹⁰⁶ Bij initiatief tot verkoop van een object wordt de marktwaarde van het object in beeld gebracht, het bijbehorende taxatierapport wordt geregistreerd in IRIS.¹⁰⁷ Om te bewaken dat de boekwaarde van panden zonder maatschappelijke functie niet hoger is, zoals het BBV bepaalt, hanteert het Vastgoedbedrijf de WOZ-waarde.¹⁰⁸

Op verzoek van de rekenkamercommissie heeft het Vastgoedbedrijf onderstaand overzicht van de gemeentelijke vastgoedportefeuille opgesteld.

¹⁰³ Mailwisseling met Vastgoedbedrijf d.d. 12-2-19.

¹⁰⁴ Interview.

¹⁰⁵ Businessplan 'Vastgoed in Balans', 2011, p. 10.

¹⁰⁶ Interview.

¹⁰⁷ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 1.2.

¹⁰⁸ Interview.

Tabel 4 Gemeentelijke vastgoedportefeuille d.d. 18 april 2019 (bedragen in €)

	Aantal	Onderhoudsplan aanwezig	Oppervlakte BAG	Verzeerde waarde	Boekwaarde grond	Boekwaarde gebouw	Contracten
Eigen organisatie	18	8	34.616	50.780.864	171.098	218.682	4
Eigen huisvesting	13	7	31.605	46.248.527	171.098	202.822	2
Verkoop	4	0	2.049	1.663.698	0	721	1
(leeg)	1	1	962	2.868.639	0	15.139	1
Gemeentelijk beleid	88	41	55.587	110.615.112	3.225.925	21.260.336	35
Begraafplaatsen	7	3	1.026	1.209.983	214.290	387.926	
Kinderboerderij	4	2	576	1.221.789	0	0	1
Kunst en Cultuur	7	6	4.171	14.925.714	0	4.176.061	6
n nb	3	1	590	2.806.144	518.095	2.546.087	1
Parkeren	1	1	12.009	5.969.420	0	3.133.726	
Sport en Recreatie	3	2	1.338	1.057.055	0	0	2
Sport en Recreatie, Sporthallen	10	6	10.450	18.949.247	229.208	1.101.422	5
Sport en Recreatie, Sportparken	12	4	3.020	10.779.706	1.004.333	1.651.165	
Sport, Recreatie, Zwembaden	8	0	5.256	26.250.295	0	0	
Welzijn	24	14	15.595	26.993.972	1.260.000	8.064.521	17
Wijkzaken	6	2	1.388	451.787	0	199.428	2
(leeg)	3	0	168		0	0	1
Overig	26	4	21.435	30.786.630	72.514	1.366.822	21
n nb	24	3	20.268	30.786.630	72.514	1.366.822	18
(leeg)	2	1	1.167		0	0	3
Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	102	18	165.997	268.049.187	6.090.327	48.037.035	1
Bijzonder Basis Onderwijs	27	0	32.970	52.818.859	1.352.555	11.356.077	
Bijzonder Speciaal Onderwijs	11	0	15.304	24.523.061	509.443	2.835.117	
Gymnastieklokalen	15	15	6.950	12.088.547	417.831	173.230	
Noodlokalen Basis onderwijs	9	2	7.012	9.029.840	261.858	1.039.154	
Openbaar Basis Onderwijs	18	0	20.912	32.327.170	921.571	1.963.567	
Openbaar Speciaal Onderwijs	2	0	2.980	6.030.218	232.746	615.484	
Voortgezet Onderwijs	15	0	78.459	127.147.026	2.253.990	29.527.238	1
(leeg)	5	1	1.410	4.084.466	140.332	527.169	
Eindtotaal	234	71	277.635	460.231.793	9.559.864	70.882.875	61

Toelichting bij tabel:

'Onderhoudsplan aanwezig':

- *Onderhoudsplannen zijn op pand niveau en niet op adres niveau. Eén pand kan meerdere adressen hebben.*
- *In de portefeuille 'overige' zitten o.a. panden die de gemeente wil afstoten. Voor deze panden zijn geen meerjarige onderhoudsplannen opgesteld.*
- *Verantwoordelijkheid voor onderhoud van schoolgebouwen ligt bij de schoolbesturen en niet bij de gemeente (m.u.v. de gymlokalen en noodgebouwen).*

'Contracten':

- *In één contract kunnen meerdere panden opgenomen zijn.*
- *Voor eigen huisvesting zijn geen contracten nodig. Gildebor vormt een uitzondering, daarvoor zijn wel contracten opgesteld.*

4.4 Overzicht over overige 'zuiver' bedrijfseconomische aspecten

In het businessplan 'Vastgoed in balans' is vastgesteld welke informatie benodigd is voor adequate besluitvorming op portefeuille- en projectniveau. Er is een overzicht opgenomen van informatie die het Vastgoedbedrijf actueel aanwezig wil hebben (kenmerken van het pand, kenmerken van de huurder en de exploitatiebegroting per object).¹⁰⁹ Tevens is vastgelegd welke gegevens het Vastgoedbedrijf in ieder geval in de exploitatiebegroting wil betrekken.¹¹⁰ Voor het berekenen van een kostprijsdekkende huur is een opsomming gegeven van uitgangspunten die de gemeente zou kunnen hanteren.¹¹¹

In de gemeentelijke activa-administratie is per activum inzicht in de investeringen en daaruit voortkomende afschrijvingen. Alle gebouwde activa zijn gekoppeld aan objecten uit *Planon*, waarmee de kapitaallasten van deze objecten inzichtelijk zijn. Andere eigenaarslasten, de onderhoudskosten en

¹⁰⁹ Businessplan Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. Vastgoed in Balans, december 2011, p. 9.

¹¹⁰ Businessplan Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. Vastgoed in Balans, december 2011, p. 13.

¹¹¹ Businessplan Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. Vastgoed in Balans, december 2011, 19.

de belastingen en verzekeringen, zijn voor een deel van de objecten opgenomen in de projectbegroting als onderlegger onder de gemeentelijke begroting. De opbrengsten zijn deels per object en deels op basis van de grootboeknummers opgenomen in de beleidsbegroting op basis van de inkomsten uit de lopende huurovereenkomsten.¹¹² Alle overeenkomsten met gebruikers van het gemeentelijke vastgoed zijn met huurprijs en looptijd opgenomen in *Planon*.

De activa-administratie geeft inzicht in de actuele rente en afschrijving, de boekwaarde, de categorie van het activum en de afschrijvingstermijn. De opgenomen kosten voor belastingen en verzekeringen zijn per object gebaseerd op de werkelijk te verwachten kosten op basis van de aanslag of de polis van het jaar ervoor. De onderhoudskosten per object zijn in 2016 door middel van inspectie vastgesteld op basis van de NEN 2767.¹¹³ De conditiemeting is in *Planon* vertaald naar een meerjarig onderhoudsplan per object.

In *Planon* worden verlengingen en indexeringen van overeenkomsten geborgd zodat dit een actueel overzicht geeft van de lopende overeenkomsten en de te verwachten opbrengsten per object en per categorie objecten.¹¹⁴ Verschillende overeenkomsten zijn (zoals ook in 3.2 al vermeld) erg oud en niet voorzien zijn van heldere algemene voorwaarden. Ook zijn er overeenkomsten die nooit getekend zijn maar wel gefactureerd worden.

Alle informatie uit *Planon* – overzichten van bezit, overeenkomsten, technische staat en onderhoudskosten – kunnen direct in verschillende dwarsdoorsneden geleverd worden. Daarvoor kan het nodig zijn om gegevens uit *Planon* te combineren met gegevens uit *Key2Financien*. Deze koppeling gebeurt handmatig in Excel en kan in veel gevallen ook op zeer korte termijn uitgevoerd worden.¹¹⁵

Het voorgaande schetst een beeld op basis van de projectadministratie die in 2017 bij de invoering van een nieuw financieel systeem is ingericht. Daarmee is meer inzicht gekomen in de voor het vastgoedbeleid benodigde informatie. Maar zoals eerder aan de orde is gekomen, is in het merendeel van gesprekken te berde gebracht dat de basisinformatie nog niet op orde is.¹¹⁶ De gesprekspartners uiten daarbij met name hun zorgen over oude huurovereenkomsten en het feit dat informatie niet op pandniveau beschikbaar is. Budgetten in de begroting betreffen meerdere panden zonder verdere verdeelsleutel en bedragen voor verzekeringen en belastingen zijn niet overal uitgesplitst in eigenaars- en gebruikersonderhoud. Met het in gebruik nemen van een nieuw financieel systeem in 2017 is per pand een projectadministratie aangemaakt, zodat het Vastgoedbedrijf historie kan opbouwen op basis van de werkelijk gemaakte kosten.¹¹⁷ Het Vastgoedbedrijf heeft een pilot in voorbereiding om voor tien panden alle basisinformatie ‘met één druk op de knop’ beschikbaar te krijgen. Het streven is dit halverwege het jaar 2019 rond te hebben en dat met de opgedane ervaring ook voor de rest van de vastgoedportefeuille te bewerkstelligen.¹¹⁸

Voor de exploitatie van het vastgoed is niet alleen het overzicht van de kosten en opbrengsten per object van belang, maar ook de gebruikersexploitatie. Het gaat dan vooral om de bezetting en benutting van gebouwen. Voor de sportaccommodaties is dit volgens de gesprekspartners inzichtelijk, voor

¹¹² Beantwoording vragenlijst Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 1.3 en 1.4.

¹¹³ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 1.4.

¹¹⁴ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 1.4.

¹¹⁵ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 7.6.

¹¹⁶ Interviews.

¹¹⁷ Interviews.

¹¹⁸ Interview.

de wijkaccommodaties betreft het een aandachtspunt. Een ander gesprekspunt vormt de wens om in een pilot voor tien panden alle basisinformatie bijeen te brengen en gezamenlijk op te trekken met de Afdeling Beleid, zodat ervaring kan worden opgedaan met het in kaart brengen van de basisinformatie voor een wijkcentrum of MFA, inclusief informatie over het gebruik en de bezettingsgraden van het pand.

4.5 Bespreekpunten met vastgoedpartners

Er is geen overzicht van andere bespreekpunten dan het bespreken van de uitgangspunten voor de berekening van de kostprijsdekkende huur en een gezamenlijk optrekken met de Afdeling Beleid in een pilot om alle basisinformatie voor tien panden bijeen te brengen. In het verleden is een start gemaakt met een actielijst, maar degene die het overzicht heeft gemaakt, is niet meer werkzaam bij de afdeling Grondzaken. Bij gebrek aan capaciteit zijn de twee jaarlijkse gesprekken met de Afdeling Beleid nooit ingepland.¹¹⁹ Wel is er de actielijst die voortkomt uit het portefeuillehoudersoverleg met actuele kwesties en lopende zaken rond concrete vastgoedobjecten.¹²⁰

¹¹⁹ Interview.

¹²⁰ Interview.

5 Uitvoering en resultaten van het vastgoedbeleid

In dit hoofdstuk staat de uitvoering van het vastgoedbeleid centraal: voert het vastgoedbedrijf de kerntaken binnen de gestelde beleidskaders uit en worden in de uitvoering de resultaten behaald die met de oprichting van het Vastgoedbedrijf zijn beoogd.

5.1 Planning en uitvoering onderhoud

In de periode tot en met 2015 wordt met behulp van het softwareprogramma *Planon* een meerjarige onderhoudsplanning bijgehouden en geactualiseerd. Het Vastgoedbedrijf beoordeelt aan de hand van het huidig en toekomstig gebruik van de vastgoedobjecten welke onderhoudswerkzaamheden voor dat doel noodzakelijk zijn.¹²¹

Eind 2016 heeft het Vastgoedbedrijf inspecties laten uitvoeren op de staat van onderhoud van het gemeentelijke vastgoed. De conditiemeting is conform NEN 2767 uitgevoerd en wijst uit dat een overgroot deel van de objecten niveau 3 (redelijke conditie) of beter heeft.¹²² De conditiemeting is in *Planon* vertaald naar een meerjarig onderhoudsplan per object. In dit plan leiden de condities van de verschillende elementen tot een jaar van vervanging. De planmatige vervangingen vormen samen met de benodigde preventieve onderhoudswerkzaamheden en een reservering voor correctief onderhoud een volledig en actueel onderhoudsplan per object. De conditiemeting zal eens per vier jaar worden herhaald om goed inzicht te houden in de staat van onderhoud van de portefeuille.¹²³ Het voornemen is om aan de hand van de inspectierapporten richtlijnen voor het onderhoudsniveau op te stellen.¹²⁴ Ook zal de meerjarige onderhoudsplanning worden geactualiseerd naar aanleiding van de op handen zijnde besluitvorming over de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed.^{125 126}

De gemeente participeerde in 2014 in een regionaal traject voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed.¹²⁷ In 2016 zijn voor het eigen gemeentelijk maatschappelijk vastgoed de mogelijkheden voor verduurzaming onderzocht¹²⁸ en vastgelegd in maatwerkadviezen. Tevens maakt het jaarverslag 2016 melding van een projectplan voor verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed, wat moet leiden tot een uitvoeringsplan.¹²⁹ Met gebruik van expertise van de gemeente Almelo is in 2017 gekeken naar de mogelijke inzet van een P-ESCO (publieke financieringsconstructie). Dit resulteerde in een advies om eerst in kaart te brengen wat de kwaliteit van de gebouwen is en welke energie-maatregelen er getroffen kunnen worden.¹³⁰ Voor de gehele gemeentelijke portefeuille is afgelopen half jaar (peildatum februari 2019) de actuele energieprestatie inzichtelijk gemaakt door het laten

¹²¹ Beleidsbegroting 2015-2018, p. 99; Jaarverslag 2014, p. 119; Beleidsbegroting 2016-2019, p. 107; Jaarverslag 2015, p. 102; Beleidsbegroting 2017-2020 p. 109.

¹²² Jaarverslag 2016, p. 94; Beleidsbegroting 2018-2021 p. 107; Jaarverslag 2017, p. 75; Beleidsbegroting 2019-2022, p. 156.

¹²³ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 1.6.

¹²⁴ Beleidsbegroting 2016-2019, p. 108; Jaarverslag 2017, p. 74.

¹²⁵ Interview.

¹²⁶ Bij de ambtelijke feitencheck is naar voren gebracht dat het meerjarig onderhoudsplan niet wordt geactualiseerd naar aanleiding van de besluitvorming over de verduurzaming. De uit te voeren duurzaamheidsmaatregelen worden op natuurlijke momenten meegenomen in de onderhoudswerkzaamheden.

¹²⁷ Jaarstukken 2014, p. 65.

¹²⁸ Beleidsbegroting, 2017-2020, p. 62.

¹²⁹ Jaarverslag 2016, p. 75.

¹³⁰ Jaarstukken 2017, p. 47.

opstellen van energielabels en maatwerkadviezen.¹³¹ Met de energielabels is er inzicht in het actuele energieverbruik per object en de CO₂-uitstoot. Op basis van de maatwerkadviezen, die de verduurzamingsmogelijkheden van een object in beeld brengen, werkt het Vastgoedbedrijf in samenspraak met het college een voorstel met drie scenario's voor de raad uit (kosten en resultaten van twee labelstappen verbetering per object, alle objecten naar label A en alle objecten naar energieneutraal).¹³²

Het Vastgoedbedrijf voert voor de sporthallen en gymlokalen het gebruikersonderhoud uit in opdracht van de Afdeling Beleid. Daarbij vindt afstemming met het eigenaarsonderhoud plaats.¹³³ Zaken op het snijvlak worden in grote lijnen verdeeld. Navraag leert dat er geen verbouwingen zijn voortgekomen uit het besluit om sporthallen als themahal in te richten.¹³⁴ De verenigingen hebben wel wensen kenbaar gemaakt voor een kantine of tribune, maar daarvoor was geen noodzaak en budget.

Het gebruikersonderhoud in wijk- en buurtcentra is de verantwoordelijkheid van de vrijwilligersbesturen. In het verleden kregen de besturen een bedrag voor service. Bij de nieuwbouw van wijkcentra en een MFA is dit aangepast en is er bij de welzijnsafdeling een budget voor service. De afdeling stuurt op een professionele uitvoering van het gebruikersonderhoud en gebouwaanpassingen door aan te dringen op betrokkenheid van bouwkundigen en projectleiders van het Vastgoedbedrijf. Het is de wijkwelzijnsinstellingen niet toegestaan om zonder toestemming van de eigenaar veranderingen aan te brengen aan de gebouwen. Onderhoud gebeurt na overleg met de beleidsafdeling en indien nodig wordt het Vastgoedbedrijf ingeschakeld. Er is geen georganiseerd toezicht of gebruikers hun verantwoordelijkheid voor het gebruikersonderhoud nakomen. Achterstallig onderhoud kan bij de verkoop van een pand gevolgen hebben voor de vraagprijs of bij herontwikkeling tot hogere kosten leiden. Een voorbeeld hiervan is het pand aan de Paul Krugerstraat waar om die redenen jarenlang niet in is geïnvesteerd.

5.2 Beheer en verhuur van het vastgoed

Het gemeentelijke vastgoed kent veel verschillende gebruikers, zowel beleidsondersteunende partijen, zoals stichtingen die een buurthuis beheren als commerciële partijen. Vanuit het Vastgoedbedrijf worden objecten verhuurd aan een hoofdgebruiker. De rekenkamercommissie heeft een niet openbaar overzicht van hoofdgebruikers ontvangen.¹³⁵

Het Vastgoedbedrijf sluit met de hoofdgebruikers huurovereenkomsten op basis van de standaarden van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) en gebruiksovereenkomsten voor het in gebruik geven van vastgoed bij een gemeentelijke afdeling of een leegstandsbeheerder. Ook bij deze gebruiksovereenkomsten wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de standaarden van de ROZ. Er wordt gebruik gemaakt van de standaard voor woonruimte, voor winkelruimte (art. 290 BW) en voor kantoorruimte en andere bedrijfsruimte (art. 230A BW). Er zijn enkele uitzonderingsgevallen, voor een pand in de

¹³¹ Het energielabel laat de energieprestatie van het gebouw zien en maakt duidelijk welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. De labelklasse voor utiliteitsbouw loopt van weinig (label A) naar veel besparingsmogelijkheden (label G). Het energielabel is voor nieuwe en bestaande gebouwen verplicht en is maximaal 10 jaar geldig.

¹³² Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 2.3; interview.

¹³³ Interview.

¹³⁴ Interview.

¹³⁵ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 3.3.

Anthoniussstraat is in het verleden gekozen voor een erfpachtconstructie in plaats van een huurovereenkomst en daarnaast zijn er vanuit het verleden nog enkele lopende bruikleenovereenkomsten.¹³⁶

Uit de interviews blijkt dat het Vastgoedbedrijf aan veel eindgebruikers panden rechtstreeks verhuurt¹³⁷, in andere gevallen is de Afdeling Beleid verantwoordelijk voor verhuur van de gemeentelijke accommodaties aan de eindgebruikers.¹³⁸ Het vastgoedbedrijf beheert in die gevallen de huurovereenkomsten.¹³⁹ In een intern overdrachtsdocument is vastgelegd dat het Vastgoedbedrijf de huurinningen van de overdragende afdelingen overneemt en daarbij bestaande huurafspraken onverkort toepast.¹⁴⁰

Het Vastgoedbedrijf verhuurt objecten “zoveel mogelijk” aan de eindgebruiker tegen een minimaal kostprijsdekkende huur. Commerciële objecten worden verhuurd tegen een marktconforme huur.¹⁴¹

Voor verschillende objecten is er echter bij de huurovereenkomsten met de eindgebruikers nog sprake van een oude overeenkomst die niet aansluit bij de huidige gewenste contractvorm en de wens voor verhuur tegen kostprijsdekkende huur.¹⁴² Bij deze overeenkomsten leidt de toepassing van bestaande huurafspraken tot afwijking van de huurbepaling in de beleidskaders. Deze situatie zal voortduren tot het moment dat in samenspraak met de Afdeling Beleid een kostprijsdekkend huursysteem is uitgewerkt. Om de uiteindelijke huurprijs per pand te bepalen, moeten een aantal uitgangspunten worden vastgelegd, zoals welke rekenrente met welke looptijd gehanteerd gaat worden en welke risico's worden doorberekend in de huurprijs. In de interviews is aangegeven dat het Vastgoedbedrijf momenteel verschillende keuzeopties doorrekent en daarover in gesprek zal gaan met de Afdeling Beleid. Het streven is om tweede kwartaal van dit jaar een voorstel aan de raad te kunnen voorleggen.¹⁴³

5.3 Zuivere doorberekening van kosten en risico's aan de eindgebruiker

Een van de met vastgoedmanagement te behalen resultaten is dat kosten en risico's worden doorberekend aan de eindgebruikers. Daarvoor is inzicht nodig in de kosten en risico's per pand. Bij de interne overdracht bleek informatie niet op pandniveau beschikbaar te zijn (zie paragraaf 4.4).

Uit de interviews blijkt dat het Vastgoedbedrijf een kostprijsdekkende huur gaat hanteren op basis van belastingen, verzekeringen, rekenrente, kapitaallasten, het eigenaarsonderhoud en overhead Vastgoedbedrijf. Tot een systematiek voor een kostprijsdekkende huur is uitgewerkt, blijven budgetten voor de eigenaarslasten bij de sectoren. De eigenaarslasten worden rechtstreeks doorbelast aan het grootboek van de betreffende afdelingen (zie paragraaf 6.2 voor nadere toelichting).

De methodiek van de kostendekkende huur houdt in dat over een langere periode de huren juist voldoende zijn voor de kosten van huisvesting. Het beleidskader bepaalt dat voor doelgroepen van beleid het verschil tussen de kostprijsdekkende huur en het betaald tarief gecompenseerd wordt

¹³⁶ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 3.5

¹³⁷ Interview.

¹³⁸ Interview.

¹³⁹ Interview.

¹⁴⁰ Interview.

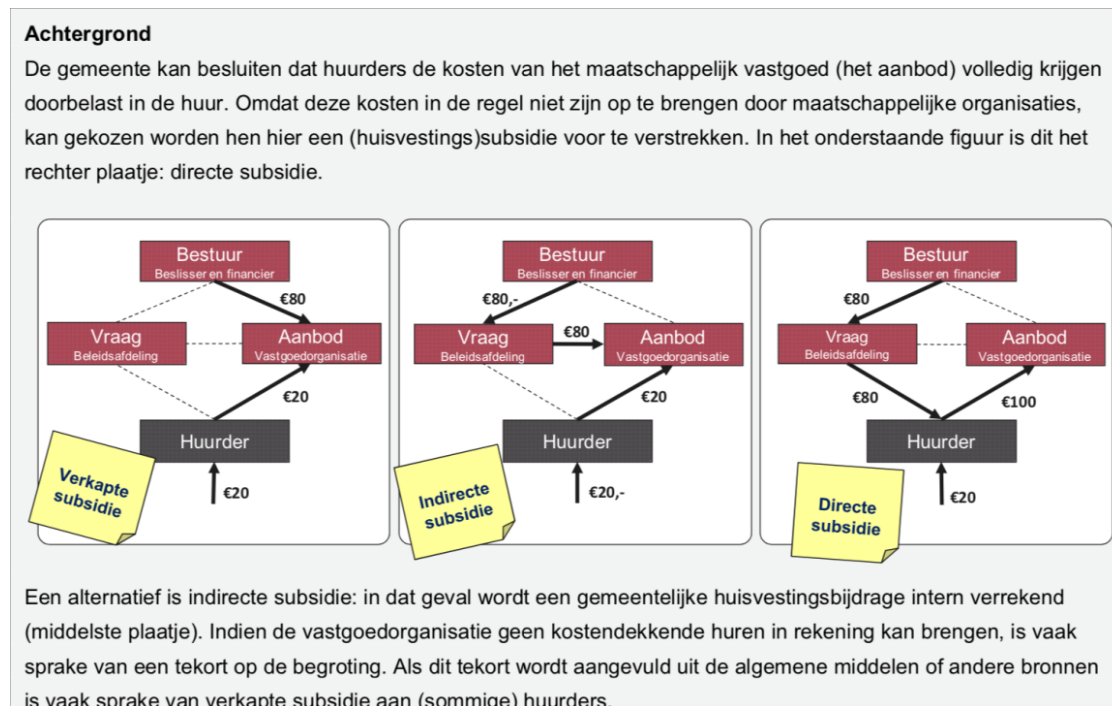
¹⁴¹ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 2.2.

¹⁴² Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 7.2.

¹⁴³ Interview.

door de verantwoordelijke beleidsafdeling. Zodoende wordt subsidiering via lagere huurprijzen voorkomen en ontstaat transparantie.¹⁴⁴

Kader 1 Transparantie subsidiëring (bron: Rekenkamercommissie Haarlemmermeer, 2015, p. 14)



Op basis van de vraaggesprekken constateert de rekenkamercommissie dat het resultaat van een kostprijsdekkende huur voor de eindgebruiker op de beleidsvelden van sport en welzijn niet wordt gerealiseerd, overigens om verschillende redenen. Op het gebied van sport volgt het uit een politieke keuze voor het hanteren van een maatschappelijk tarief. Op het gebied van wijkwelzijn zijn er met met buurt- en wijkverenigingen nog veel oude overeenkomsten.¹⁴⁵ In deze gevallen kan sprake zijn van een verborgen subsidie met een structureel karakter.¹⁴⁶

Voor de verhuur van gemeentelijke sportaccommodaties stelt de raad jaarlijks een tarief vast (vanaf 2020 zal het college dit gaan doen).¹⁴⁷ Vanuit politieke overwegingen is dit tarief lager dan de kostprijsdekkende huur. De huurinkomsten komen bij de Afdeling Beleid binnen. De sportaccommodaties die in eigendom van het Vastgoedbedrijf zijn, worden in de programmabegroting Sport verantwoord. Het verschil tussen de totale huurinkomsten en de kostprijs (de onrendabele top), is de 'accommodatiesubsidie' en staat bij het beleidsveld Sport in de begroting.¹⁴⁸ Het Vastgoedbedrijf beheert de eigenaarslasten van de sportaccommodaties. Alle kosten worden doorbelast aan de sportafdeling.

¹⁴⁴ Businessplan 'Vastgoed in balans', 2011, p. 19.

¹⁴⁵ Interview.

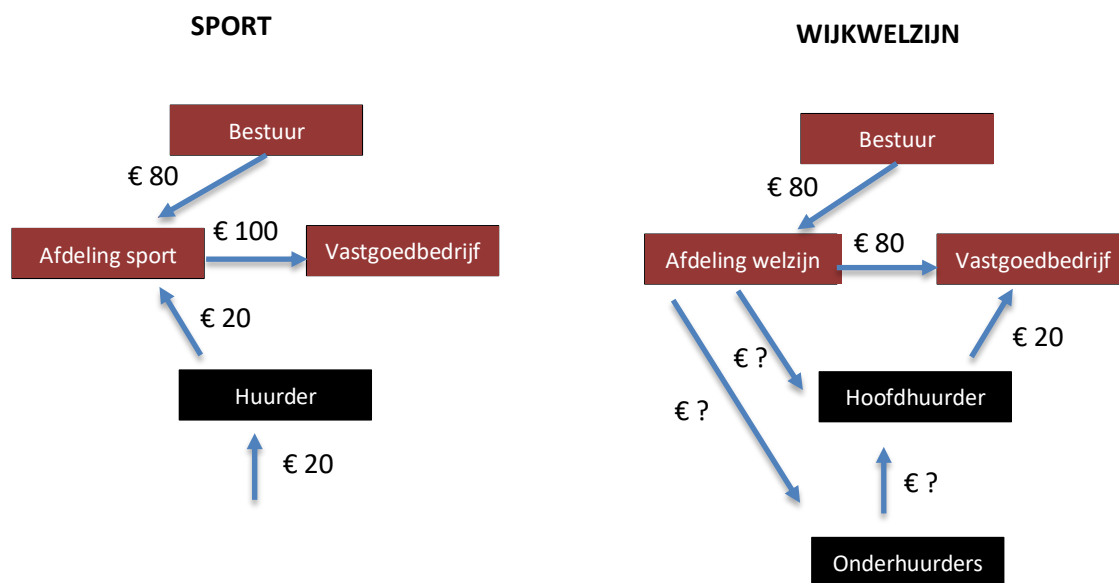
¹⁴⁶ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 2.2.

¹⁴⁷ Vanaf 2020 zal het college jaarlijks de tarieven voor sportaccommodaties vaststellen en via de begroting met de raad delen.

¹⁴⁸ Interviews.

Vrijwilligersbesturen dragen de verantwoordelijkheid voor het gebruikersexploitatatie en ontvangen van de Afdeling Beleid een subsidie.¹⁴⁹ Voor wijkwelzijnsaccommodaties in het bezit van de gemeente worden de huren van de accommodaties ingehouden op de subsidie.¹⁵⁰ De Afdeling Beleid verstrekt verder subsidies aan professionele organisaties die (ook) werkzaam zijn in wijkaccommodaties. Er is een berekeningsgrondslag voor de huisvestingcomponent, maar in de subsidies zijn de bedragen voor activiteiten, huisvesting en eventueel programmering vaak niet uitgesplitst, zo komt uit de vraaggesprekken naar voren.¹⁵¹ Het Vastgoedbedrijf heeft niet in beeld of de in de subsidies verwerkte bedragen voor de huur kostprijsdekkend is.¹⁵²

Figuur 3 Transparantie huur- en subsidiestromen sport- en wijkwelzijnsaccommodaties



5.4 Aan- en verkoop van panden

5.4.1 Interne overdracht

Bij de overdracht van panden van de beleidsafdelingen naar het Vastgoedbedrijf konden de financiële gevolgen en dekking niet vooraf worden onderzocht, zoals in het beleidskader is bepaald (zie paragraaf 2.3.5). De hiervoor benodigde gegevens waren, zoals al aan de orde kwam, niet op pandniveau beschikbaar. Het Vastgoedbedrijf vervult daarom wel de eigenaarsrol voor de overgedragen panden, maar zolang geen kostprijsdekkende huur aan de eindgebruikers kan worden gerekend worden de eigenaarslasten rechtstreeks doorbelast aan de betreffende beleidsvelden.

5.4.2 Strategisch vastgoed

In het businessplan 'Vastgoed in balans' is opgenomen dat onroerende zaken die niet langer benodigd zijn voor planontwikkeling van het Grondbedrijf naar het Vastgoed kunnen overgaan.¹⁵³ Vanuit

¹⁴⁹ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 3.3.

¹⁵⁰ Raadsbrief Stand van zaken programmeren en accommoderen welzijn en zorg, zaaknummer 2224003, 17 april 2018, p. 5-6. Volgens de ambtelijke reactie worden de huren niet op de subsidie ingehouden.

¹⁵¹ Interviews.

¹⁵² Interviews.

¹⁵³ Businessplan Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. Vastgoed in Balans, december 2011, p. 18.

de grondexploitatie zijn panden overgedaan naar het Vastgoedbedrijf met de opdracht ze te verkopen. Het Vastgoedbedrijf heeft de panden laten taxeren en via een makelaar verkocht.

Op verzoek van de rekenkamercommissie heeft het Vastgoedbedrijf een overzicht aangeleverd van verkochte panden. Dit overzicht is vanwege de strategische informatie die het bevat niet integraal in dit rapport van bevindingen opgenomen. De onderstaande tabel geeft een beeld van het aantal verkopen tussen 2014 en 2018. Het resultaat van de verkopen (verkoopopbrengst minus boekwaarde en verkoopkosten) bedraagt € 3.122.871.

Tabel 5: Aantal door het Vastgoedbedrijf verkochte panden per jaar.

JAARTAL	2014	2015	2016	2017	2018
Aantal verkochte objecten	2	8	5	5	1

De gemeente heeft de laatste jaren weinig strategische aankopen gedaan vanuit de grondexploitatie. Bij de enkele panden die zijn aangekocht heeft de verwerver vanuit het Grondbedrijf de waarderingen gedaan. Het Vastgoedbedrijf is rond de overdracht bij het proces betrokken. Het voert vanaf dat moment het vastgoedbeheer voor het Grondbedrijf uit tegen een kostprijsdekkende vergoeding.

5.4.3 Maatschappelijk vastgoed

Bij vrijkomende panden, meestal onderwijshuisvesting, gaat het Vastgoedbedrijf na of er intern belangstelling is om het in gebruik te nemen voor andere beleidsdoelstellingen. Is dat niet het geval dan gaan de panden in de verkoop. Regulier wordt het pand na taxatie door een makelaar verkocht. Het huidige college heeft echter, conform het collegeprogramma, voor panden die van maatschappelijke betekenis zijn, is een andere aanpak gevolgd. Een ambtelijk team maakt hiervoor vanuit de diverse kaders een selectiedocument. Hierin staan de inhoudelijke en financiële eisen en wensen van de gemeente met betrekking tot het pand. De verkoopprocedure bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase. In de openbare selectiefase worden de vijf beste plannen geselecteerd, waarvan een verdere uitwerking in de gunningsfase wordt getoetst aan de gunningscriteria. De kwaliteit van het plan zal daarbij zwaarder wegen dan de prijs.¹⁵⁴ De procedure houdt het midden tussen een openbare verkoop en een tender. De verkoop gaat via de makelaar.¹⁵⁵

5.5 Realisatie taakstellende bezuinigingen

Het Vastgoedbedrijf is opgericht vanuit een bezuinigingsopgave als gevolg van de Eindrapportage Herontwerp. Met de vaststelling van de nota 'Koersvast in krappe tijden' is hier een tijdelijke taakstelling met betrekking tot het afstoten van overbodig gemeentelijk vastgoed bij gekomen. In een volgende bezuinigingsronde is de structurele taakstelling voor 2016 en verder verhoogd (zie hierover paragraaf 2.3.3). In 2014 de taakstellende bezuiniging van € 492.000 niet gerealiseerd als gevolg van lagere huuropbrengsten en hogere lasten door leegstand van accommodaties, de overdracht van voormalige schoolgebouwen en sloop. Daarnaast is ook de taakstelling van € 100.000 in de vorm van sluiting van een wijkwelzijnsgebouw niet geëffectueerd.¹⁵⁶ In 2016 is de tijdelijke taakstelling met betrekking tot het afstoten van overbodig gemeentelijk vastgoed ingevuld en verstreken.¹⁵⁷ Van de structurele bezuinigingen resteert op dit moment nog circa 60.000, zo blijkt uit een specificatie van

¹⁵⁴ Raadsbrief Proces verkoop Paul Krugerstraat 49, zaaknummer 2320181, d.d. 2019-01-08; Raadsbrief Proces verkoop Bataafse Kamp, zaaknummer 2286832, d.d. 2018-10-17.

¹⁵⁵ Interview.

¹⁵⁶ Jaarrekening 2013, p. 278; Jaarrekening 2014, p. 261.

¹⁵⁷ Beleidsbegroting 2017-2020, p. 197.

de bezuinigingstaakstelling die het Vastgoedbedrijf op verzoek van de rekenkamercommissie heeft aangeleverd.

5.6 Sturing op een efficiënte en effectieve vastgoedvoorraad

5.6.1 Doeltreffend vastgoedbezit

Voor de panden die vanuit de grondexploitatie naar het Vastgoedbedrijf zijn overgegaan, heeft het Vastgoedbedrijf na een beoordeling of zij wellicht te gebruiken zijn om beleidsdoelstellingen te faciliteren, alle panden in de verkoop gedaan.

Voor het maatschappelijk vastgoed is van belang om te weten waarvoor de ruimtes in gebruik zijn. Vanuit het Vastgoedbedrijf worden objecten verhuurd aan een hoofdgebruiker. In verschillende gevallen heeft de hoofdgebruiker de mogelijkheid om het object (deels) te verhuren aan medegebruikers. In veel gevallen wordt het medegebruik geïnitieerd vanuit beleid. Het Vastgoedbedrijf heeft geen inzicht in de aanwezige medegebruikers.¹⁵⁸ De Afdeling Beleid bewaakt als subsidieverlener dat er geen commerciële activiteiten plaatsvinden, maar de grens is niet altijd scherp te trekken. Op het snijvlak met maatschappelijke activiteiten is er een grijs gebied.

Een complicerende factor is dat de besturen van de wijkwelzijnsinstellingen in het huidige organisatie-model genoodzaakt zijn om naast de gemeentelijke subsidies inkomsten te verwerven om de exploitatie rond te krijgen. Onwillekeurig leidt dit systeem naar keuzes die gemaakt worden om financiële redenen. Er worden ruimtes verhuurd als kantoorruimte of aan organisaties, instellingen of bedrijven die op geen enkele wijze binding hebben met welzijn of zorg. Bij sommige van dit soort verhuren moet de vraag gesteld worden of de huurder niet in het reguliere, commerciële circuit zou moeten huren. De gemeente subsidieert de te verhuren ruimte en het personeel dat nodig is om de accommodatie open te laten zijn. De subsidie maakt goedkoop verhuren mogelijk en de wijkwelzijnsinstelling kan inkomsten genereren. Hier doet zich ook de vraag voor of er niet een vorm van concurrentievervalsing plaats vindt ten opzichte van de reguliere commerciële verhuur. Ongetwijfeld zullen er keuzes in de verhuur gemaakt worden ten faveure van het inverdienmodel.¹⁵⁹

5.6.2 Sturing op een efficiënte vastgoedvoorraad

De bij het Vastgoedbedrijf beschikbare informatie wordt vooral gebruikt bij beantwoording van vragen en de reguliere cyclus van begroting en jaarrekening. Bij de vragen kan het gaan om vragen vanuit de gemeenteraad of het college, maar ook vanuit de ambtelijke organisatie.¹⁶⁰

Er is geen gestructureerd overleg tussen het Vastgoedbedrijf en de Afdeling Beleid ten behoeve van het strategisch vastgoedmanagement. In het kader van de portefeuillehoudersoverleggen over vastgoed vindt overleg over individuele vastgoedobjecten plaats. In meerdere interviews is aan de orde gekomen dat de afstemming tussen het Vastgoedbedrijf en de Afdeling Beleid verbetering behoeft. Het Vastgoedbedrijf wordt (te) laat ingeschakeld als beleidsmedewerkers Welzijn veranderingen willen doorvoeren in het vastgoedgebruik.¹⁶¹ Zelf betreft het Vastgoedbedrijf soms medewerkers Sport te laat bij de planvorming over leegkomende of leeggekomen schoolgebouwen waarvan de gymlokalen in de avonduren aan sportverenigingen worden verhuurd.

¹⁵⁸ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 3.3

¹⁵⁹ Raadsbrief Stand van zaken programmeren en accommoderen welzijn en zorg, zaaknummer 2224003, 17-04-2018, p. 5.

¹⁶⁰ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 5.1

¹⁶¹ Interviews.

5.7 Fase van professionalisering en vervolgstappen

Uit de omschrijving en uitwerking van de kerntaken in het businessmodel ‘Vastgoed in balans’ – technisch vastgoedmanagement, financieel en administratief vastgoedmanagement en portefeuillemanagement – leidt de rekenkamercommissie af dat het geambieerde niveau van professionalisering kan worden aangeduid als ‘Manager’ (stap 3).¹⁶² De niveaus die daaraan voorafgaan zijn ‘Controller’ (stap 2) en ‘Beheerder’ (stap 1).

Uit de beantwoording van de vragenlijst maakt de rekenkamercommissie op dat het Vastgoedbedrijf zich beweegt op het niveau van ‘Controller’ (zie bijlage 7 voor de toepassing van het analysemodel). Het vastgoedbedrijf heeft inzicht in en aandacht voor vrijwel alle aspecten die het op dit niveau zou moeten beheersen. Uitgaand van het gewenste niveau van ‘Manager’ komen de volgende aspecten in beeld waaraan het Vastgoedbedrijf kan werken:

- Samenhang tussen vraag naar en aanbod van vastgoed
- Waarde/ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie
- Geplande en gerealiseerde activiteiten met behulp van het pand/accommodatie.

Dit zijn ook aspecten die in de interviews worden genoemd als volgende stappen voor het Vastgoedbedrijf.¹⁶³ De geïnterviewden geven aan dat het in rekening brengen van een kostprijsdekkende huur aan de eindgebruikers een cruciale stap is om kosten en baten op één plek in de beleidsbegroting te kunnen opnemen. Het Vastgoedbedrijf heeft geen planning voor de vervolgstappen. Wel is het Vastgoedbedrijf, zoals gezegd, voorbereidingen aan het treffen om in een pilot voor tien panden alle basisinformatie ‘met een druk op de knop’ beschikbaar te krijgen, met de Afdeling Beleid de uitgangspunten voor een kostprijsdekkende huur te bepalen en in vervolg daarop een geactualiseerd beleidskader aan de raad ter vaststelling voor te leggen.

¹⁶² Dit beeld rijst ook uit het 213a onderzoek, waarin wordt gesproken over het ‘Uitgebreid model’: een model waarin naast het technisch en financieel-administratief beheer ook sprake is van portefeuillemanagement.

¹⁶³ Interviews.

6 Financiën

Dit hoofdstuk gaat in op het budget en de daadwerkelijke uitgaven voor het maatschappelijk vastgoed. Tevens bevat het een bespreking van de boekhouding van de vastgoedportefeuille en de wijze waarop risico's worden beheerst.

6.1 Kosten: budget en realisatie

Het Vastgoedbedrijf voert het eigenaarsonderhoud uit voor het gemeentelijke vastgoed dat het in eigendom heeft. Het eigenaarsonderhoud wordt deels betaald uit de exploitatie en het groot onderhoud wordt betaald uit de onderhoudsvoorziening waar jaarlijks in gedoteerd wordt. Voor de objecten in de grondexploitaties wordt het onderhoud ook door het Vastgoedbedrijf uitgevoerd. De kosten hiervan worden direct geboekt in het grondexploitatieproject. Het Vastgoedbedrijf voert ook een deel van het gebruikersonderhoud uit in opdracht van de gebruiker. De kosten hiervan worden apart geadministreerd in de gemeentelijke administratie met als doel de kosten van dit onderhoud door te belasten aan de gebruikers. Deze doorbelasting vindt in veel gevallen nog niet plaats.¹⁶⁴

De bedragen voor het eigenaarsonderhoud worden gebaseerd op een 10-jarig gemiddelde van de te verwachten onderhoudskosten per object die bepaald zijn middels een inspectie op basis van de NEN 2767.¹⁶⁵ In afwachting van de uitkomsten van de inspectie zijn in 2016 en 2017 geen wijzingen aangebracht in de onderhoudskosten.¹⁶⁶ Door de onderhoudskosten deels uit een voorziening te betalen kunnen schommelingen in de jaarlijkse uitgaven worden opgevangen. De voeding van de voorzieningen worden door de raad bij het vaststellen van de beleidsbegroting geaccordeerd.

In de periode 2012 tot en met 2016 werden het onderhoud van gemeentelijk vastgoed uit meerdere voorzieningen bekostigd, namelijk:

- Voorziening onderhoudsfonds gebouwen brandweer (tot en met 2013)
- Voorziening onderhoud gebouwen wijkbeheer
- Voorziening Muziekschool en waterstaatskerk
- Voorziening gebouwen en installaties sport
- Voorziening onderhoud buurt- en wijkcentrum
- Voorziening onderhoud Metropool
- Voorziening Parkeergarage Hofstedestraat (vanaf 2015).

In 2017 is de 'Voorziening onderhoud vastgoed' gevormd onder gelijktijdige herrubricering/vrijval van voornoemde voorzieningen (uitgezonderd de dan niet meer actuele brandweervoorziening). Er heeft een dotatie van in totaal € 1.055.885 plaatsgevonden (€ 717.805 van de Reserve egalisatie accommodaties en € 338.080 voor groot onderhoud 2017). In dit jaar is er in totaal € 131.425 uit de voorziening aangewend voor het onderhoud aan het vastgoed.¹⁶⁷

In de paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen is toegelicht dat het Vastgoedbedrijf in 2017 minder 'groot onderhoud' uitvoert dan begroot. Het niet uitgevoerde onderhoud is doorgeschoven naar 2018 en verder. Het resterende budget blijft in de voorziening/reserve beschikbaar.¹⁶⁸ Daarnaast is er bij de verbouwing van het stadhuis/stadskantoor groot onderhoud uitgevoerd, die ten laste is ge-

¹⁶⁴ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 3.2.

¹⁶⁵ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 1.4

¹⁶⁶ Beleidsbegroting 2016-2019, p. 107; jaarverslag 2015, p. 102; Beleidsbegroting 2017-2020 p. 109.

¹⁶⁷ Jaarstukken 2017, p. 153-155.

¹⁶⁸ Jaarstukken 2017, p. 75.

bracht van de daarvoor bedoelde bestemmingsreserve. In de paragraaf Onderhoud Kapitaalgoederen is onderstaand overzicht opgenomen van de begrote en werkelijke kosten voor het eigenaarsonderhoud.¹⁶⁹

Tabel 6 Overzicht kosten eigenaarskosten conform jaarstukken 2017 (p. 76)

2017	Begroot	Werkelijk
Regulier onderhoud	€ 1.073.731	€ 751.529
Groot onderhoud	€ 1.185.568	€1.291.126

Deze budgetten zijn uitsluitend ten behoeve van kosten door derden. Voor het onderhoud dat door personeel in dienst van de gemeente wordt gedaan (personeelslasten) zijn separate budgetten opgenomen. Het onderhoud voor de onderwijsgebouwen en de panden die in de grondexploitaties zitten, worden niet vanuit bovengenoemde budgetten bekostigd. Schoolbesturen krijgen een rechtstreekse bijdrage van het rijk voor onderhoud van de onderwijsgebouwen. De onderhoudskosten voor de panden in de grondexploitaties worden binnen de grondexploitaties gedekt.¹⁷⁰

In het jaarverslag 2017 wordt vastgesteld dat uit de onderhoudsplanningen blijkt dat de getroffen onderhoudsvoorzieningen en de bestemmingsreserve toereikend zijn om het huidige onderhoudsniveau te bestendigen.¹⁷¹ In de meest recente beleidsbegroting is dit eveneens de vaststelling.¹⁷²

Naast het onderhoud vormt ook de aankoop van panden een kostenpost voor het vastgoedbeleid. De aankoop van panden wordt gefinancierd uit de bestemmingsreserve Vastgoedbedrijf. De reserve is bestemd om voor- en nadelige verkoopresultaten op vastgoed te plooiën. Daarnaast geeft het jaarlijks financieel rendement en vangt het vermogensrisico op van het gemeentelijk vastgoed. Ook ondersteunt het de monitoring en effectuering van de gemeentelijke bezuinigingen op het vastgoed.¹⁷³ Op 31 december 2017 is het saldo van de bestemmingsreserve € 1.993.641.¹⁷⁴

6.2 Boekhouding van de vastgoedportefeuille

In de gemeentelijke activa-administratie zijn investeringen en de daaruit voortkomende afschrijvingen per activum inzichtelijk. De activa-administratie geeft inzicht in de actuele rente en afschrijving, de boekwaarde, de categorie van het activum en de afschrijvingstermijn. Alle bij een gebouwd object behorende activa hebben een Planon-objectnummer (zie hierover paragraaf 3.6). Door selectie van een objectnummer worden de boekwaarde, investeringen en afschrijvingen per object inzichtelijk.

De onderhoudskosten en overige lasten zoals belastingen en verzekeringen zijn voor een deel van de objecten opgenomen in de projectbegroting als onderlegger onder de gemeentelijke begroting. De onderhoudskosten zijn onderverdeeld in een dotatie in de onderhoudsvoorziening en een bedrag voor onderhoud in de exploitatie. De opgenomen kosten voor belastingen en verzekeringen zijn per

¹⁶⁹ Jaarstukken 2017, p. 76.

¹⁷⁰ Jaarstukken 2017, p. 76.

¹⁷¹ Jaarstukken 2017, p. 75.

¹⁷² Beleidsbegroting 2019-2022, p. 156.

¹⁷³ Jaarstukken 2017, p. 151

¹⁷⁴ Jaarstukken 2017, p. 149, 151

object gebaseerd op de werkelijk te verwachten kosten op basis van de aanslag of de polis van het jaar ervoor.¹⁷⁵

De opbrengsten zijn deels per object en deels op basis van de grootboeknummers opgenomen in de beleidsbegroting op basis van de inkomsten uit de lopende huurovereenkomsten. Verlengingen en indexeringen van overeenkomsten worden in *Planon* geborgd, zodat daar een actueel overzicht is van de lopende overeenkomsten en de te verwachten opbrengsten per object en per categorie objecten.¹⁷⁶

In de gemeentebegroting zijn de kosten voor het vastgoed in verschillende programma's opgenomen. Het budgetbeheer voor beheer en onderhoud valt onder de beleidsvelden sport, cultuur, welzijn en zorg, en onderwijs. De beleidsbegroting bevat geen totaaloverzicht van de kosten voor het beheer, onderhoud en investeringen in alle gemeentelijke accommodaties bij elkaar. Ook de paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen bevat geen overzicht van de totale kosten en opbrengsten die gemoeid zijn met het gemeentelijk vastgoed.

Het GBT bepaalt de WOZ-waarde van het gemeentelijk vastgoedbezit. De gemeente ontvangt een aanslag van het totale bezit, dus van de panden van het Vastgoedbedrijf en alle overige vastgoedobjecten samen.¹⁷⁷ Het Vastgoedbedrijf heeft in *Planon* een BAG-ID opgenomen. Het gemeentelijk belastingkantoor (GBT) is bezig om deze BAG-ID in de administratie te verwerken, zodat het Vastgoedbedrijf makkelijker de WOZ-waardes per pand inzichtelijk kan maken.¹⁷⁸ In gesprekken geven medewerkers aan dat de gemeente de waarde van het vastgoed in het economisch verkeer alleen bij de verkoop van panden in beeld brengt. De waardering van de vastgoedportefeuille op de gemeentelijke balans is door de accountant bij de jaarlijkse controle geaccordeerd.

6.3 Control en risico's

Bij het beheer van gemeentelijk vastgoed kan gedacht worden aan vier soorten risico's, namelijk:

- risico's vanuit objecten;
- contracten;
- wetgeving en beleid; en
- financiën.

Door de aanwezigheid van actuele onderhoudsplannen voor alle objecten bestaan de objectrisico's vooral uit zaken die niet te voorzien zijn zoals schades als gevolg van extreem weer of vandalisme. Dergelijke schades worden voor het overgrote deel gedekt door de verzekering.¹⁷⁹

Alle overeenkomsten met gebruikers van het gemeentelijke vastgoed zijn met huurprijs en looptijd opgenomen in *Planon*. Verlengingen en jaarlijkse indexaties worden verwerkt in *Planon* zodat daar altijd een actueel overzicht is van de aanwezige overeenkomsten. Het overgrote deel van het gemeentelijke vastgoed wordt gebruikt door partijen, waarmee de gemeente ook een subsidierelatie heeft. De contractrisico's voor deze overeenkomsten hangen veelal samen met het wel of geen subsidie verstrekken aan de gebruiker. Bij verhuur aan andere partijen is er veelal sprake van commerci-

¹⁷⁵ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 1.4.

¹⁷⁶ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 1.4.

¹⁷⁷ Interview.

¹⁷⁸ Interview.

¹⁷⁹ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 1.5.

ele verhuur. Bij deze contracten wordt risicobeperking toegepast door uit te gaan van ROZ-overeenkomsten en een check te doen in de Kamer van Koophandel (KvK). Er zit een beperkt risico in de oude overeenkomsten die niet altijd voorzien zijn van heldere algemene voorwaarden.¹⁸⁰ Ook zijn er overeenkomsten die nooit getekend zijn maar wel gefactureerd worden.¹⁸¹

Het voldoen aan de Wet Markt en Overheid wordt door het vastgoedbedrijf geborgd door het minimaal in rekening brengen van kostprijsdekkende huur. De Wet Markt en Overheid vormt hiermee bij nieuwe overeenkomsten geen risico voor het Vastgoedbedrijf. Wel zijn er enkele oude overeenkomsten waar minder dan de kostprijsdekkende huur in rekening gebracht wordt. Voor het commercieel in gebruik zijnde vastgoed wordt jaarlijks gecontroleerd of de boekwaarde niet hoger is dan de WOZ-waarde.¹⁸² De gemeente laat bij verkopen structureel een taxatie uitvoeren. Daarmee heeft de gemeente goed zicht op de marktwaarde van het te verkopen object.¹⁸³

Bij het beheer van gemeentelijk vastgoed zijn verschillende financiële risico's te definiëren. Een risico dat grote impact kan hebben, is het moeten afwaarderen van vastgoed. Dit risico kan optreden wanneer een gebouw met een hoge boekwaarde niet meer nodig is voor een beleidsondersteunende functie. Het risico wordt beperkt door onderhoudswerkzaamheden niet meer te activeren en daarmee een hoge boekwaarde voor een oud object te voorkomen. Een ander financieel risico wordt gevormd door leegstand. Door de veelal lange contracten die er zijn voor gemeentelijk vastgoed, wordt dit in Hengelo niet gezien als een groot risico waarvoor een beheersmaatregel nodig is. Wanneer de huurinkomsten door leegstand zouden afwijken van de beleidsbegroting, wordt dit toegelicht in de jaarrekening.¹⁸⁴

De gemeente heeft bij de invoering van het nieuwe financiële systeem in 2017 een kwaliteitsslag gemaakt wat betreft de inrichting van de financiële administratie. Voorheen werden kosten van alle verschillende panden per kostenplaats geboekt, waardoor er op pand niveau geen inzicht was. In het nieuwe systeem is een projectadministratie ingericht. Het Vastgoedbedrijf is bezig om een historie op te bouwen op basis van de werkelijke kosten. Op verzoek van de rekenkamercommissie heeft het Vastgoedbedrijf over het gemeentelijke vastgoed een overzicht opgesteld van de lasten en baten 2017 en 2018. Deze is als bijlage 3 bij dit rapport opgenomen. Voor een deel van de objecten is ook het budget ook op projectniveau ingericht. Het voornemen voor 2019 is om dat voor de gehele vastgoedportefeuille te realiseren, zodat er zicht komt op het budget in relatie tot de werkelijke uitgaven en de begroting daarop kan worden aangepast.¹⁸⁵

¹⁸⁰ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 1.5.

¹⁸¹ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 3.4.

¹⁸² Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 1.5.

¹⁸³ Interview.

¹⁸⁴ Beantwoording vragenlijst door het Vastgoedbedrijf, zie bijlage 6 onder 1.5.

¹⁸⁵ Interview.

7 Raad

Dit hoofdstuk richt zich op de betrokkenheid van de gemeenteraad. Aan de orde komen de informatievoorziening aan de raad, de invulling van de kaderstellende rol, het inzicht voor de raad in de kosten, inkomsten en uitgaven en de sturing door de raad op de kosten- en risicobeheersing.

7.1 Invulling van de actieve en passieve informatieplicht

De gemeenteraad heeft geen beleid of visie over het vastgoedbeheer vastgesteld. Het businessplan 'Vastgoed in Balans' vormt het beleidskader voor de uitvoering van het vastgoedbeheer. Na vaststelling door het college is dit businessplan ter kennisname aan de raadscommissie Bestuur aangeboden.¹⁸⁶ Dat heeft niet geleid tot vragen of opmerkingen.¹⁸⁷

Het college informeert de raad via de reguliere P&C-cyclus over het vastgoedbeheer. In de drie raadsperiodes wordt binnen een programmahoofdstuk gerapporteerd over de doelstellingen en prestaties van het Vastgoedbedrijf.¹⁸⁸ Tot en met 2014 zijn de bij de oprichting geformuleerde doelstellingen als mijlpalen met streefdata in de begrotingen en jaarverslagen opgenomen. In de daaropvolgende raadsperiode zijn de doelstellingen globaal verwoord en in de huidige raadsperiode worden de doelstellingen niet meer aangehaald. Tot en met 2014 bevat het programmahoofdstuk geen informatie over financiële prestaties. Van 2014 tot en met 2018 worden de lasten en baten van de activiteit 'beheren, onderhouden en verkopen van gemeentelijk vastgoed' inzichtelijk gemaakt. In de huidige raadsperiode wordt in een meerjarenoverzicht inzicht gegeven in de gerealiseerde en geprognosticeerde bedragen voor vastgoed.

Het Vastgoedbedrijf is opgericht vanuit een bezuinigingsopgave. Over de taakstellende bezuinigingen wordt gerapporteerd in de financiële toelichting op de programmarekening onder 'Accommodatiebeleid'. Aanvullend is de raad over de voortgang van bezuinigingen geïnformeerd in een bijlage bij de jaarrekening (2012 tot en met 2014) respectievelijk een aparte paragraaf (2015). In 2014 is de taakstellende bezuiniging van € 492.000 niet gerealiseerd als gevolg van lagere huuropbrengsten en hogere lasten door leegstand van accommodaties, de overdracht van voormalige schoolgebouwen en sloop. Ook de taakstelling van € 100.000 in de vorm van sluiting van een wijkwelzijnsvoorziening ('t Vogelkwartier) is in 2014 niet geëffectueerd. De raad is via de jaarstukken over beide geïnformeerd.

Het maatschappelijke vastgoed wordt voor doelstellingen op het gebied van sport, cultuur, welzijn en onderwijs ingezet. De relevante programmahoofdstukken gaan niet in op de wijze waarop het vastgoedbezit, in termen van beschikbaarheid, bijdraagt aan de beleidsdoelen. Informatie over de kosten en opbrengsten van bezit, beheer en exploitatie, moet in de begroting en jaarstukken op meerdere plaatsen gezocht worden. Tot en met 2014 bevatten de hoofdstukken geen financiële verantwoording. In de daaropvolgende twee raadsperiodes vindt de financiële verantwoording niet op een eenduidige manier plaats. Zo zijn voor het beleidsveld Welzijn de lasten en baten inzichtelijk voor het "subsidiëren van beheer, activiteiten en exploitatie van wijkwelzijnsvoorzieningen zoals buurtcentra en speeltuinen" en voor het beleidsveld Sport de lasten en baten voor respectievelijk het "onderhou-

¹⁸⁶ Agenda voor de commissievergadering Bestuur van 14 juni 2012.

¹⁸⁷ Notulen van de commissievergadering Bestuur van de gemeente Hengelo d.d. 14 juni 2012, agendapunt 3 Stukken ter informatie, p. 1.

¹⁸⁸ Achtereenvolgens als programmalijn binnen het hoofdstuk 'Een nieuwe vorm van ontmoeting en betrokkenheid' (2011-2014), als feitenkaart binnen het hoofdstuk 'Financiën' (2014-2018) en als subtaakveld binnen het hoofdstuk 'Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting' (2018-heden).

den van sporthallen en sportzalen”, het “beheren en onderhouden van zwembaden en exploiteren van het Twentebad” en het “beheren en onderhouden van sportparken en het FBK-stadion”. In de beleidsbegroting 2019 is dit samengevoegd tot het “taakveld sportaccommodaties”.

Buiten de reguliere P&C-cyclus is de raad door middel van raadsbrieven geïnformeerd over onderwerpen en ontwikkelingen in relatie tot het vastgoed. In de onderzoeksperiode is de raad op meerdere momenten geïnformeerd over de procesgang, voortgang en/of ontwikkelingen ten aanzien van: de eigen huisvesting van de gemeente, de Schouwburg Hengelo (voorheen: Rabotheater), de renovatie van het Twentebad, het FBK-stadion, de huisvesting van Oyfo (voorheen: Crea Heim Muziekschool), en historische panden als het badhuis/de Ariënschool, het Heijssgebouw en de voormalige MTS.

De raad heeft over de genoemde onderwerpen regelmatig schriftelijke en mondelinge vragen aan het college gesteld. Ook zijn raadsvragen gesteld over onder andere AC bij de toren, het Proggiehoes, de renovatie van jongerencentrum Ceberus, de voorgenomen sluiting van wijkcentrum 't Vogelkwartier, de huisvesting van HGOV en het onderbrengen van de Nije Stichting. In de onderzoeksperiode heeft de raad ook van diverse andere instrumenten gebruik gemaakt. Er zijn (een of meerdere) moties ingediend over: het Bataafse kamp¹⁸⁹, Oyfo¹⁹⁰, de Waterstaatskerk¹⁹¹, de voormalige MTS¹⁹², en de Schouwburg Hengelo¹⁹³. Over de Schouwburg is ook een amendement aangenomen.¹⁹⁴ Verder zijn er twee moties vreemd aan de dag: 'Geef wijkcentrum 't Vogelkwartier meer tijd' en 'Herbestemming Ariënschool en Gemeentelijk Badhuis'. En tot slot zijn er twee initiatiefvoorstellen: 'Onderzoek naar haalbaarheid cultureel centrum in Bataafse Kamp'¹⁹⁵ en 'Toekomst voor kleine wijkwelzijnsinstellingen met veel vrijwilligers Hengelo'¹⁹⁶. Het voorgaande geeft blijk van interesse vanuit de raad voor vastgoedbeheer, waarbij deze interesse vooral casusgebonden is.

Het college heeft de bevoegdheid om zelfstandig privaatrechtelijke overeenkomsten, waaronder vastgoedtransacties, aan te gaan. Er zijn tussen de raad en het college geen aanvullende afspraken over de informatievoorziening gemaakt waar het vastgoedtransacties betreft. De raad is door middel van een raadsbrief geïnformeerd over de verkoop van drie panden aan de Deldenerstraat¹⁹⁷, het Vereenigingsgebouw¹⁹⁸, en de aankoop van opstallen aan de Drienerstraat¹⁹⁹. Uit de interviews blijkt dat het huidige college de actieve informatieplicht betreffende vastgoedbeheer ruim invult als het politiek-bestuurlijk gevoelige objecten betreft. In dit verband worden de panden aan de Paul Kruger-

¹⁸⁹ Motie stop verkoop Bataafse Kamp (2282793).

¹⁹⁰ Motie Oyfo en toekomst (2179293).

¹⁹¹ Motie over (Verkoop) Waterstaatskerk (2025507).

¹⁹² Motie over verhuur of verkoop bouwdeel 1, voormalig gymzaal Hofstede MTS, zaaknummer 1049213, d.d. 3-12-2014.

¹⁹³ - Motie Toekomstbestendig Rabotheater Hengelo (2069057); Motie over Theater van de stad (2141920); Motie over RABO Theater (2141895), Motie terugdraaien van de bezuiniging op Rabotheater 2 (2001184); Motie terugdraaien van de bezuiniging op Rabotheater (2001183).

¹⁹⁴ Amendement bezuiniging Rabotheater 2016 (1103720); Amendement bezuiniging Rabotheater 2016 – 1 (1103721); Amendement bezuiniging Rabotheater 2016 (21103724).

¹⁹⁵ Initiatiefvoorstel VVD-fractie - Onderzoek naar haalbaarheid cultureel centrum in Bataafse Kamp, zaaknummer 482355.

¹⁹⁶ Initiatiefvoorstel fractie CDA Toekomst voor kleine wijkwelzijnsinstellingen met veel vrijwilligers Hengelo, zaaknummer 478997.

¹⁹⁷ Raadsbrief 'Notitie verkoop panden Deldenerstraat 18-20-22', zaaknummer 2122456, d.d. 16-05-2017.

¹⁹⁸ Raadsbrief 'Verkoopovereenkomst Vereenigingsgebouw', zaaknummer 2034532, d.d. 28-06-2016.

¹⁹⁹ Brief college aan raad over aankoop van opstallen aan de Drienerstraat, d.d. 04-03-2014.

straat 49 en de Bataafse kamp genoemd. De raad is over de inrichting van het proces van verkoop van deze panden door middel van een raadsbrief geïnformeerd.²⁰⁰

7.2 Invulling van de kaderstellende en controlerende rol

De kaderstelling door de raad beperkt zich tot inhoudelijke en financiële kaders voor het Vastgoedbedrijf en de jaarlijkse vaststelling van een maatschappelijke huurprijs voor de verhuur van sportaccommodaties. Voor het overige volgen de kaders uit de programmabegroting.

De kaders voor het Vastgoedbedrijf betreffen drie inhoudelijke doelstellingen, de randvoorwaarde dat de personele bezetting kostenneutraal wordt ingevuld en een door verkoop van vastgoed en besparing op onderhoud te realiseren bezuinigingsopgave.

Met de vaststelling van de beleidsbegroting stemt de raad in met de inhoudelijke doelen waaruit een huisvestingsvraag is of kan ontstaan en de financiële kaders voor het vastgoedbeleid (baten, lasten, mutatie reserves, budgetten voor onderhoud en investeringen). De rol van de raad is daarmee voornamelijk controlerend van aard.

De verkoop en aankoop van panden is een collegebesluit; de raad besluit met een verzamelwijziging.²⁰¹ De raad heeft geen normen bepaald voor wanneer maatschappelijk vastgoed moet worden aangehouden of juist verkocht. De uiteindelijke keus voor verkoop wordt bestuurlijk gemaakt op basis van ambtelijke vaktechnische advisering. In situaties waarin de geschatte of getaxeerde verkoopwaarde ver onder de boekwaarde ligt moet de raad bij de besluitvorming worden betrokken, omdat dit het budgetrecht van de raad raakt. Er is echter geen vastgestelde norm om te bepalen wanneer de geschatte of getaxeerde verkoopwaarde “ver” onder de boekwaarde ligt.

7.3 Inzicht in en overzicht van kosten, inkomsten en uitgaven voor de raad

7.3.1 Overzicht van investeringskosten

In de nota ‘Investerings- en activeringsbeleid’ (maart 2017) zijn de kaders rondom het investerings- en activeringsbeleid vastgelegd. Met betrekking tot het voor de raad inzichtelijk maken van investeringen bepaalt de nota het volgende. De beleidsbegroting bevat een gedetailleerd meerjarig overzicht van alle lopende en voorgenomen investeringen, waarbij per investering is aangegeven een raadsbesluit vereist dan wel zonder raadsbesluit kan worden uitgevoerd. Een overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen binnen investeringsprojecten vormt onderdeel van de Beleidsrapportage (Berap), waarbij afwijkingen in bedragen en/of fasering worden toegelicht. In de Jaarrekening wordt in de paragraaf Investerings gerapporteerd over afwijkingen van het investeringsplan in het verslagjaar (financiële afwijkingen, uitstel, afstel, vertraging). Waar de plannen zonder verdere bijzonderheden zijn gerealiseerd, wordt niet inhoudelijk gerapporteerd.

In de onderzoeksperiode zijn financiële afwijkingen gemeld en toegelicht ten aanzien van: FBK (2^e Berap 2013), Metropool (1^e Berap 2015), Rabotheater (2^e Berap 2016), Muziekschool (2^e Berap 2015), Accommodatiebeleid (2^e Berap 2015), Transitiekosten Crea Heim (2^e Berap 2016) Parkeren De Beurs (1^e Berap 2017), Waterstaat/Muziekschool (Oyfo) (1^e Berap 2017) en Sporthallen (2^e Berap 2017; 2^e Berap 2018).

²⁰⁰ Raadsbrief ‘Proces verkoop Bataafse Kamp’, zaaknummer 2286832, d.d. 17-10-2018; Raadsbrief ‘Proces verkoop Paul Krugerstraat 49’, zaaknummer 2320181, d.d. 08-01-2019.

²⁰¹ Interview.

Bij investering in relatie tot vastgoedbeheer waarover de raad een besluit neemt, stelt de nota 'Investerings- en activeringsbeleid' eisen aan het raadsvoorstel. Met betrekking tot het inzichtelijk maken van de investeringskosten wordt vereist dat het raadsvoorstel inzicht geeft in de totale omvang van de investering en in de financiering daarvan. Het voorstel moet verder voorzien zijn van een deugdelijk onderbouwde voorcalculatie, inzicht geven in de hoogte van de post onvoorzien en de risico's en bijbehorende maatregelen te benoemen. De rekenkamercommissie heeft drie kredietaanvragen voor investering in een pand aangetroffen.²⁰² Een inhoudelijke beoordeling van de kredietaanvragen valt buiten de reikwijdte van dit onderzoek, maar bij globale toetsing lijken de kredietaanvragen aan de vereisten te voldoen.

7.3.2 Overzicht van beheer en exploitatiekosten

Op basis van de BBV dient de gemeente in de paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen aan te geven welk beleidskader het vastgoed dient, welke financiële consequenties daaruit voortvloeien en hoe deze consequenties in de begroting zijn verwerkt. Hoewel de naamgeving anders doet vermoeden, kan in deze paragraaf het geheel aan vastgoedverantwoording samen komen: investeringen (bestaand en nieuw), afschrijving, afwaardering, rente, exploitatiekosten, bijdrage aan beleidsdoelstelling en de verdeling aan programma's in de begroting.

Er is voor de raad in de begroting en jaarrekening geen totaaloverzicht van de kosten en opbrengsten van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De kosten en baten worden doorbelast aan grootboeknummers van de verschillende beleidsvelden (zie paragraaf 6.2 over de boekhouding van het vastgoed). Het budgetbeheer valt onder de Afdeling Beleid. Navraag leert dat raadsleden aangewezen zijn op de afdeling Financiën wanneer zij inzicht in de kosten en baten van een specifiek vastgoedobject of van de totale vastgoedportefeuille willen krijgen. Op basis van de projectinformatie kan van specifieke objecten een overzicht worden geboden, voor de totale vastgoedportefeuille kan dat door middel van een samenstel van begrotingsposten vanuit de organisatie: vanuit sport, welzijn, cultuur en vastgoed.

In de paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen worden de onderhoudskosten van gebouwen voor de raad inzichtelijk gemaakt. Tot en met 2013 wordt aangegeven dat er geen beleidskader is met als consequentie geen eenduidig beheer.²⁰³ De paragraaf vermeldt de omvang en verzekerde waarde van het gemeentelijke vastgoed, waarbij opvalt dat de aantallen en het verzekerde bedrag gelijk blijven. Vanaf 2014 wordt het businessplan 'Vastgoed in balans' als beleidskader genoemd²⁰⁴ en wordt het aantal objecten ingedeeld naar categorieën. Te zien is dat het aantal objecten van 170 gebouwen in 2013²⁰⁵ toeneemt naar "circa 290 objecten op adresniveau" in 2014²⁰⁶. De verzekerde waarde neemt van €229 mln. in 2013²⁰⁷ toe naar €499 mln. in 2014, hetgeen bij navraag wordt verklaard doordat voor 2014 vermoedelijk niet van al het vastgoed de verzekerde waarde in de jaarrekening was meegenomen²⁰⁸. Vanaf 2014 wordt in de paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen over de staat

²⁰² De aangetroffen kredietaanvragen zijn: Kredietaanvraag voor verbouwing pand Wemenstraat 61 (winkelruimte naar woonruimte), zaaknummer 1079046; Kredietaanvraag WTC Business District, zaaknummer 11G202022; Nieuwbouw Twente Milieu, zaaknummer 12G200115.

²⁰³ Jaarverslag 2011 p. 167, jaarverslag 2012 p. 151; 2013 p. 134

²⁰⁴ Beleidsbegroting 2015-2018, p 98; Jaarverslag 2014 p. 117; Jaarverslag 2017, p. 74

²⁰⁵ Jaarverslag 2013, p. 134.

²⁰⁶ Jaarverslag 2014, p. 117.

²⁰⁷ Jaarverslag 2013, p. 134.

²⁰⁸ Jaarverslag 2014, p. 117.

van het onderhoud gerapporteerd en vanaf 2016 zijn ook bedragen voor het reguliere- en het groot onderhoud opgenomen.²⁰⁹ Het ontbreken van een door de raad vastgestelde norm voor het onderhoudsniveau is vanaf 2012 telkens benoemd²¹⁰, maar dit heeft niet geleid tot vragen of initiatieven vanuit de raad. In de paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen wordt vanaf 2014 ook ingegaan op grote projecten en relevante ontwikkelingen. De raad is daarbij geïnformeerd over wettelijke regelingen met implicaties voor (de verantwoording over) het vastgoedbeheer. Het betreft: de Wet Markt en Overheid²¹¹, het verantwoordelijk worden van schoolbesturen voor het buitenonderhoud²¹² en de vennootschapsbelasting (Vpb)²¹³.

De informatie die het Vastgoedbedrijf via de paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen voor de raad inzichtelijk maakt is beperkter dan in het businessplan 'Vastgoed in balans' wordt voorzien. Het streven was om de raad via de reguleren P&C-documenten ook te informeren over:

- de mate van efficiënte en effectieve inzet van het vastgoed;
- de vermogenspositie van het Vastgoedbedrijf;
- de stand van zaken onvoorziene uitgaven;
- de voortgang van projecten en verwezenlijken van beleidsdoelstellingen;

7.3.3 Inzicht in risico's van het vastgoed

Voor een goede invulling van de controlerende rol van de raad is ook het inzicht in vastgoedrisico's essentieel. De paragraaf Weerstandvermogen & Risicobeheersing in de begroting en jaarrekening geeft een overzicht van de belangrijkste risico's die de gemeente loopt en inzicht in de weerstandscapaciteit waarmee risico's kunnen worden opgevangen. In relatie tot vastgoedbeheer genoemde risico's zijn: claim als gevolg van huisvesting van AC bij de Toren²¹⁴, toepassing nieuwe saneringsregels voor asbestverontreiniging²¹⁵, sommige gemeentelijke gebouwen voldoen niet aan de ARBO-wetgeving²¹⁶, en de parkeergarage BP Hofstedestraat is ten gevolge van een rechterlijke uitspraak niet langer aan te merken als een Dienst Algemeen Economisch Belang (DEAB)²¹⁷.

Het in beeld brengen van het weerstandsvermogen waarmee risico's kunnen worden opgevangen, is wat anders dan risicomanagement. Risicomanagement krijgt vorm binnen alle lagen van de organisatie en het Concern MT geeft hieraan invulling op concernniveau. Mede vanwege een aantal tegenvallers in 2017 is geconcludeerd dat er op concernniveau te weinig aandacht is voor integraal risicomanagement en tot de inrichting van een afdeling Concern Control besloten. In 2018 is geïnventariseerd waar de gemeente staat en wat er nodig is en in november dat jaar is de beleidsnota 'Integraal risicomanagement en weerstandsvermogen' vastgesteld. Het integrale risicomanagement richt zich op zowel de financiële risico's als risico's zonder direct financiële impact, bijvoorbeeld imago-, fraude-,

²⁰⁹ Jaarverslag 2016, p. 93; Jaarverslag 2017, p. 76.

²¹⁰ Beleidsbegroting 2012-2015 p. 158, Beleidsbegroting 2013-2016, p. 148, Beleidsbegroting 2014-2017 p. 137, Beleidsbegroting 2015-2018, p. 98, Beleidsbegroting 2016-2019, p. 108; Beleidsbegroting 2017-2020, p. 109; Beleidsbegroting 2018-2021, p. 107; Beleidsbegroting 2019-2022, p. 156.

²¹¹ Beleidsbegroting 2015-2018, p. 101.

²¹² Beleidsbegroting 2015-2018, p. 101.

²¹³ Beleidsbegroting 2016-2019, p. 107.

²¹⁴ Beleidsbegroting 2014-2017, p. 135; Beleidsbegroting 2015-2018, p. 95

²¹⁵ Beleidsbegroting 2014-2017, p. 135; Beleidsbegroting 2016-2019, p. 96; Beleidsbegroting 2017-2020, p. 96

²¹⁶ Beleidsbegroting 2016-2019, p. 96; Beleidsbegroting 2017-2020, p. 96

²¹⁷ Beleidsbegroting 2019-2022, p. 144.

juridische- en bestuurlijke risico's.²¹⁸ Om aan de beleidsnota een praktische invulling te geven, worden voor 14 thema's de risico's en de beheersmaatregelen in kaart gebracht. De raad, het college en het MT hebben de 14 hoofdthema's vastgesteld. Grondzaken en daarbinnen het Vastgoedbedrijf is een van die thema's.²¹⁹ De thema's worden vanuit Concern Control in fases opgepakt. Er is een globale planning en het streven is voor de 2^e Berap 2019 voor alle 14 thema's de risico's geactualiseerd te hebben. Voor het thema Grondzaken, met daarin het Vastgoedbedrijf, heeft een dergelijke sessie nog niet plaatsgevonden.

7.4 Sturing vanuit de raad op kosten en risico's

Doordat de raad geen visie of beleid voor vastgoedbeheer heeft vastgesteld, kan het alleen de financiële uitvoering controleren en bijsturen. Zoals uit de voorgaande paragraaf blijkt, zijn de mogelijkheden hiertoe beperkt als gevolg van het gebrek aan inzicht in de kosten en baten. De raad heeft tot op heden zelf niet aan het college om informatie gevraagd die inzicht biedt in de kosten en opbrengsten van de vastgoedportefeuille.

Zonder overkoepelend visie- of beleidsdocument voor het vastgoedbeleid bestaat het risico op tegenstrijdigheden in de beleidsuitvoering. In een van de interviews is daarvan een concreet voorbeeld gegeven (zie kader).

In het coalitieakkoord 2014-2018 is ingezet op "gebruik door gesubsidieerde instellingen en verenigingen van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, in het bijzonder de wijkwelzijnsaccommodaties. Gezamenlijke huisvesting en het delen van accommodaties dragen bij aan de integrale manier van (samen)werken". Onder druk van de gemeente zijn vier organisaties van zorg en welzijn een intensieve samenwerking aangegaan om het hoofd te bieden aan een bezuinigingstaakstelling op het welzijnswerk. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een fusie. De activiteiten van de fusieorganisatie, Wijkkracht, zijn vervolgens gehuisvest in gemeentelijk vastgoed van de gemeente, het gebouw van de muziekschool. Daar was ruimte ontstaan vanwege een terugloop in het aantal leerlingen. Daarmee is aan twee doelstellingen voldaan: huisvesting van gesubsidieerde activiteiten in gemeentelijk vastgoed en het delen van accommodaties. In een ander kader besluit de gemeente tot verkoop van het complex waarvan het gebouw van de muziekschool en aanpalend het gebouw van de Waterstaatskerk deel uitmaken. Langdurige bouwwerkzaamheden die daarop volgen, verdragen zich slecht met de activiteiten van de muziekschool en het welzijnswerk. Er ontstaat behoefte aan herhuisvesting, waarmee de moeizaam gerealiseerde doelstellingen teniet kunnen gaan.

Er heeft in de raad geen discussie plaatsgevonden over zijn strategische vastgoedvisie en bijbehorend beleid. Een dergelijke discussie met vragen als: "Waarom heeft de gemeente gebouwen in bezit?", "Welke huurprijzen worden waarom gehanteerd?", "Wat zijn de kosten en baten (financieel en maatschappelijk) op de korte en de langere termijn?", "Wat zijn de beoogde maatschappelijke doelen waaraan een bijdrage wordt geleverd?" Het gemeente breed sturen op vastgoedoelen is daarmee ook een probleem. Dat weerspiegelt zich in de kwaliteit van informatievoorziening, rapportagestructuur en adequate managementinformatie. Er wordt tot heden gestuurd op basis van twee Beraps en zijn er in diverse sectoren geen Maraps aangetroffen.

²¹⁸ Raadsadvies 'Integraal risicomangement en weerstandsvermogen', zaaknummer 2271956.

²¹⁹ Interview.

8 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de onderzoeksvragen beantwoord, conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan. De rekenkamercommissie beoordeelt de onderzoeksbevindingen aan de hand van een vooraf geformuleerd normenkader. We beginnen dit hoofdstuk met een grafische weergave van de score per norm. Daarna worden de bevindingen per deelvraag samengevat, gevolgd door de conclusie die de rekenkamercommissie daaruit trekt. Op basis daarvan doet de commissie een aantal aanbevelingen.

8.1 Score per norm en samenvatting van bevindingen

In de onderstaande tabel wordt per norm aangegeven of aan de norm geheel wordt voldaan (✓), deels wordt voldaan (○) of niet wordt voldaan (✗). In twee gevallen was de norm niet toe te passen (n.v.t.). Onder de tabel worden de belangrijkste bevindingen per deelvraag samengevat.

Omwille van de leesbaarheid wordt de lijn van het rapport van bevindingen aangehouden. Dat betekent dat de eerste drie deelvragen in omgekeerde volgorde aan bod komen.

IN	GEHANTEERDE NORMEN PER DEELVRAAG	SCORE
H2	Deelvraag 3 Welke kaders heeft de raad gesteld ten aanzien van het gemeentelijke vastgoedbezit en vastgoedbeheer?	
	De raad heeft kaders vastgesteld ten aanzien van de reden waarom je vastgoed wel of niet in eigendom wilt hebben (bezit).	✗
	De raad heeft kaders vastgesteld ten aanzien van het beheer van gemeentelijk vastgoed.	○
	De raad heeft kaders voor de aankoop en verkoop van gemeentelijk vastgoed vastgesteld.	✗
	De door de raad vastgestelde kaders voor het gemeentelijk vastgoed zijn in lijn met de wet- en regelgeving.	n.v.t.
H3	Deelvraag 2 Hoe is het vastgoedbeheer binnen de gemeente georganiseerd?	
	De organisatie heeft voldoende capaciteit om de beoogde doelstellingen te kunnen uitvoeren	✗
	De organisatie heeft voldoende deskundigheid om de beoogde doelstellingen te kunnen uitvoeren.	○
	De (hoofd)processen van vastgoedbeheer zijn beschreven in besturingsniveaus (strategisch, tactisch en operationeel).	✗
	De uitvoering is conform de beschrijving van de (hoofd)processen.	n.v.t.
H4	Deelvraag 1 Welk (maatschappelijk) vastgoed heeft de gemeente Hengelo in haar bezit en welke waarde vertegenwoordigt dit vastgoed vanuit financieel perspectief?	
	Er bestaat een volledig overzicht van al het vastgoed dat de gemeente Hengelo op de peildatum in bezit heeft.	✓
	Er is vastgelegd hoe de waarde van het vastgoed wordt bepaald	✓
	Er is inzicht in de waarde van het vastgoed op de peildatum.	✓
H4	Deelvraag 4 Is de bedrijfseconomische informatievoorziening voor vastgoed van voldoende kwaliteit: in hoeverre is de basis op orde?	
	Er is vastgesteld welke informatie benodigd is voor adequate besluitvorming op portefeuille- en projectniveau.	✓
	De benodigde vastgoedinformatie is volledig, actueel en direct beschikbaar.	○
	De contracten, wettelijke plichten, vereisten en overige juridische informatie zijn op orde.	○
	Er is een overzicht van punten die in bespreking zijn of moeten worden besproken met de vastgoedpartners.	○
H5	Deelvraag 5 Hoe heeft het Vastgoedbedrijf zich vanaf de oprichting in 2012 ontwikkeld en welke vervolgstappen zijn aan de orde om het vastgoedbeheer op het door de gemeente gewenste niveau te brengen?	
	Het vastgoedbedrijf beschikt over de informatiepositie passend bij het bereikte groeistadium in het stappenmodel van Joroff.	○

	Het vastgoedbedrijf heeft het gewenste niveau helder, weet waar het op de peildatum staat en weet welke stappen op welk moment gezet moeten worden om naar het gewenste einddoel toe te groeien.	O
	Het vastgoedbedrijf heeft een planning om het gewenste niveau te bereiken.	X
H5	Deelvraag 6 Op welke wijze draagt het Vastgoedbedrijf bij aan een doeltreffend bezit van gemeentelijk vastgoed?	
	Al het gemeentelijk vastgoed heeft een maatschappelijke of strategische functie die is terug te leiden naar vastgesteld gemeentelijk beleid.	O
	Het vastgoedbedrijf gebruikt zijn expertise en informatiepositie om de vastgoedpartners gevraagd en ongevraagd te adviseren.	✓
H7	Deelvraag 7 Welke ruimte is er voor de raad om zijn kaderstellende en controlerende rol te vervullen ten aanzien van het gemeentelijke vastgoedbezit en vastgoedbeheer?	
	Het college voldoet aan zijn actieve en passieve informatieplicht, waarin de raad wordt voorzien in de informatie die nodig is voor het uitvoeren van zijn kaderstellende en controlerende rol.	✓
H7	Deelvraag 8 Op welke wijze krijgt de raad inzicht in de systematiek en dynamiek van de kosten, inkomsten en uitgaven?	
	De raad krijgt een duidelijk overzicht van de geraamde bouw- en investeringskosten op de verschillende vastgoed objecten.	✓
	De raad krijgt een duidelijk overzicht van de gerealiseerde bouw- en investeringskosten op de verschillende vastgoed objecten.	O
	De raad krijgt een duidelijk overzicht van de geraamde beheer en exploitatiekosten en de verdeling van de uitgaven van de vastgoed objecten.	O
	De raad krijgt een duidelijk overzicht van de inkomsten uit de gemeentelijk vastgoed objecten.	X
	De raad wordt geïnformeerd over de risico's die de gemeente loopt in het kader van vastgoedbezit en –beheer.	O
H7	Deelvraag 9 Op welke wijze wordt er door de raad gestuurd op kosten- en risicobeheersing?	
	De raad heeft financiële kaders gesteld aan het vastgoedbeleid en het resultaat daarvan.	✓
	De raad is alert op kosten en risico's en acteert op vastgestelde risico's en kostenoverschrijding.	O

Deelvraag 3: Welke kaders heeft de raad gesteld ten aanzien van het gemeentelijke vastgoedbezit en vastgoedbeheer?

Het Vastgoedbedrijf is opgericht vanuit een bezuinigingsopgave. De raad heeft daarbij inhoudelijke doelstellingen voor het Vastgoedbedrijf vastgesteld, een financiële taakstelling opgelegd en een budgetneutrale personele bezetting als randvoorwaarde meegegeven. Bij raadsbesluit zijn nadien nieuwe en verhoogde bezuinigingsstaakstellingen voor het Vastgoedbedrijf vastgesteld.

De raad heeft geen visie of beleid voor het bezitten en beheren van gemeentelijk vastgoed geformuleerd. Het college heeft de kaders voor het vastgoedbeheer vastgesteld en ter kennisname aan de raad voorgelegd. De raad heeft in het kader van het energiebeleid kaders vastgesteld voor de het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed.

Door vaststelling van de begrotingen bepaalt de raad de financiële kaders voor het beheer en de exploitatie van het vastgoed (baten, lasten, budgetten voor onderhoud, investeringen, mutaties reserves en voorzieningen). In de programmahoofdstukken liggen beleidsdoelen vast, maar er is niet vastgelegd hoe de huisvesting ervan in gemeentelijke vastgoed kan of moet bijdragen aan het realiseren van de beleidsdoelen.

De gemeente neemt maatregelen om te voldoen aan wetgeving voor gebouwen, ten aanzien van aanbestedingen, overheidssteun en belastingwetgeving. Er zijn een aantal oude huur- en gebruikersovereenkomsten, waarvan de huurprijs niet kostprijsdekkend is. Voor dit deel van de vastgoedportefeuille kan sprake zijn van een indirecte subsidiëring.

Conclusie: De raad heeft inhoudelijke doelstellingen en financiële kaders gesteld aan de oprichting van het Vastgoedbedrijf. Met betrekking tot het vastgoedbeleid is de kaderstellende rol beperkt ingevuld: er zijn geen kaders wanneer, waarom en welk vastgoed in bezit van de gemeente moet zijn. Buiten de jaarlijkse huurtarieven voor sportaccommodaties zijn de aanwezige kaders voor vastgoedbeheer door het college bepaald.

Deelvraag 2: Hoe is het vastgoedbeheer binnen de gemeente georganiseerd?

Het Vastgoedbedrijf beschikt niet over de benodigde capaciteit voor de uitvoering van het portefeuillemanagement, zoals bij de oprichting is becijferd en onderbouwd. Van de benodigde 5 fte is structureel 1,7 fte beschikbaar gekomen, die door twee portefeuillemanagers wordt ingevuld. Met inzet van 0,5 fte vanuit de afdeling Grondzaken is dit tijdelijk uitgebreid tot in totaal 2,2 fte. De (te) beperkte capaciteit heeft tot gevolg dat het Vastgoedbedrijf de basisinformatie nog niet volledig op orde heeft.

De benodigde deskundigheid is aanwezig of wordt ingehuurd, maar het (blijven) voorzien in eenduidige en blijvende sturing vormt een aandachtspunt.

Door de centralisatie van het vastgoed is een rol- en taakverdeling beoogd en gedeeltelijk ook tot stand gebracht, waarbij afdelingen bepalen welke behoefte aan vastgoed er is voor het realiseren van gemeentebestuur en het Vastgoedbedrijf vanuit de eigenaarsrol in de vraag voorziet. Op strategisch, tactisch en operationeel ontbreekt het aan een beschrijving van de (hoofd)processen. Op operationeel niveau is een start gemaakt met het formuleren van de processen. Er is geen overlegstructuur ingericht om periodiek met de Afdeling Bestuur in gesprek te gaan over beleidsontwikkelingen met (mogelijk) gevolgen voor de huisvestingsvraag, knelpunten binnen de deelportefeuilles en mogelijkheden om tot optimalisatie van de vastgoedportefeuille.

Conclusie: Door de centralisatie van het vastgoed is een scheiding tussen beleid en vastgoed beoogd. Deze rollenscheiding kan bijdragen aan een evenwichtige afweging van een doeltreffende en doelmatige inzet van vastgoed. In de praktijk loopt deze afweging stroef, mede door het ontbreken van een beschrijving van (hoofd)processen op strategisch, tactisch en operationeel niveau en daarop toegesneden overlegstructuur alsmede een in de praktijk niet complete implementatie van de rollenscheiding. De (te) beperkte capaciteit van het Vastgoedbedrijf vormt een belemmering om de organisatie administratief volledig op orde te krijgen. Er is tijdens de implementatie van de bezuinigingen geen of ten minste onvoldoende aandacht geweest voor de organisatieontwikkeling van het Vastgoedbedrijf.

Deelvraag 1: Welk (maatschappelijk) vastgoed heeft de gemeente Hengelo in haar bezit en welke waarde vertegenwoordigt dit vastgoed vanuit financieel perspectief?

Het (maatschappelijke) vastgoed van de gemeente Hengelo is gefaseerd ondergebracht bij het Vastgoedbedrijf en opgenomen in het vastgoedinformatiesysteem *Planon*. Op verzoek van de rekenkamercommissie is een volledige lijst van het vastgoed aangeleverd (zie hiervoor bijlage 1 bij het rapport van bevindingen).

Er is inzicht in de boekwaarde, verzekerde/herbouwwaarde en de WOZ-waarde. De waarden zijn echter in verschillende gemeentelijke systemen vastgelegd. In het vastgoedmanagementsysteem *Planon* krijgen vastgoedobjecten een objectnummer dat aan andere systemen wordt toegevoegd. Via het *Planon*-objectnummer is boekwaarde van een pand inzichtelijk in de activa-administratie, en

de verzekerde waarde en de WOZ-waarde in de hiervoor bestemde gemeentelijke systemen. De marktwaarde van een object wordt alleen bij initiatief tot verkoop van een object door middel van taxatie in beeld gebracht.

Conclusie: Er is overzicht over het (maatschappelijk) vastgoed in bezit van de gemeente Hengelo en inzicht in de boekwaarde, verzekerde/herbouwwaarde en WOZ-waarde. Er is geen overzicht over de marktwaarde van de vastgoedportefeuille; de marktwaarde wordt alleen bij initiatief tot verkoop van een pand of complex in beeld gebracht.

Deelvraag 4: Is de bedrijfseconomische informatievoorziening voor vastgoed van voldoende kwaliteit: in hoeverre is de basis op orde?

In het door het college vastgestelde beleidsdocument 'Businessplan oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. Vastgoed in balans' (hierna: businessplan 'Vastgoed in Balans') is vastgelegd welke informatie het Vastgoedbedrijf actueel aanwezig wil hebben met betrekking tot panden en huurders en welke gegevens het Vastgoedbedrijf in ieder geval in de exploitatiebegroting per object wil betrekken. Voor het berekenen van een kostprijsdekkende huur moeten nog uitgangspunten worden vastgesteld.

De informatievoorziening voor het vastgoedbeheer is (nog) niet volledig op orde. In het vastgoedmanagementsysteem *Planon* wordt een actueel overzicht bijgehouden van aanwezige overeenkomsten, huurprijs en looptijd. Maar verschillende overeenkomsten zijn erg oud, niet voorzien van heldere algemene voorwaarden en in enkele gevallen nooit ondertekend. Niet voor alle objecten is er volledig inzicht in de onderverhuur. Bij oude overeenkomsten is de huurprijs lager dan de kostprijsdekkende huur, waarmee het risico bestaat dat niet aan de Wet Overheid en Markt wordt voldaan.

Een tweede tekortkoming is dat de vastgoedinformatie nog niet volledig per pand in beeld gebracht kan worden. Budgetten in de begroting betreffen meerdere panden zonder verdere verdeelsleutel. En bedragen voor verzekeringen en belastingen zijn niet overal uitgesplitst in een eigenaarsdeel en een gebruikersdeel. In 2017 is bij de invoering van een nieuw financieel systeem een projectadministratie ingevoerd. Via de projecten is het Vastgoedbedrijf historie aan het opbouwen van de werkelijke kosten van een pand. En er is momenteel een pilot in voorbereiding om voor tien panden alle basisinformatie 'met één druk op de knop' beschikbaar te hebben om met dat vervolgens met de opgedane ervaring voor de rest van de vastgoedportefeuille te kunnen bewerkstelligen.

Informatie uit het vastgoedsysteem *Planon* (overzichten van bezit, overeenkomsten, technische staat en onderhoudskosten) kan direct en in verschillende dwarsdoorsneden worden geleverd. Financiële gegevens liggen vast in het systeem *Key2Financien*. Voor dwarsdoorsneden met financiële informatie moeten gegevens uit beide systemen worden gecombineerd. Dit gebeurt in een Excel-bestand en kan in veel gevallen op korte termijn worden geleverd.

Het Vastgoedbedrijf wil met de Afdeling Beleid in gesprek over de nog vast te stellen uitgangspunten voor het berekenen van de kostprijsdekkende huur, zoals de rekenrente, looptijd en doorberekening van risico's. Een ander bespreekpunt is deelname van de beleidsafdeling aan de voorgenomen pilot om voor tien panden, waaronder een wijkaccommodatie, de basisinformatie 'met één druk op de knop' beschikbaar te krijgen, inclusief informatie over de gebruikersexploitatie.

Conclusie: De kwaliteit van de vastgoedinformatie is op onderdelen (nog) niet op orde. Er zijn verschillende erg oude huurovereenkomsten, deels niet voorzien van heldere algemene voorwaarden,

waarbij door het onverkort toepassen van de jaren geleden afgesproken huurprijs het risico bestaat op ‘verborgen’ subsidieverlening. Doordat vastgoedinformatie nog niet volledig per pand in beeld gebracht kan worden, wordt sturing op kosten- en risicobeheersing bemoeilijkt.

Deelvraag 5: Hoe heeft het Vastgoedbedrijf zich vanaf de oprichting in 2012 ontwikkeld en welke vervolgstappen zijn aan de orde om het vastgoedbeheer op het door de gemeente gewenste niveau te brengen?

Om stappen in professioneel vastgoedbeheer te duiden wordt vaak gebruik gemaakt van het model van Joroff. De kerntaken van het Vastgoedbedrijf, zoals omschreven in het businessplan ‘Vastgoed in Balans’, wijzen op het ambitieniveau van ‘Manager’ (stap 3). Op het moment van onderzoek functioneert het Vastgoedbedrijf op het niveau van ‘Controller’ (stap 2).²²⁰ Op basis van het analysemodel komen voor de vervolgstap (meer) inzicht in en aandacht voor de volgende aspecten in beeld: samenhang tussen vraag naar en aanbod van vastgoed; waarde/ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie; geplande en gerealiseerde activiteiten met behulp van het pand/accommodatie.

Het Vastgoedbedrijf heeft geen duidelijke planning voor de verdere professionalisering van het vastgoedbeheer. Wel treft het op dit moment voorbereidingen om in een pilot voor tien panden alle basisinformatie ‘met een druk op de knop’ beschikbaar te krijgen, om met de beleidsafdelingen de uitgangspunten voor een kostprijsdekkende huur te bepalen en in vervolg daarop een geactualiseerd beleidskader aan de raad ter vaststelling voor te leggen.

Conclusie: Door de centralisatie van het vastgoed is een rollenscheiding tussen het Vastgoedbedrijf en de Afdeling Beleid beoogd en gedeeltelijk ook tot stand gebracht. Er zijn evenwel nog een aantal stappen te zetten. Deze stappen zijn globaal in beeld, maar dienen te worden uitgewerkt en beleidsmatig ondersteuning te krijgen in vastgestelde en samenbindende gemeentelijke kaders.

Deelvraag 6: Op welke wijze draagt het Vastgoedbedrijf bij aan een doeltreffend bezit van gemeentelijk vastgoed?

Het eigendom van het overgrote deel van het gemeentelijke vastgoed ligt bij het Vastgoedbedrijf. Voor doeltreffend bezit van vastgoed dienen beleidsdoelen van de gemeente te worden vertaald naar doelstellingen voor het vastgoedbeleid. In de gemeente Hengelo ontbreekt het aan dergelijke doelstellingen voor het vastgoedbeleid, waardoor niet kan worden gestuurd op een doeltreffende inzet.

In voorwaardelijke zin kan worden opgemerkt dat maatschappelijk vastgoed alleen beleidsondersteunend kan zijn als het vastgoed maatschappelijke functies accommodeert. Het vastgoedbedrijf verhuurt sportaccommodaties aan de Afdeling Beleid, van waaruit het wordt onderverhuurd aan de gebruikers. Er is goed inzicht in de bezetting en benutting van de sportaccommodaties. Wijkwelzijnsaccommodaties (de buurthuizen en wijkcentra) worden door het Vastgoedbedrijf verhuurd aan vrijwillige besturen, die verantwoordelijk zijn voor de programmering en als onderdeel daarvan voor de verhuur van ruimtes. De vrijwillige besturen ontvangen hiervoor een subsidie van de gemeente, maar zijn genoodzaakt om aanvullende inkomsten te verwerven om de exploitatie rond te krijgen. Onwillekeurig werkt dit organisatiemodel financiële keuzes in de hand, die de maatschappelijke inzet van ruimtes ten behoeve van welzijn en zorg zou kunnen beperken. Het Vastgoedbedrijf ontvangt name-

²²⁰ Zie de nota van bevindingen bijlage 7 voor de toepassing van het analysemodel.

lijk geen informatie over medegebruikers (onderhuurders) van de wijkwelzijnsaccommodaties. De Afdeling Beleid bewaakt als subsidieverlener dat er in de wijkaccommodaties geen commerciële activiteiten plaatsvinden. Maar door het grijze gebied tussen maatschappelijke en commerciële activiteiten bestaat er een zeker risico op een vorm van concurrentievervalsing ten opzichte van de commerciële markt.

Conclusie: Doordat niet is vastgelegd hoe de huisvesting van functies en voorzieningen in gemeentelijke vastgoed kan of moet bijdragen aan het realiseren van de beleidsdoelen, is niet te beoordelen of vastgoed doeltreffend wordt ingezet en hoe het Vastgoedbedrijf daaraan bijdraagt. Er is sprake van een getrapte verantwoordelijkheid en derhalve ook getrapte sturing van het Vastgoedbedrijf voor de huisvesting van verschillende functies, waarbij de verantwoordelijkheid voor de programmering en onderverhuur van wijkwelzijnsaccommodaties soms loopt via de Afdeling Beleid en in sommige gevallen (ook) via vrijwilligersbesturen. Het Vastgoedbedrijf ontvangt geen informatie over de onderverhuur en kan daardoor niet sturen op een doeltreffend bezit en efficiënt gebruik van dit vastgoed. Ook ontbreekt inzicht in het risico van commercieel gebruik van maatschappelijk vastgoed.

Deelvraag 7: Welke ruimte is er voor de raad om zijn kaderstellende en controlerende rol te vervullen ten aanzien van het gemeentelijke vastgoedbezit en vastgoedbeheer?

De gemeenteraad heeft geen visie of beleid vastgesteld ten aanzien van het bezitten en beheren van gemeentelijk vastgoed. Het beleidskader voor de uitvoering van het vastgoedbeleid, vastgelegd in het businessplan 'Vastgoed in balans', is vastgesteld door het college en ter kennisname aangeboden aan de raad. Het college informeert de raad via de reguliere P&C-cyclus over de uitvoering van het vastgoedbeheer. De paragraaf 'Onderhoud kapitaalgoederen' bevat informatie over het onderhoud aan gebouwen. Over de doelstellingen en prestaties van het Vastgoedbedrijf wordt in een van de programmahoofdstukken gerapporteerd (in de achtereenvolgende raadsperiodes respectievelijk de hoofdstukken: 'Naar een nieuwe vorm van ontmoeting en betrokkenheid', 'Financiën' en 'Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing').

Het Vastgoedbedrijf is opgericht vanuit een bezuinigingsopgave. De raad wordt via de jaarstukken over de voortgang van de taakstellende bezuinigingen geïnformeerd. In 2014 zijn twee taakstellende bezuinigingen niet geëffectueerd. Dit is met een toelichting voor de raad inzichtelijk gemaakt in het jaarverslag.

Door middel van de begrotingen krijgt de raad zicht op de beleidsdoelen die huisvesting (kunnen) vragen. De programmahoofdstukken waarin deze beleidsdoelen zijn vastgelegd, gaan niet in op de wijze waarop het vastgoedbezit aan de beleidsdoelen bijdraagt. Vanaf 2014 wordt in de relevante programmahoofdstukken bij de beleidsdoelen in beeld gebracht welke baten en lasten er zijn vanuit vastgoed, maar niet op een eenduidige wijze.

Buiten de reguliere P&C-cyclus is de raad door middel van raadsbrieven op de hoogte gebracht van onderwerpen en ontwikkelingen in relatie tot het gemeentelijke vastgoed, meestal met betrekking tot een specifiek vastgoedobject. De raad heeft regelmatig over vastgoedobjecten mondelinge en schriftelijke vragen gesteld en in een aantal gevallen een initiatiefvoorstel, motie of amendement ingediend.

Het college is bevoegd tot het aangaan van vastgoedtransacties. Er zijn tussen de raad en het college geen afspraken gemaakt over de informatievoorziening waar het vastgoedtransacties betreft. De raad is door middel van een raadsinformatiebrieven in kennis gesteld van de verkoop van drie panden.

Het huidige college heeft de raad politiek-bestuurlijk over de procesgang rond twee objecten geïnformeerd.

Conclusie: De raad krijgt en vraagt informatie ten behoeve van zijn controlerende rol. Besluitvorming in de raad over vastgoed is gericht op een vastgoedobject- of complex en door het ontbreken van kaders ad-hoc van aard. De kaders die er zijn, zijn financieel van aard en gericht op bezuiniging (bezuinigingsdoelstellingen). Een discussie tussen de raad en verantwoordelijke wethouders over de visie op vastgoedbezit en de doelen van het vastgoedbeleid heeft niet plaatsgehad.

Deelvraag 8: Op welke wijze krijgt de raad inzicht in de systematiek en dynamiek van de kosten, inkomsten en uitgaven?

De gemeente Hengelo heeft kaders rondom het investerings- en activeringsbeleid vastgesteld. Ten aanzien van investeringen, waaronder ook de bouw- en investeringskosten op verschillende vastgoedobjecten, is bepaald dat de beleidsbegroting een meerjarig overzicht van alle lopende en voorgenomen investeringen bevat. Een overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen binnen investeringsprojecten, vormen onderdeel van de Beleidsrapportage, waarbij afwijkingen in bedragen en/of fasering worden toegelicht. In de onderzoeksperiode zijn afwijkingen conform het bepaalde gerapporteerd.

In de paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen worden de onderhoudskosten van gebouwen voor de raad inzichtelijk gemaakt. Tot en met 2013 vermeldt de paragraaf het aantal objecten en de verzekerde waarde, waarbij genoemde aantallen en bedragen gelijkloidend zijn. Vanaf 2014 variëren de aantallen en bedragen per jaar en vindt een indeling naar categorieën vastgoed plaats. Tevens wordt ingegaan op de onderhoudssystematiek en de staat van het onderhoud en worden grote projecten en relevante (wettelijke) ontwikkelingen vermeld. Vanaf 2016 worden bedragen voor het reguliere en groot onderhoud inzichtelijk in beeld gebracht.

Er is voor de raad in de begroting en jaarrekening geen totaaloverzicht van de kosten en opbrengsten van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De kosten en baten worden door het Vastgoedbedrijf doorbelast aan grootboeknummers van de verantwoordelijke beleidsafdeling. Raadsleden zijn op de afdeling Financiën aangewezen, willen zij inzicht krijgen in de kosten en baten van de totale vastgoedportefeuille, een deelportefeuille of een specifiek vastgoedobject. De afdeling Financiën kan de betreffende informatie samenstellen uit de projectadministratie.

De paragraaf Weerstandvermogen & Risicobeheersing in de begroting en jaarrekening geeft een overzicht van de belangrijkste risico's die de gemeente loopt en inzicht in de weerstandscapaciteit waarmee risico's opgevangen kunnen worden. De afdeling Concern Control is op het moment van dit onderzoek bezig om voor 14 thema's praktische invulling te geven aan de beleidsnota 'Integraal risicomanagement en weerstandvermogen'. Voor Grondzaken, en daarin het Vastgoedbedrijf, is een inventarisatie van risico's en beheersmaatregelen in voorbereiding. Deze inventarisatie beoogt naast financiële risico's ook andersoortige risico's in beeld te brengen, bijvoorbeeld imago-, fraude-, juridische- en bestuurlijke risico's.

Conclusie: De raad krijgt door middel van de reguliere verantwoordingsdocumenten op hoofdlijnen inzicht in de (financiële) ontwikkelingen in investeringsprojecten, het onderhoud aan gebouwen en eventuele financiële risico's die de gemeente loopt met betrekking tot het vastgoed. Er is voor de raad in de begroting en jaarrekening geen totaaloverzicht van de kosten en opbrengsten van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Deelvraag 9: Op welke wijze wordt er door de raad gestuurd op kosten- en risicobeheersing?

Doordat de raad geen visie of beleid voor vastgoedbezit en –beheer heeft vastgesteld, kan het alleen de financiële uitvoering controleren en bijsturen. Dit is wordt bemoeilijkt door het ontbreken van een totaaloverzicht van kosten en opbrengsten van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De raad heeft tot op heden het college niet om een dergelijk overzicht gevraagd.

Met de meerjaren onderhoudsplannen beschikt het college over een instrument om te sturen op de doelmatigheid van het onderhoud. De raad kan sturen door het kwaliteitsniveau van het onderhoud van (verschillende typen) gebouwen te bepalen. Dit is structureel in de paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen benoemd, maar heeft niet geleid tot normstelling vanuit de raad.

Doordat in de raad geen discussie heeft plaatsgevonden over zijn strategische vastgoedvisie en bijbehorend beleid, is het gemeentebreed sturen op vastgoeddoelen een probleem. Zonder overkoepelend visie- of beleidsdocument voor het vastgoedbeleid kunnen in de beleidsuitvoering tegenstrijdigheden ontstaan, een situatie die zich in de onderzoeksperiode ten minste één keer daadwerkelijk heeft voorgedaan, namelijk rond de verkoop van de Waterstaatskerk/Muziekschool.

Conclusie: Door het ontbreken van een overzicht van kosten en baten in het gemeentelijke vastgoed op objectniveau is sturing op de financiële uitkomsten nauwelijks mogelijk. Dit geldt derhalve ook voor besluiten over het afstoten van vastgoed. Per project kan de kosteneffectiviteit worden bepaald, maar in vergelijkende zin is die er niet.

Aanvullende conclusie: Bezuinigingsoperaties zijn vaak de aanleiding voor reorganisaties binnen gemeenten, zo ook in Hengelo. Het oprichten van een Vastgoedbedrijf om op het vastgoedbeheer te besparen en te sturen op de vastgoedvoorraad, vraagt aandacht en middelen voor het inrichten van daarvoor benodigde organisatieprocessen. Deze organisatieontwikkeling voltrekt zich traag en incompleet als gevolg van de focus op het realiseren van de bezuinigingstaakstelling. Dit levert vervolgens risico's voor een doeltreffende uitvoering van beleid. In het bijzonder dat keuzes met betrekking tot vastgoed, zoals het afstoten van panden, niet op basis van volledige en actuele bedrijfseconomische informatievoorziening tot stand komen. Met als mogelijk gevolg dat de op de langere termijn duurder uit is, bij korte termijn winsten of besparingen (“penny wise, pound foolish”).

Beantwoording van de centrale onderzoeksvraag:

Welke stappen zijn na de oprichting van het gemeentelijke vastgoedbedrijf gezet om te komen tot een doelmatig en ordelijk beheer en een doeltreffend bezit van het gemeentelijke vastgoed en welke eventuele vervolgstappen zijn aan de orde om dit op het door de gemeente beoogde niveau te brengen?

Het Vastgoedbedrijf is vanuit een bezuinigingsopgave gestart. Het vastgoed is gecentraliseerd en er is bij de afdeling Grondzaken een vastgoedmanagementsysteem opgericht. De informatie in dit systeem wordt actueel en volledig gehouden, maar de basis in (nog) niet volledig op orde mede als gevolg van de (te) beperkte capaciteit binnen het Vastgoedbedrijf. De beoogde rollenscheiding tussen vastgoed en beleid is (nog) niet volledig doorgevoerd, wat sturing door het Vastgoedbedrijf en de raad bemoeilijkt. Er is een actualisatie en verdere ontwikkeling van uitgangspunten voor het vastgoedbezit en -beheer nodig. De daarvoor te zetten stappen zijn globaal in beeld, maar dienen te worden uitgewerkt en beleidsmatig ondersteuning te krijgen in vastgestelde gemeentelijke kaders met een overkoepelend karakter. Er dienen (hoofd)processen te worden vastgelegd en overlegstructuren te worden ingericht waarbinnen de afdelingen handelen en tot een strategisch voorraadbeheer kunnen komen. Het Vastgoedbedrijf kan onder die condities het vastgoedbeheer verder professionaliseren en zich als vastgoedmanager gaan profileren.

8.2 Aanbevelingen

1. Zet de centralisatie van de eigenaarsverantwoordelijkheid voor het gemeentelijk vastgoed voort en zorg voor de randvoorwaarden voor professioneel vastgoed- en portefeuillemanagement zoals in 2012 vastgelegd.
2. Zorg dat er een helder kader wordt vastgelegd waarin de gemeente Hengelo duidelijk maakt waarvoor de gemeente Hengelo eigenaar is van vastgoed (de redenen om als gemeente vastgoed in eigendom te hebben), voor welke maatschappelijke functies dit vastgoed wordt ingezet (voor welke maatschappelijke doelen de gemeente vastgoed in eigendom heeft) en wanneer de gemeente vastgoed in eigendom heeft en op welk kwaliteitsniveau het vastgoed moet worden onderhouden (de randvoorwaarden voor het in eigendom hebben van vastgoed).
3. Zorg dat op korte termijn de informatiepositie van het Vastgoedbedrijf en de raad ten behoeve van een *integraal* inzicht over het gemeentelijk vastgoed op orde komt zoals dit beoogd was in het businessplan voor het Vastgoedbedrijf en voeg hier ook de actuele situatie over de diverse (onder) huurders en duurzaamheid aan toe.
4. Zorg voor een structureel (jaarlijks) overleg tussen de afdeling beleid en het Vastgoedbedrijf over de ontwikkelingen in het vastgoed, de bezetting van het vastgoed en de huisvestingsvragen van maatschappelijke organisaties die volgens het beleid in gemeentelijk vastgoed gehuisvest mogen zijn.
5. Zorg dat er tijdelijk personeel wordt toegevoegd aan het Vastgoedbedrijf zodat de gewenste informatiepositie op redelijke termijn bereikt wordt.
6. Implementeer een transparante huurprijsmethodiek waarbij huur- en subsidiestromen gescheiden zijn. Heroverweeg daarbij de mate waarin er een indirecte verantwoordelijkheid van het Vastgoedbedrijf is voor het vastgoedgebruik via de afdeling Beleid en met name via vrijwilligersbesturen van welzijnsorganisaties.

7. Zorg dat bij afstoten van gemeentelijk vastgoed niet alleen de marktwaarde van het beoogd af te stoten vastgoed in beeld is, maar ook van min of meer vergelijkbare gemeentelijke eigendommen, alsmede onderhoudstoestand en te verwachten investeringen, zodat een weloverwogen keuze gemaakt kan worden.
8. Stuur bij reorganisaties die worden ingegeven vanuit bezuinigingen niet alleen op de bezuinigingsdoelstelling maar ook op de organisatiedoelstelling.
9. Breng in beeld bij verouderde huurovereenkomsten of er een risico is dat wet- en regelgeving wordt overtreden.
10. Bepaal als raad met welke frequentie, op welke momenten de raad in overleg gaat met het college over het gemeentelijke vastgoedbezit en -beheer.

Geraadpleegde bronnen

- Binnenlands Bestuur 'Rekenkameronderzoek vraagt om duidelijke keuzen', 28 augustus 2014.
- VPNG Vereniging Projectmanagement, Van accommodatiebeleid naar strategisch vastgoedbeheer, november 2014.
- Mac Gilvary, Verantwoord vastgoedbezit door gemeenten, Amersfoort, 30 januari 2006
- Spelregels voor vastgoed, Breda, december 2016.
- Twijnstra Gudde, Onderzoek Risicomanagement Gemeentelijk Vastgoed 2016.
- Gemeente Hengelo, dienst Grondzaken, Nota accommodatiebeleid, december 1989.
- Gemeente Hengelo, Dienst Stadsontwikkeling, sector Grondzaken en landmeten, Nota accommodatiebeleid, januari 1991.
- Gemeente Hengelo, Nadere uitwerking nota accommodatiebeleid, juni 1993.
- Gemeente Hengelo, afdeling Grondzaken, Evaluatie accommodatiebeleid, januari 2001.
- Gemeente Hengelo, Beslissingsformulier College van Burgemeester en Wethouders, Evaluatienota Accommodatiebeleid, 6 maart 2001
- Gemeente Hengelo, Kadernota Herontwerp, 12 april 2011.
- Gemeente Hengelo, Vernieuwen en bezuinigen Burgerdenktank, de ideeën, 23 juni 2011
- Gemeente Hengelo, Tussenrapportage Herontwerp – Vernieuwen en Bezuinigen, 28 juni 2011.
- Gemeente Hengelo, Eindrapport Herontwerp – Vernieuwen en bezuinigen, 4 oktober 2011.
- Gemeente Hengelo, Nota 'Koersvast in krappe tijden'.
- Vastgoedbedrijf voor Hengelo, I&F/BGI/WdJ, augustus 2010.
- Gemeente Hengelo, Businessplan Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. Vastgoed in Balans, december 2011.
- Gemeente Hengelo, Advies voor beslissing van Burgemeester en Wethouders, Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo, Zaaknummer 12G200398
- Gemeente Hengelo, Openbare besluiten Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hengelo Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo, agendapunt 3, zaaknummer 12G200398, 8 mei 2012.
- Gemeente Hengelo, Geleideformulier voor behandeling in commissie en/of raad, Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo, commissie Bestuur, 14-06-2012, zaaknummer 12G200398.
- Gemeente Hengelo, Agenda voor de commissievergadering Bestuur van 14 juni 2012.
- Gemeente Hengelo, Notulen van de commissievergadering Bestuur van de gemeente Hengelo d.d. 14 juni 2012, agendapunt 3 Stukken ter informatie, p. 1.
- Gemeente Hengelo, Sociale Visie 2020, 2010.
- Gemeente Hengelo, Evaluatie structuurvisie Hengelo 2030, 2011.
- Gemeente Hengelo, Coalitieakkoord 'Investeren in verbinding', 21 april 2010.
- Gemeente Hengelo, Coalitieakkoord 'Aan de slag voor een aangenaam en energiek Hengelo', april 2014.
- Gemeente Hengelo, 'Een programma voor Hengelo', 4 juni 2018.
- Gemeente Hengelo, Hengelo Verduursamen Duurzaamheidsagenda 2012-2016, 11 september 2012.
- Gemeente Hengelo, Raadsbrief Tussenrapportage Energie Actieplan 2016-2020, Zaaknummer 1105271.
- Gemeente Hengelo, Amendement EnergieActieplan NEH 2017-2021, 26 september 2017.
- Gemeente Hengelo, Energie Actieplan/Programma Nieuwe Energie Hengelo 2017-2021.
- Gemeente Hengelo, Raadsadvies Energielabels en maatwerkadviezen gemeentelijk vastgoed, zaaknummer 2211646, 22 mei 2018.
- Gemeente Hengelo, Raadsbrief Inspecties vastgoed, zaaknummer 1101822, 17 november 2015.
- Gemeente Hengelo, Nota Sport en Bewegen, 2016.
- Gemeente Hengelo, verordening 'Tarieven sportaccommodaties 2013', zaaknummer 12G201677
- Gemeente Hengelo, verordening 'Tarieven sportaccommodaties 2014', zaaknummer 1006582

Gemeente Hengelo, verordening 'Tarieven sportaccommodaties 2015', zaaknummer 1047311
Gemeente Hengelo, verordening 'Tarieven sportaccommodaties 2016', zaaknummer 1094578
Gemeente Hengelo, verordening 'Tarieven sportaccommodaties 2017', zaaknummer 2054811
Gemeente Hengelo, verordening 'Tarieven sportaccommodaties 2018', zaaknummer 2182839
Gemeente Hengelo, verordening 'Tarieven sportaccommodaties 2019', zaaknummer 2280462

Gemeente Hengelo, Beleidsplan Maatschappelijk Ondersteuning 'Met respect...',
Gemeente Hengelo, Beleidsprogramma Thuis in de Buurt
Gemeente Hengelo, Notitie 'Samen in verscheidenheid, rol en taken in het Hengelose wijkwelzijnswerk.

KPMG rapport 'netwerk gemeente en wijkwelzijnsinstelling bij beheer & exploitatie en maatschappelijk vastgoed', september 2009.

Gemeente Hengelo, Memo beheer en exploitatie welzijnsvoorzieningen.

Gemeente Hengelo, Raadsbrief Informatie besluit beheer en exploitatie welzijnsvoorzieningen.

Plan van Aanpak het beheer en de Exploitatie van het wijkwelzijnswerk. Vervolgtraject op het KPMG-rapport, vastgesteld door het college op 2 augustus 2011

Gemeente Hengelo, Bestuurlijke opdracht programmeren en accommoderen welzijn en zorg,

Gemeente Hengelo, Raadsbrief Stand van zaken programmeren en accommoderen welzijn en zorg, zaaknummer 2224003, 17 april 2018.

Gemeente Hengelo, Bestuurlijke opdracht Maatschappelijk vastgoed.

Gemeente Hengelo, Hengelo Verduursamen Duurzaamheidsagenda 2012-2016, 11 september 2012.

Gemeente Hengelo, Raadsbrief Tussenrapportage Energie Actieplan 2016-2020, Zaaknummer 1105271.

Gemeente Hengelo, Amendement EnergieActieplan NEH 2017-2021, 26 september 2017.

Gemeente Hengelo, Energie Actieplan/Programma Nieuwe Energie Hengelo 2017-2021.

Gemeente Hengelo, Raadsadvies Energielabels en maatwerkadviezen gemeentelijk vastgoed, zaaknummer 2211646, 22 mei 2018.

Gemeente Hengelo, Raadsbrief Inspecties vastgoed, zaaknummer 1101822, 17 november 2015.

Gemeente Hengelo, Beleidsbegroting 2012-2015.

Gemeente Hengelo, Beleidsbegroting 2013-2016.

Gemeente Hengelo, Beleidsbegroting 2014-2017.

Gemeente Hengelo, Beleidsbegroting 2015-2018.

Gemeente Hengelo, Beleidsbegroting 2016-2019.

Gemeente Hengelo, Beleidsbegroting 2017-2020.

Gemeente Hengelo, Beleidsbegroting 2018-2021.

Gemeente Hengelo, Beleidsbegroting 2019-2022.

Gemeente Hengelo, Jaarstukken 2011.

Gemeente Hengelo, Jaarstukken 2012.

Gemeente Hengelo, Jaarstukken 2013.

Gemeente Hengelo, Jaarstukken 2014.

Gemeente Hengelo, Jaarstukken 2015.

Gemeente Hengelo, Jaarstukken 2016.

Gemeente Hengelo, Jaarstukken 2017.

Gemeente Hengelo, 1^e Beleidsrapportage 2012.

Gemeente Hengelo, 2^e Beleidsrapportage 2012.

Gemeente Hengelo, 1^e Beleidsrapportage 2013.

Gemeente Hengelo, 2^e Beleidsrapportage 2013.

Gemeente Hengelo, 1^e Beleidsrapportage 2014.

Gemeente Hengelo, 2^e Beleidsrapportage 2014.

Gemeente Hengelo, 1^e Beleidsrapportage 2015.

Gemeente Hengelo, 2^e Beleidsrapportage 2015.
 Gemeente Hengelo, 1^e Beleidsrapportage 2016.
 Gemeente Hengelo, 2^e Beleidsrapportage 2016.
 Gemeente Hengelo, 1^e Beleidsrapportage 2017.
 Gemeente Hengelo, 2^e Beleidsrapportage 2017.
 Gemeente Hengelo, 1^e Beleidsrapportage 2018.
 Gemeente Hengelo, 2^e Beleidsrapportage 2018.

Gemeente Hengelo, op Financiële verordening gemeente Hengelo, 2009, 280333, 14 april 2009.
 Gemeente Hengelo, Financiële verordening gemeente Hengelo, 2014, nr. 2196498, 22 oktober 2014.
 Gemeente Hengelo, Financiële verordening gemeente Hengelo, 2018, zaaknummer 2196498, 6 maart 2018.

Gemeente Hengelo, Nota spelregels voor investeringen (1011060)
 Gemeente Hengelo, Nota activabeleid (12G200019)
 Gemeente Hengelo, Nota investerings- en activeringsbeleid, maart 2017
 Gemeente Hengelo, Raadsbesluit Nota investerings- en activeringsbeleid 2017, zaaknummer 2095695, 4 april 2017
 Gemeente Hengelo, Beleidsnota Integraal risicomanagement en weerstandsvermogen 2018-2022.
 Gemeente Hengelo, Raadsbesluit Integraal risicomanagement en weerstandsvermogen 2018-2022, zaaknummer 2271956, 6 november 2018.

Gedragslijn BBV en grondbedrijf (zoals vastgesteld per 20 maart 2007)
 Gemeente Hengelo, Grondprijzennotitie Gemeente Hengelo 2014, zaaknummer 1012643.
 Gemeente Hengelo, Grondprijzennotitie Gemeente Hengelo 2015, zaaknummer 1046846.
 Gemeente Hengelo, Grondprijzennotitie Gemeente Hengelo 2016, zaaknummer 2001215.
 Gemeente Hengelo, Grondprijzennotitie Gemeente Hengelo 2017, zaaknummer 2077789.
 Gemeente Hengelo, Grondprijzennotitie Gemeente Hengelo 2018, Zaaknummer 2209150.

Brieven College aan raad (te benaderen via extranet)

JAARTAL	ONDERWERP VAN DE BRIEF EN REGISTRATIENUMMER
2019	
21-03-2019	Voortgang renovatie Twentebad (2354652)
19-03-2019	Nieuwbouw VSO Attendiz aan de Bandoengstraat (2353661)
05-02-2019	Uitkomst vergelijkend locatie-onderzoek huisvesting Oyfo (2332397)
05-02-2019	Uitkomst vergelijkend locatie-onderzoek huisvesting Oyfo (2332397)
01-02-2019	Actualiteiten Schouwburg Hengelo (2331605)
14-01-2019	Actualiteiten Bibliotheek Hengelo (2322017)
08-01-2019	Proces verkoop Paul Krugerstraat 49 (2320181)
2018	
17-10-2018	Proces verkoop Bataafse Kamp (2286832)
17-07-2018	Voortgang overgang theatergebouw (2260733)
23-05-2018	Renovatie stadhuis (2242443)
15-05-2018	Verzoek Schouwburg overgang schouwburggebouw (2239590)
08-03-2018	Verzoek schouwburg overgang schouwburggebouw (2218325)
22-02-2018	Huisvesting Oyfo (2212903)
21-02-2018	Oprichting bovenstedelijk poppodium Enschede en Hengelo (2212125)
07-02-2018	Beleidsplan plan van aanpak Theater van de Stad (2201675)
2017	
22-12-2017	Actuele ontwikkelingen samenwerking poppodia Atak en Metropool
19-12-2017	Resultaat onderzoek Huisvesting Oyfo (2191868)
31-10-2017	Uitvoering motie bouwdeel 1 MTS (2174427)
31-10-2017	Afwijzen verzoek tot aanwijzing UTS/MTS tot gemeentelijk monument (2174426)
10-10-2017	Voortgang invulling voorwaarden Kadernota schouwburg (2167076)
04-07-2017	Intentieverklaring FC Twente renovatie hoofgebouw FBK en trainingsveld (2137002)
16-05-2017	Notitie verkoop panden Deldenerstraat 18-20-22 (2122456)
20-04-2017	Themahal sport (2114633)

21-03-2017	Gunning aanbesteding huisvesting gemeentelijke organisatie (2104417)
07-02-2017	Informerend raad over de procedure en het budget voor vandalismeschade bij schoolgebouwen (2093632)
01-02-2017	Brief Marcant-BSV Sluiting Tuindorpschool (2091647)
2016	
21-12-2016	Resultaten onderzoek toekomstbestendige theaterfunctie (2080650)
15-12-2016	Voortgang huisvesting Heim Crea Muziekschool (2078971)
16-11-2016	Aanbod beeldvormende Politieke Markt over bouwdeel 1 van de MTS (2070835)
01-11-2016	Procesbrief onderzoek Toekomstbestendige theaterfunctie (2066789)
14-10-2016	Voortgang Huisvesting Heim Crea Muziekschool (20162195)
29-09-2016	Stand van zaken Europese aanbesteding herhuisvesting gemeentelijke organisatie (2057859)
12-07-2016	Proces Rabotheater (2039163)
28-06-2016	Verkoopovereenkomst Verenigingsgebouw (2034532)
05-04-2016	Uitvoering dag- en vrijetijdsbesteding in de wijken (2019460)
30-03-2016	Procesbrief Podia (2018198)
23-03-2016	Voortgang bestuurlijke opdracht samenwerking theaters Enschede en Hengelo (2017258)
22-03-2016	Motie 'verhuur of verkoop bouwdeel 1, voormalige gymzaal Hofstede MTS' (2017248)
22-03-2016	Verzoek tot aanwijzen tot gemeentelijk monument van voormalige MTS
16-02-2016	Procesbrief bestuurlijke opdracht podia Enschede en Hengelo (2009963)
20-01-2016	Huisvesting AC Bij de Toren (2005692)
2015	
08-12-2015	Toekomst pand Loweg 3-5 (1104160)
17-11-2015	Aanbesteding inspectie vastgoed (110568)
17-11-2015	Ontbrekende informatie in rapportage Rabotheater (115683)
2015-10-07	Informatie m.b.t. huisvesting gemeente (1098945)
22-09-2015	Rapportage onderzoek Rabotheater financieel toekomstbestendig (1096737)
25-08-2015	Informatie ontstane situatie Hijschcomplex (1092409)
21-07-2015	Bestuurlijke opdracht toekomst voorschool Hengelo (1087522)
03-07-2015	Voortgang proces Muziekschool (1082677)
23-06-2015	Vervolg scenario's toekomst Muziekschool Hengelo (1083069)
23-06-2015	Sluiting school 't Nijrees (1082997)
16-06-2015	Rapport Toekomst Twentebad met bijlagen(1082050)
09-06-2015	Stand van zaken bestuurlijke opdracht 'Samenwerking podia Enschede-Hengelo' (1080914)
29-05-2015	Sloop Hijschcomplex (1078270)
28-04-2015	Slechte staat van het Hijschcomplex (1074029)
2014	
16-12-2014	Politieke Markt Nieuwbouw VMBO (1051459)
09-12-2014	Bestuurlijke opdracht samenwerking podia Enschede-Hengelo
02-12-2014	Uitvoering motie inzake exploitatie FBK-stadion (1048833)
18-11-2014	Bestuurlijke Opdracht huisvesting Voortgezet Speciaal Onderwijs
07-10-2014	Stand van zaken Wijkcentrum 'Vogelkwartier (1038631)
30-09-2014	Voortgang Bestuurlijke Opdracht Onderzoek alternatieve huisvesting (1037305)
23-09-2014	Brief colleges Borne en Hengelo over Voortgangsrapportage samenwerking Borne-Hengelo
23-09-2014	Haalbaarheidsonderzoek Badhuis/Ariënschool
10-07-2014	Voortgang proces Muziekschool Hengelo (1024464)
24-06-2014	Voortgang bezuiniging FBK stadion (1021492)
04-03-2014	Brief college aan raad over aankoop van opstallen aan de Drienerstraat
2013	
15-10-2013	Brief College aan Raad over samenwerking vmbo
23-07-2013	Brief College aan Raad over bezuinigingen Vogelkwartier en Denksportcentrum
11-06-2013	Brief College aan Raad over besluitvorming AC bij de Toren
05-06-2013	Brief College aan Raad over Badhuis/Ariënschool
29-01-2013	Brief College aan Raad over rapportage scenario's huisvesting AC Bij de Toren

Schriftelijke vragen (te benaderen via extranet)

JAARTAL ²²¹	ONDERWERP EN PARTIJ
2019	
26-02-2019	Antwoord college op vervolgvragen PvdA over HGOV
2018	
18-12-2018	Antwoord college op vragen CDA over lagere ozb voor verenigingen
05-12-2018	Antwoord college op vragen PvdA over onderkomen Nije Stichting
30-11-2018	Antwoord college op vragen LokaalHengelo over interview FC Twente
02-08-2018	Antwoord college op vragen PvdA over opzeggen gebruikersovereenkomst en stopzetten subsidie van vereniging HGOV
17-04-2018	Antwoord college op vragen PvdA over problemen in sporthal OSG
24-04-2018	Antwoord college op vragen Lokaal Hengelo over voorgenomen sluiting basisscholen in Hengelo
13-02-2018	Vragen BurgerBelangen over asbestsanering bij verbouwing stadhuis
07-02-2018	Antwoord College op vragen Groen Links Bouwdeel 1 MTS
2017	
15-02-2017	Antwoord college op vragen ProHengelo over incidentele subsidie Rabotheater
21-03-2017	Antwoord college op vragen ProHengelo over onderhoud schoolgebouw OSG
07-03-2017	Antwoord college op vragen Lokaal-Hengelo over kosten en consequenties verplaatsen van het Heim uit de Wilhelminaschool
18-04-2017	Antwoord college op vragen ProHengelo over Oyfo, Wilhelminaschool en het Hazemeijercomplex
18-07-2017	Antwoord college op vragen CDA over Sportpark 't Rot: HVV Tubantia en Fietscrossvereniging Het Twentse Ros
21-07-2017	Antwoord college op vragen Lokaal-Hengelo over situatie verhuizing Oyfo Techniek uit de Wilhelminaschool
05-12-2017	Antwoord college op vragen CDA over het Proggiehoes
05-12-2017	Antwoord college op vragen Lokaal-Hengelo over sportvoorzieningen I.S.V. Hengelo e.o.
12-12-2017	Antwoord college op vragen ProHengelo over Constructiefout gebouwen
2016	
19-01-2016	Antwoord college op vragen ProHengelo over voorgenomen besluit nieuwbouw stadskantoor
22-03-2016	Antwoord college op vragen D66 over subsidie duurzaamheid nieuwbouw vmbo Hengelo
26-04-2016	Antwoord college op vragen ProHengelo over informatie renovatie stadhuis en bouw stadskantoor
07-06-2016	Antwoord college op vragen CDA over aanbestedingen en investeringen Twentebad en Stadskantoor
14-06-2016	Antwoord college op vragen VVD over AC bij de Toren
29-11-2016	Antwoord college op vragen ProHengelo over nieuwbouw stadskantoor
2015	
27-01-2015	Antwoord college op vragen ProHengelo over situatie Badhuis en Dr. Ariënschool
03-03-2015	Antwoord college op vragen CDA over Stichting t Vogelkwartier
03-03-2015	Antwoord college op vragen CDA over Stichting Wijkcentrum het Vogelkwartier
09-06-2015	Antwoord college op vragen BurgerBelangen over situatie/stand van zaken Hijschgebouw
09-06-2015	Antwoord college op vragen BurgerBelangen over toestand Hijschgebouw
09-06-2015	Antwoord college op vragen CDA over Hijschgebouw
13-10-2015	Antwoord college op vragen Lokaal-Hengelo over zorgen toekomst Verenigingsgebouw
30-10-2015	Antwoord college op vragen GroenLinks over mogelijke fusie culturele instellingen Enschede en Hengelo
24-11-2015	Antwoord college op vragen ProHengelo over onderhoud schoolgebouw Sloetsweg
2014	
08-04-2014	Antwoord college op vragen GroenLinks over het FBK stadion
08-04-2014	Antwoord college op vragen CDA over liquidatie speeltuin en buurthuisvereniging De Nijverheid
2013	
10-09-2013	Antwoord college op vragen CDA over wijkcentrum 't Vogelkwartier en het Denksportcentrum
10-09-2013	Antwoord college op vragen Pro Hengelo over voorgenomen sluiting Wijkcentrum 't Vogelkwartier

²²¹ De rekenkamercommissie heeft dit overzicht opgesteld op basis van een analyse van schriftelijke vragen te benaderen via internet-link / extranet (beschikbaar vanaf 2013).

Vragen mondelinge vragenkwartier

JAARTAL ²²²	ONDERWERP EN PARTIJ
2019	
12-02-2019	Schouwburg (PvdA)
2018	
16-01-2018	Oyfo (Burgerbelangen)
06-03-2018	Bravo themahal (Lokaal Hengelo)
24-04-2018	Verenigingsgebouw (Lokaal Hengelo)
03-07-2018	Trainingscentrum Kuipersdijk (PVV)
02-10-2018	Verbouwing jongerencentrum Cerberus (GroenLinks)
04-12-2018	Verbouwing jongerencentrum Cerberus (GroenLinks)
2017	
07-03-2017	Themahal Veldwijk (PvdA)
07-03-2017	Aanbesteding/renovatie gemeentehuis (Pro-Hengelo)
04-07-2017	Oyfo (Pro-Hengelo)
26-09-2017	Sporthal OSG (SP)
19-12-2017	Parkeergarage De Beurs
2016	
20-09-2016	Waterstaatskerk (Pro-Hengelo)
25-10-2015	Heim/Crea (Pro-Hengelo)
2015	
14-01-2015	Vogelkwartier (CDA)
08-04-2015	Badhuis (Pro-Hengelo)
22-04-2015	Hijschgebouw (Burgerbelangen)
10-06-2015	Hijschgebouw (Pro-Hengelo)
10-06-2015	Verenigingsgebouw (Pro-Hengelo)
2014	
21-01-2014	Gebruik gemeentelijke panden samenwerking Scala en Iemenschouer (Burgerbelangen)
04-03-2014	Vogelkwartier (Pro-Hengelo / CDA)
11-06-2014	Vogelkwartier (Pro-Hengelo / CDA)
29-10-2014	Sportpark Veldwijk (D66)
29-10-2014	Sloop MTS Industriestraat (Pro-Hengelo)
2013	
26-02-2013	Badhuis (Pro-Hengelo)
02-07-2013	AC bij de Toren (CDA)
10-09-2013	Omgeving clubgebouw BWO (Pro-Hengelo / CDA)

Lijst van geïnterviewde personen

- Wethouder vastgoed
- Afdelingshoofd afdeling Grondzaken
- Portefeuillemanagers Vastgoedbedrijf
- Beleidsmedewerker welzijn afdeling Beleid
- Beleidsmedewerker sport afdeling Beleid
- Financieel adviseurs, afdeling Financiën
- Businesspartner control afdeling Concern Control

²²² De rekenkamercommissie heeft dit overzicht opgesteld op basis van een analyse van annotaties bij de raadsvergaderingen. Deze zijn beschikbaar vanaf 2013.

Bijlage 1 Overzicht van het gemeentelijke vastgoed (peildatum februari 2019)

Code	Loc	Naam gebouw	Ty	Portfolio Naam	Sub-portfolio Naam	Alternatieve naam	Juridische status	Verzeerde w	Aanw.	Verpl	Opp.	BAG
20006		Achterhoekse Molenweg 271 3	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Gymnastieklokalen	Gymlokaal	Volledig eigendom	961.738	Ja	Ja		450
20007		Anna Reynvaanweg 50	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Voortgezet Onderwijs	De Bouwsteen	Volledig eigendom	7.691.515	Nee	Nee		4.574
20008		Anthoniussstraat 52	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	De Jeugd	Geen eigendom		Nee	Nee		793
20009		Anton Brucknerstraat 85	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Gymnastieklokalen	Gymlokaal	Volledig eigendom	928.033	Ja	Ja		466
20010		Apollolein 1	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	MFA 't Berflo	Volledig eigendom	9.318.519	Ja	Ja		5.946
20012		Asveldweg 14 (01)	A	Eigen organisatie	Eigen huisvesting	Kantoorgebouw Asveldweg	Volledig eigendom	1.503.410	Ja	Ja		1.831
20013		Asveldweg 14 (02)	A	Eigen organisatie	Eigen huisvesting	Garage/timmerwerkplaats	Volledig eigendom	315.053	Ja	Ja		
20014		Asveldweg 14 (03)	A	Eigen organisatie	Eigen huisvesting	Open stalling en werkl. speel/verk	Volledig eigendom	806.978	Ja	Ja		
20015		Asveldweg 14 (04)	A	Eigen organisatie	Eigen huisvesting	Werkplaats	Volledig eigendom	150.342	Ja	Ja		
20016		B.P. Hofstedestraat 41	A	Gemeentelijk beleid	Parkeren	Parkeergarage P1 Hengelo Centre	Volledig eigendom	5.969.420	Ja	Ja		12.009
20017		Bandoengstraat 7	A	Overig	nnp	Gildecollege	Volledig eigendom	12.551.107	Nee	Nee		11.989
20018		Bartelinkslaantje 21	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	Blokhut Samenloop	Volledig eigendom	300.680	Ja	Nee		52
20020		Bataafse Kamp 4	A	Gemeentelijk beleid	Kunst en Cultuur	Conciergewoning	Volledig eigendom	183.948	Ja	Ja		114
20021		Bataafse Kamp 5	A	Overig	nnp	Conciergewoning	Volledig eigendom	183.948	Ja	Ja		119
20022		Bataafse Kamp 6	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Voortgezet Onderwijs	VMBO de Spindel	Volledig eigendom	14.517.473	Nee	Nee		16
20023		Bataafse Kamp 7	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Voortgezet Onderwijs	VMBO de Spindel	Volledig eigendom		Nee	Nee		6.285
20024		Beckumerkerkweg 27	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sporthallen	Sporthal Beckum	Volledig eigendom	2.321.441	Ja	Ja		2.127
20025		Beckumerstraat 15	A	Overig	nnp	Tuindorpschool	Economisch eigendom	2.465.150	Nee	Nee		901
20029		Berfloweg 1	A	Herontwikkeling	Grondexploitatie Hart van Zuid	Berfloweg 1	Volledig eigendom	6.353.536	Nee	Nee		2.848
20030		Bergweg 34	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Basis Onderwijs	Anninkschool	Volledig eigendom	3.089.727	Nee	Nee		1.425
20031		Bergweg 36	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Noodlokale Basis onderwijs	KDV de Zevenbergen	Volledig eigendom	353.744	Ja	Ja		119
20039		Booggang 2	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	De Tempel	Geen eigendom		Nee	Nee		422
20043		Breemarsweg 270 t/m 272	G	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Basis Onderwijs	Daltonschool Hengelo Zuid, locatie Breemarschool	Economisch eigendom		Nee	Nee		1.488
20044		Breemarsweg 270	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Basis Onderwijs	Daltonschool Hengelo Zuid, locatie Breemarschool	Economisch eigendom	2.360.132	Nee	Nee		1.005
20045		Breemarsweg 272	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Basis Onderwijs	Daltonschool Hengelo Zuid, locatie Breemarschool	Economisch eigendom		Nee	Nee		483
20047		Breemarsweg 481A	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Gymnastieklokalen	Gymlokaal	Volledig eigendom	768.286	Ja	Ja		477
20048		Breemarsweg 483	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Basis Onderwijs	Daltonschool Hengelo Zuid, locatie Vöckersschool	Economisch eigendom	3.443.471	Nee	Nee		2.571
20049		Brinkstraat 9	G	Gemeentelijk beleid	Wijkzaken	Brinkstraat 9	Volledig eigendom	127.345	Nee	Nee		42
20050		Brinkstraat 9 (01)	A	Gemeentelijk beleid	Wijkzaken	Marktgebouw - openbare toiletten	Volledig eigendom		Ja	Ja		42
20051		Brinkstraat 9 (02)	A	Gemeentelijk beleid	Wijkzaken	Marktkiosk - Kiosk	Volledig eigendom		Nee	Nee		42
20053		Brugginksweg 5	A	Overig	nnp	Brugginksweg 5	Volledig eigendom	514.878	Nee	Ja		130
20056		Bruinsweg 32	A	Herontwikkeling	Grondexploitatie Gezondheidspark	Bruinsweg 32	Volledig eigendom	1.217.760	Nee	Nee		944
20058		Brusselstraat 15	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Basis Onderwijs	Europaschool	Economisch eigendom	3.725.857	Nee	Nee		1.644
20060		Burgemeester Jansenplein 1	A	Eigen organisatie	Eigen huisvesting	Stadhuis	Volledig eigendom	41.564.850	Nee	Nee		12.324
20061		Burgemeester van der Dussenplein 3	A	Eigen organisatie	Eigen huisvesting	Bungalow Toezichtouders	Volledig eigendom	375.852	Nee	Nee		97
20098		Castorweg 171	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	De Triangel	Volledig eigendom	2.249.588	Nee	Nee		958
20100		César Franckstraat 36A	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	César Franckstraat 36A	Volledig eigendom	130.824	Ja	Ja		66
20101		César Franckstraat 36C t/m 36D	G	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie	César Franckstraat 36C t/m 36D	Volledig eigendom	1.057.055	Nee	Nee		669
20102		César Franckstraat 36C	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie	César Franckstraat 36C	Volledig eigendom		Ja	Ja		176
20103		César Franckstraat 36D	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie	César Franckstraat 36D	Volledig eigendom		Ja	Ja		493
20104		Coomhertstraat 3	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Speciaal Onderwijs	De Zevensprong	Volledig eigendom	3.238.965	Nee	Nee		1.466
20105		Cruys Voorberghstraat 101 t/m 103	G	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Basis Onderwijs	Basis Onderwijs	Volledig eigendom		Nee	Nee		
20106		Cruys Voorberghstraat 101	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Noodlokale Basis onderwijs	Voormalige De Meent	Economisch eigendom	2.940.492	Nee	Nee		914
20107		Cruys Voorberghstraat 103	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	De Borgh	Economisch eigendom	2.188.788	Nee	Nee		914
20108		Cruys Voorberghstraat 105	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Gymnastieklokalen	Gymlokaal	Volledig eigendom	878.830	Ja	Ja		474
20109		Curagastraat 10	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	Weidedorp	Volledig eigendom	644.699	Ja	Ja		341
20111		Dasstraat 69	A	Overig	nnp	Woonboerderij	Volledig eigendom	823.559	Nee	Nee		597
20116		Deldenerstraat 25	A	Gemeentelijk beleid	Kunst en Cultuur	Innocent	Volledig eigendom	967.268	Ja	Ja		461
20120		Deldenerstraat 59	A	Eigen organisatie		Markt	Volledig eigendom	2.868.639	Ja	Ja		962
20122		Deurningerstraat 248	A	Eigen organisatie	Eigen huisvesting	't Beukert Noodkantoorunits	Volledig eigendom	0	Ja	Ja		70
20123		Deurningerstraat 250 (01)	A	Eigen organisatie	Eigen huisvesting	't Beukert - stadsdeelkantoor	Volledig eigendom	354.740	Ja	Ja		128
20124		Deurningerstraat 250 (02)	A	Eigen organisatie	Eigen huisvesting	't Beukert - Loods + bu.terrein	Volledig eigendom	547.196	Nee	Nee		
20125		Deurningerstraat 250 (03)	A	Eigen organisatie	Eigen huisvesting	't Beukert - Kantine (boerderij)	Volledig eigendom	431.125	Nee	Nee		
20127		Deurningerstraat 262 (01)	A	Gemeentelijk beleid	Begraafplaatsen	Begraafplaats Deurningerstraat	Geen eigendom		Nee	Nee		419
20128		Deurningerstraat 262 (02)	A	Gemeentelijk beleid	Begraafplaatsen	Opslag Begraafplaats Deurningerstraat	Volledig eigendom		Nee	Nee		
20132		Deurningerstraat 64	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Gymnastieklokalen	Gymlokaal	Volledig eigendom	873.304	Ja	Ja		436
20133		Deurningerstraat 65	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Voortgezet Onderwijs	Voorm.SOSA - OSG	Volledig eigendom	2.079.339	Nee	Nee		950
20134		Deurningerstraat 67	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Voortgezet Onderwijs	Avila College	Economisch eigendom	7.693.920	Nee	Nee		4.936
20136		Dinant Dijkhuisstraat 88 t/m 90	G	Overig	nnp	Dinant Dijkhuisstraat 88 t/m 90			Nee	Nee		138
20137		Dinant Dijkhuisstraat 88	A	Overig	nnp	Dinant Dijkhuisstraat 88	Volledig eigendom		Nee	Ja		71
20138		Dinant Dijkhuisstraat 90	A	Overig	nnp	Dinant Dijkhuisstraat 90	Volledig eigendom		Nee	Ja		67
20139		Dr. A. Kuyperplein 14	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	Dr. A Kuyperschool	Economisch eigendom	2.791.256	Nee	Nee		1.376
20145		Drienerstraat 51	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	Titus Brandsma, locatie Titus Brandsma	Economisch eigendom	3.571.027	Nee	Nee		1.658
20146		Eliritsplein 100	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	De Rank	Volledig eigendom	5.269.698	Nee	Nee		2.388

Code Loc	Naam gebouw	Ty	Portfolio Naam	Sub-portfolio Naam	Alternatieve naam	Juridische status	Verzekerde wa.	Aanw.	Verpl	Opp. BAG
20147	Elsbeekweg 10 t/m 12	G	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Speciaal Onderwijs	Elsbeekweg 10 t/m 12	Economisch eigendom		Nee	Nee	1.808
20148	Elsbeekweg 10 (01)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Speciaal Onderwijs	Beyaart, locatie Elsbeekweg	Economisch eigendom	3.062.092	Nee	Nee	
20149	Elsbeekweg 10 (02)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Speciaal Onderwijs	Gymlok.v.m. Elsbeekschool	Economisch eigendom	740.651	Nee	Nee	225
20150	Elsbeekweg 12	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Speciaal Onderwijs	Beyaart, locatie Elsbeekweg	Economisch eigendom		Nee	Nee	1.583
20151	Enschedeestraat 164	A	Eigen organisatie	Eigen huisvesting	H164 ROZ	Geen eigendom		Nee	Nee	1.681
20156	Gerststraat 2	G	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds		Gerststraat 2	Volledig eigendom		Nee	Nee	
20157	Gerststraat 2 (01)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Gymnastieklokale	Gymlokaal	Volledig eigendom		Ja	Ja	
20158	Gerststraat 2 (02)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	Voormalig Montessorischool 't Heem	Volledig eigendom	4.079.102	Nee	Nee	2.122
20159	Groenhofstraat 36A	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	De Breemars	Volledig eigendom	481.297	Ja	Ja	167
20160	Grundellaan 36	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Voortgezet Onderwijs	Lyceum de Grondel	Economisch eigendom	19.391.842	Nee	Nee	7.694
20161	Harmsveldweg 3	A	Overig	nmb	4M	Volledig eigendom	502.979	Ja	Ja	241
20162	Harmsveldweg 4	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	De Hunenborg	Economisch eigendom	3.473.339	Nee	Nee	1.789
20163	Havenkade 52	A	Eigen organisatie	Eigen huisvesting	Havenkantoor	Volledig eigendom	198.981	Ja	Ja	29
20164	Havezatenlaan 18	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Gymnastieklokale	Gymlokaal	Beperkt eigendom	878.830	Ja	Ja	475
20166	Hazenweg 121	A	Eigen organisatie	Eigen huisvesting	Stadskantoor Hengelo	Geen eigendom		Nee	Nee	15.445
20167	Henry Woodstraat 60 t/m 62	G	Gemeentelijk beleid		Sporthal en Kulturhus	Volledig eigendom		Nee	Nee	
20168	Henry Woodstraat 60	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sporthallen	Sporthal Hasseler Es	Volledig eigendom	3.675.615	Ja	Ja	1.387
20169	Henry Woodstraat 62	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	Hasselerhoes, Kulturhus Hasselo	Volledig eigendom	3.659.035	Ja	Ja	1.387
20170	Henry Woodstraat 70	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	De Bron	Economisch eigendom	3.288.708	Nee	Nee	1.484
20172	Houtmaatweg 9	A	Overig	nmb	Houtmaatweg nabij 9	Volledig eigendom		Nee	Nee	
20173	Industrieplein 02	A	Herontwikkeling	Grondexploitatie Hart van Zuid	WTC	Volledig eigendom	16.010.909	Nee	Nee	8.613
20174	Industrieplein 10	A	Gemeentelijk beleid	Kunst en Cultuur	Metropool	Volledig eigendom	9.430.089	Ja	Ja	1.246
20176	Jacques Perkstraat 5	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Speciaal Onderwijs	De Stapsteen	Economisch eigendom	2.918.383	Nee	Nee	1.660
20177	Jacques Perkstraat 13	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Gymnastieklokale	Gymlokaal	Volledig eigendom	873.304	Ja	Ja	475
20178	Jacques Perkstraat 11	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Speciaal Onderwijs	De Stapsteen	Economisch eigendom	3.111.835	Nee	Nee	1.320
20179	Jan Prinsstraat 1	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Gymnastieklokale	Gymlokaal	Volledig eigendom	873.304	Ja	Ja	476
20180	Jan van der Heydenstraat 22	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Gymnastieklokale	Gymlokaal	Volledig eigendom	900.941	Ja	Ja	978
20181	Jasminstraat 15	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Speciaal Onderwijs	't Genseler (VSO-MLK)	Economisch eigendom	5.860.898	Nee	Nee	2.309
20182	Jasminstraat 5	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Voortgezet Onderwijs	OSG t Genseler	Economisch eigendom	826.805	Nee	Nee	511
20183	Johan Buziastraat 10 t/m 12	G	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Basis Onderwijs	De Timp	Economisch eigendom		Nee	Nee	1.370
20184	Johan Buziastraat 10	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Basis Onderwijs	De Timp	Economisch eigendom	2.315.915	Nee	Nee	1.322
20185	Johan Buziastraat 12	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Basis Onderwijs	De Timp	Economisch eigendom		Nee	Nee	48
20186	Johan Buziastraat 14 t/m 16	G	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	't Eimink	Economisch eigendom		Nee	Nee	1.620
20187	Johan Buziastraat 14	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	t Eimink	Economisch eigendom	3.277.965	Nee	Nee	1.255
20188	Johan Buziastraat 16	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	t Eimink	Economisch eigendom		Nee	Nee	365
20189	Johan Buziastraat 4	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Noodlokale Basis onderwijs	Noodlokaal 't Eimink	Economisch eigendom	873.304	Nee	Nee	500
20190	Kanaaldijk 12	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sportparken	Sportpark de Vikkerhoek-Opslag en stalling	Beperkt eigendom		Ja	Ja	
20192	Kerkpad 9 (01)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	KBHZ, locatie de Bleek	Economisch eigendom		Nee	Nee	975
20193	Kerkpad 9 (02)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	De Bleek noodgebouw	Economisch eigendom		Nee	Nee	
20195	Kerkstraat 116 (01)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	KBHZ, locatie Esrein	Economisch eigendom		Nee	Nee	1.350
20196	Kerkstraat 116 (02)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	KBHZ, locatie Esrein noodgebouw	Economisch eigendom		Nee	Nee	
20197	Kerkstraat 116 (03)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	KBHZ, locatie Esrein noodgebouw1	Economisch eigendom		Nee	Nee	
20200	Klaas de Rookstraat 53	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	De Schothorst	Economisch eigendom	2.238.596	Nee	Nee	1.468
20201	Klaas de Rookstraat 57	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Basis Onderwijs	't Schöppert	Economisch eigendom	2.509.367	Nee	Nee	1.169
20202	Klaas de Rookstraat 51	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Gymnastieklokale	Gymlokaal	Volledig eigendom	895.412	Ja	Ja	488
20203	Koekoekweg 18 t/m 20	G	Gemeentelijk beleid	Welzijn	Koekoekweg 18 t/m 20	Volledig eigendom	1.133.085	Ja	Ja	427
20204	Koekoekweg 18	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	Cerberus	Volledig eigendom		Nee	Nee	328
20205	Koekoekweg 20	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	Cerberus	Volledig eigendom		Nee	Nee	99
20206	Korenbloemstraat 3	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds		HSV	Volledig eigendom	2.951.381	Nee	Nee	1.344
20207	Korhoenstraat 2	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Speciaal Onderwijs	t Korhoen	Economisch eigendom	3.924.342	Nee	Nee	1.821
20209	Krabbenbosweg 91 (01)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Speciaal Onderwijs	Onder de Kap	Volledig eigendom		Nee	Nee	1.734
20210	Krabbenbosweg 91 (02)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Speciaal Onderwijs	Onder de Kap noodgebouw	Volledig eigendom		Nee	Nee	
20212	Kuipersdijk 40 (01)	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sportparken	Sportpark Veldwijk FC Twente+MPM+kleedruimte Gem.	Gedeeltelijk eigendom		Nee	Nee	2.032
20213	Kuipersdijk 40 (02)	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sportparken	Sportpark Veldwijk - FBK-Stadion	Volledig eigendom	9.470.276	Ja	Ja	
20214	Kuipersdijk 40 (03)	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sportparken	Sportpark Veldwijk - Kassagebouw	Volledig eigendom	58.589	Nee	Nee	
20215	Kuipersdijk 46	G	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sporthallen	Sporthal, Kantine en Wijkpost	Volledig eigendom	2.177.732	Nee	Nee	2.194
20216	Kuipersdijk 46 (01)	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sporthallen	Sportpark Veldwijk - Sporthal	Volledig eigendom	4.062.521	Ja	Ja	2.194
20217	Kuipersdijk 46 (03)	A	Overig	nmb	Wijkpost Veldwijk, kantine	Volledig eigendom		Nee	Nee	
20218	Kuipersdijk 46 (08)	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sporthallen	Sportpark Veldwijk - Kantine sporthal	Volledig eigendom	184.521	Nee	Nee	
20220	Kuipersdijk 46 (04)	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sportparken	Sportpark Veldwijk - Werkplaats	Volledig eigendom	248.726	Nee	Ja	
20221	Kuipersdijk 46 (05)	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sporthallen	Sportpark Veldwijk - Kantine Gildebor	Volledig eigendom	386.909	Nee	Ja	
20222	Kuipersdijk 46 (06)	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sportparken	Sportpark Veldwijk - FBK wedstrijdsecretariaat	Volledig eigendom	447.707	Nee	Nee	
20223	Kuipersdijk 46 (07)	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sportparken	Sportpark Veldwijk - Stalling	Volledig eigendom	129.338	Nee	Ja	
20224	Kuipersdijk 46A	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sportparken	Sportpark Veldwijk kleedruimte Barbaros	Volledig eigendom	315.053	Ja	Ja	286

Code Loc	Naam gebouw	Ty	Portfolio Naam	Sub-portfolio Naam	Alternatieve naam	Juridische status	Verzekerde w.	Aanw.	Verpl	Opp.	BAG
20225	Pruisische Veldweg 77 t/m 81	G	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sporthallen	Tennishal, Donar handb.,scheidsr.,rugby		204.508	Nee	Nee		1.404
20226	Pruisische Veldweg 77	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sportparken	Sportpark Veldwijk - Donar handb.,scheidsr.,rugby	Volledig eigendom		Ja	Ja		702
20227	Pruisische Veldweg 81	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sporthallen	Sportpark Veldwijk - Tennishal	Gedeeltelijk eigendom		Ja	Ja		702
20228	Lage Weide 3 t/m 5	G	Gemeentelijk beleid	Sport,Recreatie, Zwembaden	Twentebad	Volledig eigendom	25.548.335	Nee	Nee		
20229	Lage Weide 3	A	Gemeentelijk beleid	Sport,Recreatie, Zwembaden	Twentebad	Volledig eigendom		Nee	Nee		2.535
20230	Lage Weide 5	A	Gemeentelijk beleid	Sport,Recreatie, Zwembaden	Twentebad	Volledig eigendom		Nee	Nee		2.535
20235	Langestraat 35	A	Gemeentelijk beleid	Kunst en Cultuur	Lambooyhuis	Volledig eigendom	641.159	Ja	Ja		128
20236	Laurastraat 3	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	KBHZ, locatie Don Boscocool	Economisch eigendom	3.614.815	Nee	Nee		1.862
20237	Leeuwerikstraat 36	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	't Vogelkwartier	Volledig eigendom	1.041.903	Ja	Ja		705
20239	Luxemburgstraat 100	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	Telgenkamp	Economisch eigendom		Nee	Nee		2.442
20240	Luxemburgstraat 90 (01)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	Telgenkamp	Economisch eigendom		Nee	Nee		55
20241	Luxemburgstraat 90 (02)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	Telgenkamp	Economisch eigendom		Nee	Nee		
20244	Marskant 85	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Basis Onderwijs	De Piramide, locatie Willemschool	Economisch eigendom	2.144.570	Nee	Nee		617
20245	Merelweg 21	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Gymnastieklokalen	Gymlokaal	Volledig eigendom	873.304	Ja	Ja		441
20246	Mozartaan 161 en Schumannstraat 30	G	Gemeentelijk beleid	Kunst en Cultuur	Voorm. Ekkelkamp	Volledig eigendom		Nee	Nee		646
20247	Mozartaan 161	A	Overig	nwb	Voorm. Ekkelkamp	Volledig eigendom		Ja	Ja		346
20248	Schumannstraat 30	A	Gemeentelijk beleid	Kunst en Cultuur	Voorm. Ekkelkamp	Volledig eigendom	1.680.280	Ja	Ja		646
20249	Mussenstraat 34	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Gymnastieklokalen	Gymlokaal	Volledig eigendom	669.817	Ja	Ja		432
20250	Neptunusstraat 51	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	De Sterrentuin	Volledig eigendom	2.697.293	Ja	Ja		1.170
20252	Oldenzaalsstraat 345	A	Gemeentelijk beleid	Begraafplaatsen	Begraafplaats Oldenzaalsstraat Loods/Kantine	Volledig eigendom	358.788	Ja	Ja		286
20253	Oldenzaalsstraat 347 (01)	A	Gemeentelijk beleid	Begraafplaatsen	Begraafplaats Oldenzaalsstraat	Volledig eigendom	851.195	Ja	Ja		271
20254	Oldenzaalsstraat 347 (02)	A	Gemeentelijk beleid	Begraafplaatsen	Begraafplaats Oldenzaalsstraat stilteplek	Volledig eigendom		Nee	Nee		
20255	Oldenzaalsstraat 349 (01)	A	Gemeentelijk beleid	Begraafplaatsen	Begraafplaats Oldenzaalsstraat	Volledig eigendom		Ja	Ja		50
20256	Oldenzaalsstraat 349 (02)	A	Gemeentelijk beleid	Begraafplaatsen	Begraafplaats Oldenzaalsstraat poort	Volledig eigendom		Nee	Nee		
20257	Old Ruitenborgh 31	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Basis Onderwijs	Annie M.G.Schmidtschool	Economisch eigendom	3.077.162	Nee	Nee		1.054
20258	Onze Lieve Vrouwestraat 10 t/m 20	G	Overig	nwb	Kleine Beer en speel-o-theek	Volledig eigendom	1.879.263	Nee	Nee		
20259	Onze Lieve Vrouwestraat 10	A	Commercieel		Kleine Beer	Volledig eigendom		Nee	Nee		821
20260	Onze Lieve Vrouwestraat 20	A	Gemeentelijk beleid		Speel-o-theek	Volledig eigendom		Nee	Nee		168
20268	Oude Bornseweg 101	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sportparken	Sportpark 't Wilbert-Opslag en stalling	Beperkt eigendom		Nee	Nee		
20269	Oude Postweg 55 t/m 57	G	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	St. Janschool (vm Don Savioschool)	Economisch eigendom	6.301.055	Nee	Nee		1.963
20270	Oude Postweg 55	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	St. Janschool (55)	Economisch eigendom		Nee	Nee		1.963
20271	Oude Postweg 57	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	vm.Don Savioschool (57)	Economisch eigendom		Nee	Nee		1.963
20273	P.C. Hoofdlaan 200 (01)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Basis Onderwijs	Drienermarke	Economisch eigendom	2.619.912	Nee	Nee		1.557
20274	P.C. Hoofdlaan 200 (02)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Noodlokalen Basis onderwijs	Tussenbouw Akker 202 /Drienermarke 200	Economisch eigendom		Nee	Nee		
20275	P.C. Hoofdlaan 202	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	Titus Brandsma, locatie De Akker	Economisch eigendom	3.537.435	Nee	Nee		1.368
20277	Paul Krugerstraat 49	A	Overig	nwb		Volledig eigendom	5.866.688	Nee	Nee		2.790
20278	Prins Bernhardplantsoen 1 (01)	A	Gemeentelijk beleid	Wijkzaken	Paviljoen de Ontmoeting	Volledig eigendom	324.442	Ja	Ja		69
20281	Ruijsdaelstraat 45	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Basis Onderwijs	De Piramide, locatie Wilbertschool	Economisch eigendom	4.294.667	Nee	Nee		2.025
20282	Ruijsdaelstraat 49	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Speciaal Onderwijs	't Iemenschoe	Economisch eigendom	3.498.744	Nee	Nee		2.345
20283	Sabina Klinkhamerweg 20	A	Herontwikkeling	Grondexploitatie Gezondheidspark	Sabina Klinkhamerweg 20	Volledig eigendom	395.074	Nee	Nee		283
20284	Schützstraat 18	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Speciaal Onderwijs	Sch.gem.schap Beyaart/v.m.Dr. Ariensschool(mlk)	Economisch eigendom	4.197.369	Nee	Nee		2.013
20286	Semmelweisstraat 42	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Basis Onderwijs	De piramide, locatie Woolderschool	Economisch eigendom	2.299.332	Nee	Nee		1.126
20287	Semmelweisstraat 44	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Basis Onderwijs	Kinderopvang tussenbouw	Economisch	447.058	Nee	Nee		157
20288	Semmelweisstraat 46	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	Titus Brandsma, locatie Aifrink	Economisch eigendom	1.275.366	Nee	Nee		600
20291	Sloetsweg 153	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Voortgezet Onderwijs	Montesorio College	Economisch eigendom	24.063.727	Nee	Nee		23.510
20292	Sloetsweg 155	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Voortgezet Onderwijs	Bataafs Lyceum	Economisch eigendom	9.199.896	Nee	Nee		460
20294	Sportlaan Driene 6-1	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Voortgezet Onderwijs	De Arcade	Volledig eigendom	3.261.073	Nee	Nee		1.691
20295	St. Janstraat 5	A	Gemeentelijk beleid	Kunst en Cultuur	Voorm. Roncallischool	Volledig eigendom	2.022.970	Ja	Ja		930
20297	Straatsburg 1 t/m 7	G	Gemeentelijk beleid		Sporthal Slangenbeek	Volledig eigendom		Nee	Nee		
20298	Straatsburg 1	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	Soos Wijkcentrum Slangenbeek	Volledig eigendom	353.744	Ja	Ja		268
20299	Straatsburg 3	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sporthallen	Sporthal Slangenbeek	Volledig eigendom	2.829.947	Ja	Ja		268
20300	Straatsburg 5	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	Wijkcentrum Slangenbeek	Volledig eigendom	2.199.841	Ja	Ja		268
20301	Straatsburg 7	A	Overig	nwb	Horeca Slangenbeek	Volledig eigendom	547.196	Ja	Ja		268
20302	Tuindorpsraat 132	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Voortgezet Onderwijs	Eetcafe 't Tuindorp	Volledig eigendom	1.079.990	Nee	Nee		300
20303	Twekkelerweg 249	A	Herontwikkeling	Grondexploitatie verspreide gronden	Twekkelerweg 249	Volledig eigendom	336.363	Nee	Nee		277
20305	Twinstraat 6 t/m 8	G	Gemeentelijk beleid	Welzijn	't Lansink speeltuingebouw	Volledig eigendom	1.317.424	Nee	Nee		653
20306	Twinstraat 6	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	't Lansink speeltuingebouw	Volledig eigendom		Ja	Ja		155
20307	Twinstraat 8	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	't Lansink wijkggebouw	Volledig eigendom		Nee	Nee		
20308	Uitslagsweg 102	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sporthallen	Sporthal Weusthag	Volledig eigendom	3.106.053	Ja	Ja		174
20309	Uitslagsweg 47	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	Wijkcentrum Hengelose Es	Volledig eigendom	2.649.326	Ja	Ja		1.822
20310	van Alphenstraat 13	A	Herontwikkeling	Grondexploitatie Stadspark Weusthag	van Alphenstraat 13	Volledig eigendom	906.468	Nee	Nee		276
20312	van Alphenstraat 17A (01)	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	Ponystal/Speeltuin 't Geerdink	Geen eigendom		Nee	Nee		105
20313	van Alphenstraat 17A (02)	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	Ponystal/Speeltuin 't Geerdink	Geen eigendom		Nee	Nee		
20314	van Alphenstraat 17A (03)	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	Ponystal/Speeltuin 't Geerdink	Geen eigendom		Nee	Nee		

Code	Lox	Naam gebouw	Ty	Portfolio Naam	Sub-portfolio Naam	Alternatieve naam	Juridische status	Verzekerde wa.	Aanw.	Verpl.	Opp. BAG
20316		van Alphenstraat 25 (01)	A	Gemeentelijk beleid	Kinderboerderij	Educatief Centrum Kinderboerderij	Volledig eigendom	1.221.789	Ja	Ja	432
20317		van Alphenstraat 25 (02)	A	Gemeentelijk beleid	Kinderboerderij	Kantoorfunctie NMC Kinderboerderij	Volledig eigendom		Nee	Ja	0
20318		van Alphenstraat 27 (01)	A	Gemeentelijk beleid	Kinderboerderij	De Stal Kinderboerderij	Volledig eigendom		Ja	Ja	144
20319		van Alphenstraat 27 (02)	A	Gemeentelijk beleid	Kinderboerderij	Kapschuur Kinderboerderij	Volledig eigendom		Nee	Nee	
20321		Vijverlaan 63 (02)	A	Gemeentelijk beleid	Sport,Recreatie, Zwembaden	Tuindorpad	Volledig eigendom		Nee	Nee	
20322		Vijverlaan 63 (03)	A	Gemeentelijk beleid	Sport,Recreatie, Zwembaden	Tuindorpad Kleedruimte	Volledig eigendom		Nee	Nee	
20323		Vijverlaan 63 - 65	G	Gemeentelijk beleid	Sport,Recreatie, Zwembaden	Woning en Kantine	Volledig eigendom	701.960	Nee	Nee	
20324		Vijverlaan 63 (01)	A	Gemeentelijk beleid	Sport,Recreatie, Zwembaden	Tuindorpad Kantine	Volledig eigendom		Nee	Nee	105
20325		Vijverlaan 65	A	Gemeentelijk beleid	Sport,Recreatie, Zwembaden	Tuindorpad woning	Volledig eigendom		Nee	Nee	81
20326		Vöckersweg 24	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	Oelerschool	Volledig eigendom	884.360	Ja	Ja	333
20327		Vondelstraat 2 t/m 14	G	Eigen organisatie	Verkoop	Bibliotheek	Volledig eigendom	1.663.698	Nee	Ja	
20328		Vondelstraat 02	A	Eigen organisatie	Verkoop	Bibliotheek	Volledig eigendom		Nee	Nee	1.655
20329		Vondelstraat 10	A	Eigen organisatie	Verkoop	Bibliotheek	Volledig eigendom		Nee	Nee	197
20330		Vondelstraat 14	A	Eigen organisatie	Verkoop	Bibliotheek	Volledig eigendom		Nee	Nee	197
20332		Wegtersweg 11	A	Overig	nnp	Twentemilieu - dienstwoningen	Volledig eigendom	176.872	Nee	Nee	120
20333		Wegtersweg 13	A	Overig	nnp	Twentemilieu - dienstwoningen	Volledig eigendom	171.345	Nee	Nee	122
20334		Wegtersweg 15	A	Overig	nnp	Twentemilieu - dienstwoningen	Volledig eigendom	176.872	Nee	Nee	122
20336		Wegtersweg 9 (01)	A	Gemeentelijk beleid	nnp	Kantoor Twente Milieu	Volledig eigendom	2.806.144	Ja	Ja	590
20337		Wegtersweg 9 (02)	A	Gemeentelijk beleid	nnp	Stalling, wasplaats Twente Milieu	Volledig eigendom		Nee	Nee	
20338		Wegtersweg 9 (03)	A	Gemeentelijk beleid	nnp	Opslagruimte overdekt, zoutopslag	Volledig eigendom		Nee	Nee	
20341		Wegtersweg 9A (01)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds		Entreegebouw (weeg/controlgebouw)	Volledig eigendom	1.133.085	Ja	Ja	66
20342		Wegtersweg 9A (02)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds		KCA gebouw	Volledig eigendom		Nee	Nee	
20344		Wemenstraat 61	A	Overig	nnp	Wemenstraat 61	Volledig eigendom	920.998	Nee	Ja	590
20346		Weusthagstraat 3	A	Overig	nnp		Volledig eigendom	2.221.950	Nee	Nee	1.082
20347		Weustinkstraat 23	A	Overig	nnp	Weustinkstraat 23	Volledig eigendom	1.122.030	Nee	Nee	590
20349		Wezelstraat 71	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Noodlokale Basis onderwijs	Wezelstraat 71	Volledig eigendom		Ja	Ja	1.024
20350		Wezelstraat 75	G	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Noodlokale Basis onderwijs	Telgenkamp	Volledig eigendom	3.001.292	Nee	Nee	1.485
20351		Wezelstraat 75 (01)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Noodlokale Basis onderwijs	Wezelstraat 75 (01)	Volledig eigendom	1.861.008	Nee	Nee	1.485
20352		Wezelstraat 75 (02)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Noodlokale Basis onderwijs	Nieuwbouw + berging Telgenkamp	Volledig eigendom		Nee	Nee	1.485
20353		Wezelstraat 75 (03)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Noodlokale Basis onderwijs	Kleutergroep Telgenkamp	Volledig eigendom		Nee	Nee	
20354		Wilbertstraat 15C	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Bijzonder Basis Onderwijs	St. Plechelmusschool	Economisch eigendom	5.662.121	Nee	Nee	1.032
20356		Willem de Clercqstraat 5	A	Herontwikkeling	Grondexploitatie Hart van Zuid	Willem de Clercqstraat 5	Volledig eigendom	173.729	Nee	Nee	102
20357		Willem de Clercqstraat 7	A	Herontwikkeling	Grondexploitatie Hart van Zuid	Willem de Clercqstraat 7	Volledig eigendom	173.729	Nee	Nee	106
20358		Willem de Clercqstraat 9	A	Herontwikkeling	Grondexploitatie Hart van Zuid	Willem de Clercqstraat 9	Volledig eigendom	204.508	Nee	Nee	131
20359		Willemsstraat 88	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Basis Onderwijs	De Piramide, locatie Willemschool	Economisch eigendom		Nee	Nee	617
20360		Wolter Ten Catestraat 54A	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Gymnastieklokale	Gymlokaal	Volledig eigendom	823.559	Ja	Ja	436
20361		Woolderesweg 111	A	Overig	nnp	Woolderesweg 111	Volledig eigendom	143.708	Nee	Ja	96
20362		Woolderesweg 126	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Gymnastieklokale	Gymlokaal	Volledig eigendom	889.885	Ja	Ja	446
20363		Woolderesweg 130	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Voortgezet Onderwijs	Twickelcollege	Economisch eigendom	15.584.484	Nee	Nee	7.558
20366		Zilverstraat 30 (01)	A	Gemeentelijk beleid	Wijkzaken	Dierenasiel	Geen eigendom		Nee	Nee	1.193
20367		Zilverstraat 30 (02)	A	Gemeentelijk beleid	Wijkzaken	Dierenasiel	Geen eigendom		Nee	Nee	
20368		Zwawertsweg 108	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sportparken	Sportpark Groot Driene-Opslag en stalling	Beperkt eigendom	99.491	Nee	Nee	
20370		Zwawertsweg 109	A	Overig	nnp	Zwawertsweg 109	Volledig eigendom	187.925	Nee	Nee	77
20371		Zwawertsweg 111	A	Overig	nnp	Zwawertsweg 111	Volledig eigendom	176.872	Nee	Nee	68
20381		Marskant 85 en Willemsstraat 88	G	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Openbaar Basis Onderwijs	De Piramide, locatie Willemschool	Economisch eigendom		Nee	Nee	1.234
20397		Bataafse Kamp 6-7	G	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Voortgezet Onderwijs	VMBO de Spindel	Volledig eigendom		Nee	Nee	6.301
20401		Theresiastraat 61	A	Gemeentelijk beleid	Welzijn	Theresiastraat 61	Volledig eigendom	181.942	Nee	Nee	88
20402		Oldenzaalsestraat 518	A	Gemeentelijk beleid	Sport en Recreatie, Sportparken	Oldenzaalsestraat 518		10.526	Nee	Nee	
20405		Boekweitweg 30 G01	A	Overig	nnp	Boekweitweg 30 G01	Volledig eigendom	153.290	Nee	Nee	90
20407		Fré Cohenstraat 10	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Voortgezet Onderwijs	VMBO De Spindel	Economisch eigendom	21.756.962	Nee	0	11.982
20425		Sportlaan Driene 6-1 (2)	A	Wettelijke taak - Inkomsten in Gemeentefonds	Voortgezet Onderwijs	De Arcade	Volledig eigendom		Nee	Nee	1.691

Legenda

Ty = Type: Adres (A) of Gebouw (G)
Aanw. = Aanwezigheid onderhoudsplan
Verpl. = Onderhoudsverplichting
Verzekerde wa. = Verzekerde waarde
Opp. BAG = Oppervlakte BAG

Bedrijf	VGB	Projectnr	Omschrijving	Afdeling	Activiteit	Dienstjaar	2017	2017	2018	2018	Grootboeknr	Omschrijving grootboeknummer
							werkelijke baten	werkelijke lasten	werkelijke baten	werkelijke lasten		
1	VGB	20006	Achterhoekse Molenweg 271 3 (Gymlokaal)	9	90	2018	0,00	11.223,63	0,00	5.784,86	64804001	Gymnastieklokalen
1	VGB	20009	Anton Brucknerstraat 85 (Gymlokaal)	9	90	2018	-21.406,10	8.936,13	0,00	5.697,46	64804001	Gymnastieklokalen
1	VGB	20010	Apolloleijn 1 (MFA 't Berflo)	9	90	2018	-168.680,10	694.462,04	-250.194,56	564.757,96	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20012	Asveldweg 14 (01) (Kantoorgebouw Asveldweg)	9	90	2018	0,00	42.596,90	0,00	31.686,79	60408801	Asveldweg
1	VGB	20013	Asveldweg 14 (02) (Garage/timmerwerkplaats)	9	90	2018	0,00	5.340,18	0,00	7.631,94	60408801	Asveldweg
1	VGB	20014	Asveldweg 14 (03) (Open stalling en werkpl. sp/ve)	9	90	2018	0,00	5.125,75	0,00	7.269,68	60408801	Asveldweg
1	VGB	20015	Asveldweg 14 (04) (Werkplaats)	9	90	2018	0,00	49.606,70	0,00	3.029,00	60408801	Asveldweg
1	VGB	20016	B.P. Hofstedestraat 41 (Parkeergarage P1 Hengelo)	9	90	2018	0,00	590.965,24	0,00	260.226,47	62141090	Par.garage hofstedestraat
1	VGB	20017	Bandoengstraat 7	8	90	2018	0,00	50.089,74	0,00	73.348,25	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20018	Bartelinkslaantje 21 (Blokhut Samenloop)	9	90	2018	0,00	533,60	0,00	699,36	66706003	Gehandicapten Subs de Samenloop
1	VGB	20020	Bataafse Kamp 4 (Conciergewoning)	9	90	2018	-4.084,08	5.134,14	-4.084,08	2.724,58	65402010	Beeldende kunst
1	VGB	20021	Bataafse Kamp 5 (Conciergewoning)	9	90	2018	-4.236,00	2.720,28	-4.236,00	2.346,05	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20022	Bataafse Kamp 6-7	8	90	2018	0,00	35.004,17	0,00	50.413,75	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20024	Beckumerkerkweg 27 (Sporthal Beckum)	9	90	2018	-17.025,57	51.961,37	-16.206,98	45.273,43	65302008	Sporthallen (eigen panden)
1	VGB	20025	Beckumerstraat 15	8	90	2018	0,00	31.089,26	-5.875,81	45.426,34	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20047	Breemarsweg 481A (Gymlokaal)	9	90	2018	0,00	6.335,52	0,00	5.288,97	64804001	Gymnastieklokalen
1	VGB	20049	Brinkstraat 9	9	90	2018	0,00	251,68	0,00	570,00	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20050	Brinkstraat 9 (01) (Marktgebouw- openbare toilet)	9	90	2018	0,00	6.447,64	0,00	5.387,55	67235000	Openbare toiletten
1	VGB	20051	Brinkstraat 9 (02) (Marktkiosk-Kiosk (Ozcan))	9	90	2018	-12.120,00	1.857,93	-12.120,00	1.709,35	63101002	Marktkiosk
1	VGB	20053	Brugginksweg 5	9	90	2018	-14.274,12	29.158,92	-14.481,36	34.216,97	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20100	César Franckstraat 36A	9	90	2018	0,00	4.622,58	0,00	1.164,54	66707022	Vogelkwartier
1	VGB	20101	César Franckstraat 36 C-D	9	90	2018	0,00	476,23	0,00	486,67	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20102	César Franckstraat 36C	9	90	2018	0,00	3.474,24	0,00	3.830,36	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20103	César Franckstraat 36D	9	90	2018	-25.167,72	7.797,58	-25.533,12	9.227,73	66707016	Klein Driene
1	VGB	20108	Cruys Voorberghstraat 105 (Gymlokaal)	9	90	2018	0,00	6.281,79	0,00	3.377,01	64804001	Gymnastieklokalen
1	VGB	20109	Curaçoastraat 10 (Weidedorp)	9	90	2018	-11.559,00	10.028,68	-11.726,76	4.776,93	66707023	Weidedorp/Woolderes
1	VGB	20111	Dasstraat 69 (Woonboerderij)	9	90	2018	-1.644,95	4.407,19	-2.436,58	5.288,41	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20116	Deldenerstraat 25 (Innocent)	9	90	2018	-27.229,04	5.806,05	-27.739,38	8.704,69	66708052	Jeugd- jongerenwerk div.instel Stg Innocent
1	VGB	20120	Deldenerstraat 59 (Markant)	9	90	2018	-36.262,32	32.546,15	-37.070,27	22.347,24	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20122	Deurningerstraat 248 (t Beukert Noordkantoorunits)	9	90	2018	0,00	1.260,20	0,00	1.260,53	60408802	`t Beukert
1	VGB	20123	Deurningerstraat 250 (01) (t Beukert-stadsdeelkan)	9	90	2018	0,00	15.571,32	0,00	15.348,53	60408802	`t Beukert
1	VGB	20124	Deurningerstraat 250 (02) (t Beukert-Loods+bu.ter)	9	90	2018	-2.023,22	4.698,65	0,00	251,93	60408802	`t Beukert
1	VGB	20125	Deurningerstraat 250 (03) (t Beukert-kantine boer)	9	90	2018	0,00	12.241,25	0,00	2.663,85	60408802	`t Beukert
1	VGB	20128	Deurningerstraat 262 (02) (Opsl begraafplts Deurn)	9	90	2018	0,00	43.582,83	0,00	32.527,80	67241020	Deurningerstraat begraafplaats
1	VGB	20132	Deurningerstraat 64 (Gymlokaal)	9	90	2018	-28.541,00	19.039,24	0,00	5.890,41	64804001	Gymnastieklokalen
1	VGB	20137	Dinant Dijkhuisstraat 88	9	90	2018	-5.344,02	2.812,22	-5.401,26	3.037,95	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20138	Dinant Dijkhuisstraat 90	9	90	2018	-5.344,02	2.808,22	-5.401,26	2.529,38	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20157	Gerststraat 2 (01) (Gymlokaal)	9	90	2018	0,00	14.635,97	0,00	1.175,16	64804001	Gymnastieklokalen
1	VGB	20159	Groenhofstraat 36A (De Breemars)	9	90	2018	0,00	1.977,62	0,00	2.879,20	66707024	Breemars
1	VGB	20161	Harmsveldweg 3 (4M)	9	90	2018	-8.236,64	7.752,88	-8.357,96	11.170,05	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20163	Havenkade 52 (Havenkantoor)	9	90	2018	0,00	6.141,86	0,00	3.529,15	62211020	Onderhoud en exploitatie havenkantoor
1	VGB	20164	Havezatenlaan 18 (Gymlokaal)	9	90	2018	0,00	7.142,56	0,00	6.087,49	64804001	Gymnastieklokalen
1	VGB	20168	Henry Woodstraat 60 (Sporthal Hasseler Es)	9	90	2018	-32.000,00	86.056,97	-32.000,00	84.429,79	65302008	Sporthallen (eigen panden)
1	VGB	20169	Henry Woodstraat 62 (Hasselerhoeves, Kulturhus Hass)	9	90	2018	-250.677,48	39.081,20	-254.316,60	38.171,91	66707013	Hasseler Es
1	VGB	20172	Houtmaatweg nabij 9	9	90	2018	0,00	219,72	0,00	226,98	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20174	Industrieplein 10 (Metropool)	9	90	2018	-647.998,88	370.691,11	-658.412,04	319.869,84	65401002	Metropool
1	VGB	20177	Jacques Perkstraat 13 (Gymlokaal)	9	90	2018	0,00	6.845,14	0,00	4.404,81	64804001	Gymnastieklokalen
1	VGB	20179	Jan Prinsstraat 1 (Gymlokaal)	9	90	2018	-1.392,48	12.397,51	0,00	8.805,41	64804001	Gymnastieklokalen
1	VGB	20180	Jan van der Heydenstraat 22 (Gymlokaal)	9	90	2018	0,00	5.765,55	0,00	2.681,38	64804001	Gymnastieklokalen
1	VGB	20190	Kanaaldijk 12 (Sportpr de Vikkerhoek-Opslag stall)	9	90	2018	0,00	8.200,03	0,00	8.302,82	65311070	Sportpark vikkerhoek
1	VGB	20202	Klaas de Rookstraat 61 (Gymlokaal)	9	90	2018	0,00	11.597,91	0,00	7.499,09	64804001	Gymnastieklokalen
1	VGB	20203	Koekoekweg 18 t/m 20 (Cerberus)	9	90	2018	-25.771,76	17.883,19	-26.675,24	11.376,31	66708051	Jeugd- jongerenwerk div.instel Cerberus
1	VGB	20212	Kuipersdijk 40 (01) (Sportpark Veldwijk FC Twente)	9	90	2018	0,00	17.747,55	0,00	13.244,75	65311020	Sportpark veldwijk
1	VGB	20215	Kuipersdijk 46 (Sporthal, Kantine en Wijkpost)	9	90	2018	-24.200,00	44.963,20	-24.200,00	60.717,24	65302008	Sporthallen (eigen panden)
1	VGB	20218	Kuipersdijk 46 (08) (Sportpr Veldwijk Kan sporthal)	9	90	2018	-3.139,37	9.040,49	-3.554,93	9.120,92	65302008	Sporthallen (eigen panden)
1	VGB	20220	Kuipersdijk 46 (04) (Sportprk Veldwijk-Werkplaats)	9	90	2018	0,00	3.146,69	0,00	4.214,04	65311020	Sportpark veldwijk
1	VGB	20221	Kuipersdijk 46 (05)(Sportpr.Veldw.Kantine Gildebord)	9	90	2018	0,00	2.670,70	0,00	7.723,35	65311020	Sportpark veldwijk

Bedrijf	VGB	Projectnr	Omschrijving	Afdeling	Activiteit	Dienstjaar	2017	2017	2018	2018	Grootboeknr	Omschrijving grootboeknummer
							werkelijke baten	werkelijke lasten	werkelijke baten	werkelijke lasten		
1	VGB	20222	Kuipersdijk 46 (06) (Sportp Veldw FBK wedstrijs)	9	90	2018	0,00	983,37	0,00	7.981,76	65311020	Sportpark veldwijk
1	VGB	20223	Kuipersdijk 46 (07) (Sportpark Veldwijk Stalling)	9	90	2018	0,00	1.086,85	0,00	1.468,28	65311020	Sportpark veldwijk
1	VGB	20224	Kuipersdijk 46A (Sportp Veldwijk kleedr Barbaros)	9	90	2018	0,00	5.361,77	0,00	6.141,55	65311020	Sportpark veldwijk
1	VGB	20225	Pruisische Veldweg 77 t/m 81 (Tennish, Donar hand)	9	90	2018	0,00	4.364,25	0,00	764,32	65302008	Sporthallen (eigen panden)
1	VGB	20226	Pruisische Veldweg 77 (Sportpr Veldwijk Don handb)	9	90	2018	0,00	1.516,00	0,00	2.613,91	65311020	Sportpark veldwijk
1	VGB	20227	Pruisische Veldweg 81 (Sportpark Veldwijk tennish)	9	90	2018	-30.101,34	31.267,52	-15.050,67	29.359,90	65302008	Sporthallen (eigen panden)
1	VGB	20235	Langestraat 35 (Lambooyhuis)	9	90	2018	-10.535,00	9.737,57	-10.657,88	9.468,30	65402016	Beeld kunst Lambooyhuis
1	VGB	20237	Leeuwerikstraat 36 (` t Vogelkwartier)	9	90	2018	-42.281,76	60.885,26	-43.076,72	46.937,82	66707022	Vogelkwartier
1	VGB	20245	Merelweg 21 (Gymlokaal)	9	90	2018	0,00	22.112,42	0,00	6.188,87	64804001	Gymnastieklokalen
1	VGB	20247	Mozartlaan 161 (Voorm. Ekkelkamp)	9	90	2018	-17.420,37	13.346,08	-21.490,37	16.698,28	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20248	Schumannstraat 30 (Voorm. Ekkelkamp)	9	90	2018	-10.672,14	10.136,53	-10.783,80	10.856,35	65402010	Beeldende kunst
1	VGB	20249	Mussenstraat 34 (Gymlokaal)	9	90	2018	0,00	10.253,68	0,00	6.917,27	64804001	Gymnastieklokalen
1	VGB	20250	Neptunusstraat 51 (De Sterrentuin)	9	90	2018	-118.477,80	29.223,43	-120.197,76	23.476,17	66707019	Sterrentuin
1	VGB	20252	Oldenzaalsestraat 345 (Begr Oldenzstr loods/kant)	9	90	2018	0,00	26.427,47	0,00	19.178,73	67241030	Oldenzaalsestraat begraafplaats
1	VGB	20253	Oldenzaalsestraat 347 (01) (Begrfp Oldenzaalsestr)	9	90	2018	0,00	8.231,32	0,00	3.912,26	67241030	Oldenzaalsestraat begraafplaats
1	VGB	20254	Oldenzaalsestraat 347 (02) (Begr Oldenzstr stille)	9	90	2018	0,00	3.615,30	0,00	2.650,88	67241030	Oldenzaalsestraat begraafplaats
1	VGB	20255	Oldenzaalsestraat 349 (01) (Begr Oldenzaalsestr)	9	90	2018	0,00	1.569,74	0,00	2.677,46	67241030	Oldenzaalsestraat begraafplaats
1	VGB	20256	Oldenzaalsestraat 349 (02) (Begr Oldenzaalstr prt)	9	90	2018	0,00	208,01	0,00	1.776,11	67241030	Oldenzaalsestraat begraafplaats
1	VGB	20258	Onze Lieve Vrouwestraat 10 t/m 20 (kl beer speel-)	9	90	2018	0,00	22.643,31	0,00	10.088,62	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20259	Onze Lieve Vrouwestraat 10 (Kleine Beer)	9	90	2018	-47.496,84	6.517,22	-48.146,18	5.034,60	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20260	Onze Lieve Vrouwestraat 20 (Speel-o-theek)	9	90	2018	-7.038,49	569,21	-7.135,48	2.261,23	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20268	Oude Bornseweg 101 (Sportprk t Wilbert-opsl en st)	9	90	2018	0,00	3.014,51	0,00	348,56	65311030	Sportpark wilbert
1	VGB	20277	Paul Krugerstraat 49	8	90	2018	0,00	20.165,82	0,00	37.905,53	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20278	Prins Bernhardplantsoen 1 (01) (Paviljoen de Ontm)	9	90	2018	-14.493,96	25.523,18	-15.218,20	23.664,11	61403001	Integrale veiligheid
1	VGB	20279	Prins Bernhardplantsoen 1 (02) (Muziekk prins ber)	9	90	2018	0,00	39,13	0,00	2.819,17	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20295	St. Janstraat 5 (Voorm. Roncallischool)	9	90	2018	-5.365,02	13.998,12	-6.442,98	18.888,59	65402010	Beeldende kunst
1	VGB	20297	Straatsburg 1 t/m 7 (MC Slangenbeek)	9	90	2018	0,00	45.431,75	0,00	5.314,93	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20298	Straatsburg 1 (Soos Wijkcentrum Slangenbeek)	9	90	2018	0,00	4.277,19	0,00	3.911,99	66707018	Slangenbeek
1	VGB	20299	Straatsburg 3 (Sporthal Slangenbeek)	9	90	2018	-46.000,00	53.608,25	-46.000,00	75.173,74	65302008	Sporthallen (eigen panden)
1	VGB	20300	Straatsburg 5 (Wijkcentrum Slangenbeek)	9	90	2018	0,00	129.178,69	0,00	108.187,11	66707018	Slangenbeek
1	VGB	20301	Straatsburg 7 (Horeca Slangenbeek)	9	90	2018	-31.908,84	3.484,77	-31.908,84	3.049,55	65302008	Sporthallen (eigen panden)
1	VGB	20305	Twijjnstraat 6 t/m 8 (` t Lansink speeltuigebouw)	9	90	2018	0,00	16.008,99	0,00	16.757,70	66707017	Lansink
1	VGB	20308	Uitslagsweg 102 (Sporthal Weusthag)	9	90	2018	-30.000,00	40.271,98	-57.751,68	100.047,09	65302008	Sporthallen (eigen panden)
1	VGB	20309	Uitslagsweg 47 (Wijkcentrum Hengelse Es)	9	90	2018	-123.920,28	132.260,44	-125.719,32	104.093,77	66707014	Hengelse Es
1	VGB	20310	van Alpenstraat 13	9	90	2018	-10.039,44	22.256,51	-10.185,24	17.598,71	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20316	van Alpenstraat 25 (01) (Educatief Centr kinderb)	9	90	2018	0,00	13.408,48	0,00	5.248,44	65609001	Kinderboerderij
1	VGB	20323	Vijverlaan 63 - 65 (Woning en Kantine)	9	90	2018	0,00	2.023,79	0,00	1.765,61	65303020	Tuindorpad
1	VGB	20326	Vöckersweg 24 (Oelerschool)	9	90	2018	-12.851,56	11.126,03	-12.972,04	8.765,42	66707000	Wijkwelzijn/soc.cult.werk alg.
1	VGB	20327	Vondelstraat 2 t/m 14 (Bethel Pinksterkerk)	9	90	2018	-13.500,00	1.797,11	-6.750,00	4.157,12	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20332	Wegtersweg 11 (Twentemilieu - dienstwoningen)	9	90	2018	-3.670,50	1.762,58	-3.709,80	1.124,43	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20333	Wegtersweg 13 (Twentemilieu - dienstwoningen)	9	90	2018	-3.670,50	1.438,84	-3.709,80	652,32	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20334	Wegtersweg 15 (Twentemilieu - dienstwoningen)	9	90	2018	-3.670,50	719,43	-3.759,23	919,93	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20336	Wegtersweg 9 (01) (Kantoor Twente Milieu)	9	90	2018	-315.176,32	168.473,43	-322.840,68	161.760,69	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20341	Wegtersweg 9A (01) (Entreegebouw weeg/controlee)	9	90	2018	0,00	59.626,20	0,00	51.466,74	67211022	Afvalbrennpunt vaste lasten
1	VGB	20344	Wemenstraat 61	9	90	2018	-37.472,76	14.002,21	-38.250,24	10.097,46	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20347	Weustinkstraat 23	8	90	2018	0,00	17.199,17	0,00	20.623,99	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20360	Wolter Ten Catestraat 54A (Gymlokaal)	9	90	2018	0,00	7.718,25	-195,00	11.230,40	64804001	Gymnastieklokalen
1	VGB	20361	Woolderesweg 111	9	90	2018	-1.000,00	2.118,95	100,00	2.253,89	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20362	Woolderesweg 126 (Gymlokaal)	9	90	2018	0,00	33.223,19	0,00	6.775,25	64804001	Gymnastieklokalen
1	VGB	20368	Zwavertsweg 108 (Sportprk Groot Dr opslag en stal)	9	90	2018	0,00	3.783,14	0,00	3.836,77	65311040	Sportpark groot driene
1	VGB	20370	Zwavertsweg 109	9	90	2018	-1.200,00	1.458,87	-1.200,00	-3.355,41	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20371	Zwavertsweg 111	9	90	2018	-1.161,96	1.230,15	-1.100,00	393,74	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	20401	Therasiastraat 61	9	90	2018	0,00	2.922,30	0,00	498,63	66707000	Wijkwelzijn/soc.cult.werk alg.
1	VGB	20402	Oldenzaalsestraat 518 Sportpark de Noork BWO	9	90	2018	0,00	3.766,86	0,00	3.863,59	65311060	Sportpark de noork
1	VGB	20405	Boekweitweg 30 G01	9	90	2018	0,00	0,00	0,00	70,58	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	30000	Apolloplein 1 (MFA ` t Berflo KHBZ loc P. Johannes)	9	90	2018	0,00	8.379,00	0,00	0,00	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	30001	Apolloplein 1 (MFA ` t Berflo basisschool Mikado)	9	90	2018	0,00	0,00	0,00	0,00	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	30002	Apolloplein 1 (MFA ` t Berflo Welzijn)	9	90	2018	0,00	53.333,35	0,00	45.535,94	66707025	` t Berflo
1	VGB	30003	Apolloplein 1 (MFA ` t Berflo Derden)	9	90	2018	-159.330,23	0,00	-75.730,61	0,00	68307010	Jaarlijkse exploitatie accommodaties
1	VGB	30004	Henry Woodstraat 62 (Bibliotheek)	9	90	2018	0,00	69.143,64	0,00	54.155,16	65101001	Bibliotheek
							-2476813,48	3738483,7	-2469906,71	3007886,32		

Bijlage 3 Uitwerking van zoekrichting 14b 'Oprichting Vastgoedbedrijf'

Zoekrichting 14b Oprichten Vastgoedbedrijf Hengelo	
Doel	<p>Hoe kan de gemeente Hengelo een vastgoedbedrijf inrichten waarbij rekening wordt gehouden met de volgende doelstellingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Centraliseren van het eigendom van het (volledig) vastgoed van de gemeente Hengelo. Een centraal gebouwinformatiesysteem onderbrengen bij de afdeling Grondzaken. • Het beheersen van financiële risico's op gebouw- en portefeuilleniveau en het zuiver doorberekenen van kosten en risico's aan eindgebruiker. • Sturen op een efficiënte en effectieve vastgoedvoorraad <p>Nadat het vastgoedbedrijf opgestart is wordt gekeken naar hoe we om moeten gaan met het al dan niet actief aan- en verkopen van panden.</p>
Maatregelen	<p>Wat gaan we doen? Een businessplan (=inrichtingsplan) opstellen waarin de vormgeving van het Vastgoedbedrijf wordt weergegeven om bovengestelde doelstellingen te bewerkstelligen. Onder andere de volgende aspecten zijn daarbij van belang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Administratief en financieel vastgoedmanagement</u>: hieronder wordt verstaan het totaal aan activiteiten, gericht op het doelmatig beheren van de geldstromen en het doelmatig vastleggen van alle relevante gegevens met betrekking tot het vastgoed, en wel zodanig, dat daaruit adequate managementinformatie en -rapportages kunnen worden verkregen. • <u>Portefeuillemanagement</u>: hieronder wordt verstaan het verantwoordelijk zijn voor en het sturen op de prestatie van het vastgoed in de breedste zin van het woord. • <u>Technisch vastgoedmanagement</u>: hieronder wordt verstaan het totaal aan activiteiten, gericht op het bij voortdurend in goede staat houden van alle bouwkundige en installatietechnische onderdelen van het vastgoed, en wel zodanig, dat het aan de beoogde bestemming blijft voldoen. Naar verwachting blijft dit gepositioneerd bij de afdeling Bouwservice en Faciliteiten. Het onderhoud zal in opdracht van het Vastgoedbedrijf worden uitgevoerd door de afdeling Bouwservice en Faciliteiten van de gemeente. <p>De inventarisatie van de panden is voor circa 90% in beeld. De hierbij behorende financiële aspecten worden momenteel in kaart gebracht.</p> <p>Het streven is om het gemeentelijke vastgoed niet meer versnipperd te beheren maar op centrale plek. Met beheren wordt bedoeld het uitvoeren van de eigenaarstaken.</p> <p>Het voornemen is om per 1-1-2012 gefaseerd te beginnen. De bedoeling is om het vastgoed, dat behoort tot het accommodatiebeleid (50 panden), de sport (32 panden) en de welzijnsgebouwen (10) per 01-01-2012 onder te brengen bij het vastgoedbedrijf. Met name het verkrijgen van inzicht van de financiële gegevens per pand kost veel tijd. Van belang is wel dat de invoering op 1 januari plaatsvindt aangezien anders baten en lasten op te veel verschillende plekken worden geadmistreerd. Teneinde vanaf 1 januari 2012 zowel op begrotingsbasis als op rekeningbasis over de volledige financiële gegevens van alle gemeentelijke panden te beschikken, dient gemeentebreed de administratie op adresniveau plaats te vinden. De bedoeling is, dat de eigenaarslasten binnen het vastgoedbedrijf worden geadmistreerd. De overige exploitatielasten (dagelijks beheer, energie, schoonmaakkosten enzovoort) blijven geadmistreerd en verantwoord bij de beleidsinhoudelijke afdelingen/sectoren.</p>
Innovatie	<p>Het centraliseren van de gemeentelijke opstellen, waardoor beter inzicht wordt verkregen in kosten en baten en de daarbij mogelijk behorende subsidies.</p>

Maatschappelijke effecten	Duidelijker afbakening van verantwoordelijkheden. Toekomstige vragen met betrekking tot vastgoed kunnen sneller en efficiënter worden behandeld en afgedaan, waardoor een hoger maatschappelijk rendement realiseerbaar is (bijvoorbeeld optimale huisvesting tegen de dan gewenste huursom).
Uitvoerbaarheid	<p><i>Kansen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • inzicht in kosten en baten en het daarbij behorende rendement • goede onderbouwing van beslissingen met betrekking tot het vastgoed • betere sturing op de uitvoering van de eigenaarstaken • efficiëntere beheer/dienstverlening • schaalvoordelen <p><i>Bedreigingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • ontbreken draagvlak, afbrokkelen draagvlak, bestuurlijke rugdekking • overhaaste beslissingen • te snelle implementatie • mogelijk ontbreken c.q. moeilijk de destilleren gegevens <p><i>Risico's voor vastgoedbedrijf</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • ontbreken financiële middelen • een onaangename erfenis • onvoldoende fte op basis van huidige formatie
Partners	Alle afdelingen die nu beslissingen nemen c.q. verantwoordelijk zijn voor gemeentelijk vastgoed
Formatie	<p>Op basis van de huidige (in)formatie is het de schatting dat er uiteindelijk een totaal van 5 fte benodigd is. Vanwege geleidelijke doorvoering per 1 januari 2012 is 3 fte benodigd. De bedoeling is dat er door middel van verschuivingen deze posities budgetneutraal worden ingevuld.</p> <p>Voor het implementeren van het vastgoedbedrijf is naar verwachting extra menskracht benodigd om de vastgoeddatabase te voorzien van relevante informatie/gegevens.</p> <p>Voordat gestart kan worden moet ook duidelijkheid bestaan over de personele bezetting. Dit betekent dat op termijn circa 3,5 fte van andere sectoren overgeplaatst dienen te worden naar grondzaken zodat in totaal over 5 fte kan worden beschikt.</p> <p>De onderbouwing van het aantal fte's is bepaald op basis van het huidige aantal fte's voor de circa 50 panden in beheer bij grondzaken. Totaal hebben we circa 200 panden in gemeentelijk bezit. Als je het aantal fte's behorende bij 50 panden extrapoleert, kom je uit op 6 fte. Door de samenvoeging verwachten we genoeg te hebben aan 5 fte's in totaal. Dit is exclusief de bestaande functies van Bouwservice en Faciliteiten (dit blijft een zelfstandige eenheid en geen onderdeel van een vastgoedbedrijf). De volgende functies zijn denkbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Portefeuillebeheerder/manager (soort makelaarsfunctie) • Financieel vastgoedanalist • Financieel administratief medewerker • Medewerker vastgoedbeheer • Algeheel coördinator vastgoed <p>Nogmaals: randvoorwaarde is dat er geen extra capaciteit wordt ingezet, maar alleen overheveling van uren/capaciteit tussen afdelingen</p>

Besluitvorming	<p>Vanwege de onderlinge samenhang van zoekrichtingen 14a en 14b worden hier de financiële gevolgen weergegeven.</p> <p>Onderhoud De verwachting is dat er in eerste instantie een inhaalslag moet plaatsvinden om het vastgoed van de gemeente Hengelo op het beoogde niveau te krijgen (mede afhankelijk van bestemming pand). Er zal dus in eerste instantie geïnvesteerd moeten worden. Op den duur kunnen we door de efficiëntere aanpak financieel resultaat boeken. Een vastgoedbedrijf impliceert dat je straks maar één opdrachtgever hebt, waardoor efficiënter gewerkt kan worden en er aanbestedingsvoordelen te behalen zijn. Het streven is om per 2012 €75.000 per jaar te besparen op het onderhoudsbudget.</p> <p>Werkgeversinstelling Voor de toelichting wordt verwezen naar zoekrichting 14a waarin is aangegeven dat in 2012 een besparing van € 30.000 mogelijk is en nadien van € 65.000 per jaar.</p> <p>Centralisatie/afstoten panden Uitgaande van de taakstelling zoals die door het College van B&W is aangegeven betekent dit dat het restant van de bezuinigingsopdracht moet worden gevonden door concentratie van activiteiten, het afstoten van panden of een doelmatiger beheer, meer marktconforme huur etc.</p> <p>Financiële gevolgen Navolgend worden de financiële gevolgen van zowel zoekopdracht 14a en 14b in zijn totaliteit weergegeven. Zoals hiervoor is weergegeven wordt gefaseerde invoer voorgestaan.</p>				
	2012	2013	2014	2015	2016
Onderhoudsbudget	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000
-WGI*	€ 30.000	€ 65.000	€ 65.000	€ 65.000	€ 65.000
-Overig**	€ -	€110.000	€210.000	€360.000	€360.000
Totaal	€105.000	€250.000	€350.000	€500.000	€500.000
	<p>*Bezuinigingstaakstelling zoekopdracht 14a **Realisatie is afhankelijk van de onderzoeken naar de programmeringen o.a. van de programmering herpositionering van de welzijnsactiviteiten (bezuinigingsopdracht 14a). Door centralisatie van activiteiten kunnen er mogelijk panden afgestoten worden. Hierdoor ontstaat tevens minder dagelijks beheer.</p>				

Bijlage 4 Beoogde organisatie van vastgoedtaken

In het businessplan 'Vastgoed in balans' wordt uitgegaan van een scheiding tussen de taken en verantwoordelijkheden van beleid en vastgoed.

Algemene lijn rolverdeling tussen Vastgoedbedrijf en beleidsafdelingen/huurders

Beleidsafdelingen hebben richting het Vastgoedbedrijf de rol van opdrachtgever en bepalen welke behoefte aan vastgoed er is voor het realiseren van het gemeentebestuur. De beleidsafdelingen regelen de financiering en krijgen het budget om vastgoedvoorzieningen te kunnen inzetten.

Het Vastgoedbedrijf wordt opdrachtnemer/aanbieder van vastgoed en stelt zich als (toekomstig) eigenaar op als het bedrijfseconomisch geweten voor het vastgoed van de gemeente. Het Vastgoedbedrijf zal in principe geen vastgoed in eigendom en exploitatie willen nemen, waarvoor geen afdoende dekking is in termen van huurinkomsten of gebruikersvergoedingen, behalve het vastgoed dat vanuit strategisch oogpunt wordt aangehouden. Het Vastgoedbedrijf zal alle kosten voor onderhoud, afschrijvingen en financieringen via huurtarieven of gebruikersvergoedingen dienen te verhalen op de sectoren of de huurders.²²³

Nadere uitwerking rol Vastgoedbedrijf versus overige afdelingen

De beleidsafdelingen zijn verantwoordelijk voor het vertalen van ontwikkelingen in de samenleving naar beleid en doelstellingen (programmeringen). Op basis van de beleidsdoelstellingen kan een huisvestingsvraag ontstaan, waarvoor zij het Vastgoedbedrijf inschakelen. Als eigenaar heeft het Vastgoedbedrijf integraal overzicht over het vastgoed en zorgt voor passend vastgoed voor de huisvestingsvraag van de sector. Hiervoor heeft het Vastgoedbedrijf vier mogelijkheden:

- aanbidding doen vanuit bestaande voorraad;
- aanhuren en doorverhuren;
- aankoop en
- nieuwbouw.²²⁴

Insteek bij de ondersteuning door het Vastgoedbedrijf is dat de beleidsafdelingen ten aanzien van het vastgoed worden ontlast. Het Vastgoedbedrijf ontvangt van de huurder voor de ondersteuning en het vastgoed een vergoeding die minimaal kostendekkend is. De beleidsafdeling kan op basis van haar beleidsdoelstellingen desgewenst, huurders door middel van (huisvesting)subsidie compenseren.²²⁵

Nadere uitwerking rolverdeling vastgoedbedrijf versus huurders

Doelstelling is dat het Vastgoedbedrijf in principe per pand contact heeft met één hoofdhuurder, bijvoorbeeld de afdeling Sport of de afdeling Maatschappelijke Ondersteuning. De huurder is verantwoordelijk voor het facilitair management c.q. de gebruikerexploitatie en eventuele leegstand.²²⁶

Er worden met de huurders afspraken gemaakt over de taakverdeling beheer en onderhoud, het gebruik van het gebouw en de huurprijs en -termijn.²²⁷ In principe worden commerciële activiteiten

²²³ Businessplan Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. Vastgoed in Balans, december 2011, p. 16.

²²⁴ Businessplan Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. Vastgoed in Balans, december 2011, p. 16.

²²⁵ Businessplan Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. Vastgoed in Balans, december 2011, p. 16.

²²⁶ Businessplan Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. Vastgoed in Balans, december 2011, p. 17.

²²⁷ Businessplan Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. Vastgoed in Balans, december 2011, p. 17.

of onderverhuur, anders dan in overeenkomst afgesproken, niet toegestaan. Toestemming hiervoor dient schriftelijk te worden aangevraagd. Het Vastgoedbedrijf beslist hierover.²²⁸

Er is in principe een directe relatie tussen het Vastgoedbedrijf en de eindgebruikers, uitgezonderd situaties waarin een beleidsdienst een toegevoegde waarde kan leveren.²²⁹

Het Grondbedrijf heeft vastgoed in eigendom dat uit strategische overwegingen is verworven voor planontwikkeling. In het businessplan 'Vastgoed in Balans' is vastgelegd dat het administratief en technisch beheer van deze vastgoedobjecten tegen kostendekkende vergoeding worden uitbesteed aan het Vastgoedbedrijf.²³⁰

Om het maatschappelijk rendement met betrekking tot een pand in beeld te krijgen de beleidsafdelingen het Vastgoedbedrijf te voorzien van informatie met betrekking tot het gebruik van gebouwen. De intentie is om deze gegevens beschikbaar en inzichtelijk te maken via het vastgoedprogramma Planon.²³¹

Relatie met het Grondbedrijf

In de nog op te stellen werkafspraken zal de relatie aangegeven worden tussen het grondbedrijf en het Vastgoedbedrijf. Administratief en technisch beheer van vastgoedobjecten in bezit van het Grondbedrijf wordt tegen kostendekkende vergoeding uitbesteed aan het Vastgoedbedrijf.

Indien de door het Vastgoedbedrijf beheerde onroerende zaken niet langer benodigd zijn voor planontwikkeling kan gekeken worden of het tegen een nader te bepalen waarde van het Grondbedrijf naar het Vastgoedbedrijf.²³²

Direct of indirect contact met eindgebruikers

De relatie met de eindgebruikers kan gekenmerkt worden als direct (het Vastgoedbedrijf heeft zelf contact met de eindgebruiker) of indirect (het Vastgoedbedrijf heeft contact met de eindgebruiker via de sector of een overkoepelende stichting). Het Vastgoedbedrijf heeft in principe een directe relatie met de eindgebruiker. Uitzonderingen hierop worden gemaakt als de betreffende beleidsdienst een toegevoegde waarde kan leveren.²³³

²²⁸ Businessplan Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. Vastgoed in Balans, december 2011, p. 17.

²²⁹ Businessplan Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. Vastgoed in Balans, december 2011, p. 18

²³⁰ Businessplan Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. Vastgoed in Balans, december 2011, p. 18.

²³¹ Businessplan Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. Vastgoed in Balans, december 2011, p. 17.

²³² Businessplan Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. Vastgoed in Balans, december 2011, p. 18.

²³³ Businessplan Oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. Vastgoed in Balans, december 2011, p. 18.

Bijlage 5 Vragenlijst Vastgoedbedrijf gemeente Hengelo

Inzicht in?

1 'Zuiver bedrijfseconomische' informatie

1. Omvang van de vastgoedportefeuille. Aantal objecten naar categorie/functie
2. Waarde van het vastgoed
 - a. WOZ-waarde
 - b. Verzekerde waarde
 - c. Boekwaarde
 - d. Marktwaarde
 - e. Waarde/ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie
3. De investeringen en afschrijvingen (inclusief afschrijvingstermijn)
4. De exploitatie van het vastgoed
 - a. Kapitaallasten
 - b. Overige lasten – onderverdeeld naar relevante categorieën
 - c. Opbrengsten – onderverdeeld naar relevante categorieën
5. Een risicoanalyse per pand / relevante exploitatie (indien van toepassing). N.b. Er is een systematiek waarbij er vooraf wordt bezien of risicoanalyse nodig is.
6. Staat van het onderhoud en onderhoudsplanning.

Deze informatie is langs diverse dwarsdoorsneden beschikbaar, bijvoorbeeld per:

- Categorie vastgoed
- Beleidsveld
- Sector
- Gebied
- Rijksmonument of gemeentelijk monument

2 Beleidsmatige informatie

1. De beleidsdoelstellingen /maatschappelijke opgaven waaraan het vastgoed dient bij te dragen
2. De financiële bijdrage die de gemeente hieraan verleent – via het vastgoed
 - a. Gebeurt dit via subsidie, via een aangepaste huurprijs (niet marktconform), een investeringsbijdrage, etc.? Kortom wat is de precieze 'constructie'?
 - b. Betreft het een eenmalige of structurele bijdrage?
3. Doelstellingen en maatregelen ten aanzien van verduurzamen gemeentelijk vastgoed
 - a. Is er voor het gemeentelijke vastgoed inzicht in de conditie/prestaties op het gebied van duurzaamheid?
 - b. Welke maatstaven worden gehanteerd (energiekosten, CO2 besparing, GPR-score, energielabel(stappen))?
 - c. Zijn de duurzaamheidsambities voor gemeentelijk vastgoed in een concrete werkwijze vertaald (DMOP, uitvoeringsplannen), planning streefaantal gebouwen (per jaar), einddatum?
 - d. Op welke wijze wordt de voortgang en het doelbereik gemonitord?

3 Rol en taakverdeling en juridische informatie

1. Wie is eigenaar?
2. Wie voert welk type het onderhoud uit (bijv. groot- / klein onderhoud, eigenaars- / gebruikersonderhoud)? Wie betaalt?
3. Wie zijn gebruikers van het vastgoed?
 - a. Wie is hoofdgebruiker?
 - b. Zijn er medegebruikers?

4. Zijn de contracten actueel en bestaat hierover overzicht?
5. Welke vormen van juridische constructies gebruikt de gemeente in het beheer van het vastgoed (huur/ verhuur contract, pacht, exploitatieovereenkomst, beheersovereenkomst, etc.)
6. Welke criteria worden gebruikt voor de verschillende gebruikte vormen?
7. Is er wel / geen sprake van BTW plicht?
8. Wordt getoetst aan regelgeving voor staatsteun?

4 Gebruik van vastgoed

1. Wat is de mogelijke functionaliteit: range van typen gebruik / mate waarin pand geschikt is voor meervoudig gebruik?
2. Wat is feitelijk gebruik
 - a. Bezettingsgraad
 - b. Meervoudig gebruik

5 Inzicht voor wie?

1. Wie krijgt inzicht in wat (bijvoorbeeld overzichtinformatie, gedetailleerde informatie, beleidsinformatie, waarde, bezettingsgraden, etc.)?
 - Gemeenteraad
 - College
 - Sectorhoofd
 - Projectleiders waarbinnen vastgoed een onderdeel is
 - Gebruikers

6 Inzicht op welk moment?

1. Wat is er voor wie op welk moment?
 - a. Reguliere informatie over de portefeuille;
 - i. Gemeenteraad
 - ii. College
 - iii. Sectorhoofd
 - iv. Projectleiders waarbinnen vastgoed een onderdeel is
 - v. Gebruikers
 - b. Systematische informatie op kritische momenten
 - i. Gemeenteraad
 - ii. College
 - iii. Sectorhoofd
 - iv. Projectleiders waarbinnen vastgoed een onderdeel is
 - v. Gebruikers

7 Organisatie van het vastgoed en de informatievoorziening

1. Welke beheersingsregimes zijn er per sector?
2. Wat zijn per sector de verschillen en overeenkomsten?
3. Wie produceert welke vastgoedinformatie (zowel binnen als buiten de gemeentelijke organisatie)
4. Welke systemen voor vastgoedorganisatie zijn er en hoe is de samenhang daartussen?
5. Wie is verantwoordelijk voor beheer, kwaliteit en integriteit van de informatie en de systemen?
6. Welke informatie kan direct ('met een druk op de knop') aan overzicht worden geleverd?

Bijlage 6 Beantwoording vragenlijst door Vastgoedbedrijf

1 'Zuiver bedrijfseconomische' informatie

1.1 Omvang van de vastgoedportefeuille

De gemeentelijke vastgoedportefeuille is opgenomen in het vastgoedinformatiesysteem *Planon*. In dit systeem zijn de objecten opgenomen op basis van de vastlegging in de BAG. Per object zijn naast de adresgegevens ook de oppervlakte, het bouwjaar, de functie en de portefeuillecategorie opgenomen. In het systeem kunnen op alle velden filters gemaakt worden om de gewenste doorkijk door de portefeuille te maken.

1.2 Waarde van het vastgoed

Vanwege houdbaarheid van de gegevens over boekwaarde, verzekerde waarde en WOZ-waarde is er voor gekozen deze gegevens niet op te nemen in *Planon*. De boekwaarde is op basis van het *Planon*-objectnummer inzichtelijk in de activa-administratie, alle gebouwde activa is gekoppeld aan de objecten uit *Planon*. De verzekerde waarde en de WOZ-waarde zijn inzichtelijk in de hiervoor bestemde gemeentelijke systemen.

Bij initiatief tot verkoop van een object wordt de marktwaarde van het object in beeld gebracht, het bijbehorende taxatierapport wordt geregistreerd in IRIS.

1.3 Investerings en afschrijvingen

De investeringen en de daaruit voortkomende afschrijvingen zijn per activum inzichtelijk in de gemeentelijke activa-administratie. Doordat er per activum wat behoort bij een gebouwde object een objectnummer is toegevoegd is snel de boekwaarde per object met de daarbij behorende componenten inzichtelijk. De activa-administratie geeft inzicht in de actuele rente en afschrijving, de boekwaarde, de categorie van het activum en de afschrijvingstermijn.

1.4 Exploitatie van het vastgoed

De kapitaallasten behorende bij een object zijn inzichtelijk in de activa-administratie door hier een selectie te maken op het objectnummer van het betreffende object.

De overige lasten zoals belastingen, verzekeringen en onderhoud zijn voor een deel van de objecten opgenomen in de projectbegroting als onderlegger onder de gemeentelijke begroting. De opgenomen kosten voor belastingen en verzekeringen zijn per object gebaseerd op de werkelijk te verwachten kosten op basis van de aanslag of de polis van het jaar ervoor. De onderhoudskosten zijn onderverdeeld in een dotatie in de onderhoudsvoorziening en een bedrag voor onderhoud in de exploitatie. Beide bedragen voor onderhoud zijn gebaseerd op een 10 jarig gemiddelde van de te verwachten onderhoudskosten per object die bepaald zijn middels een inspectie op basis van de NEN 2767.

De opbrengsten zijn deels per object en deels op basis van de grootboeknummers opgenomen in de begroting op basis van de inkomsten uit de lopende huurovereenkomsten. Deze huurovereenkomsten zijn opgenomen in *Planon*, in *Planon* worden verlengingen en indexeringen van overeenkomsten geborgd zodat dit een actueel overzicht geeft van de lopende overeenkomsten en de te verwachten opbrengsten per object en per categorie objecten.

1.5 Risicoanalyse

Bij het beheer van gemeentelijk vastgoed kan gedacht worden aan vier soorten risico's, risico's vanuit contracten, objecten, wetgeving en beleid en financiën.

Het overgrote deel van het vastgoed wordt gebruikt door partijen waarmee de gemeente ook een subsidierelatie heeft, de contractrisico's voor deze overeenkomsten hangen veelal samen met het

wel of geen subsidie verstrekken aan de gebruiker. Bij verhuur aan andere partijen is er veelal sprake van commerciële verhuur, bij deze contracten wordt risicobeperking toegepast door uit te gaan van ROZ (Raad voor Onroerende Zaken)-overeenkomsten en een check te doen in de KvK. Er zit wel een beperkt risico in de oude overeenkomsten die niet altijd voorzien zijn van heldere algemene voorwaarden, zie hiervoor ook paragraaf 3.4.

Door de aanwezigheid van actuele onderhoudsplannen voor alle objecten bestaan de objectrisico's vooral uit zaken die niet te voorzien zijn zoals schades als gevolg van extreem weer of vandalisme. Bij vaker voorkomende schade als gevolg van vandalisme zullen preventieve maatregelen genomen worden, schades worden voor het overgrote deel gedekt door de verzekering.

Het moeten voldoen aan nieuwe of aanvullende wet- en regelgeving vormt een risico dit niet door het Vastgoedbedrijf voorzien kan worden. Aanpassingen aan gebouwen ten gevolge van deze nieuwe of aanvullende wet- en regelgeving kunnen daarbij leiden tot een extra aanvraag voor krediet aan de raad. Het voldoen aan de Wet Markt en Overheid wordt door het vastgoedbedrijf geborgd door het minimaal in rekening brengen van kostprijsdekkende huur, de Wet Markt en Overheid vormt hiermee bij nieuwe overeenkomsten geen risico voor het Vastgoedbedrijf. Wel zijn er enkele oude overeenkomsten waar minder dan de kostprijsdekkende huur in rekening gebracht wordt.

Bij het beheer van gemeentelijk vastgoed zijn verschillende financiële risico's te definiëren. Een risico dat grote impact kan hebben is het moeten afwaarderen van vastgoed. Dit risico kan optreden wanneer een gebouw met een hoge boekwaarde niet meer nodig is voor een beleidsondersteunende functie. Het risico wordt beperkt door onderhoudswerkzaamheden niet meer te activeren en daarmee een hoge boekwaarde voor een oud object te voorkomen, voor het commercieel in gebruik zijnde vastgoed wordt het risico daarnaast beperkt door jaarlijks te controleren of de boekwaarde niet hoger is dan de WOZ-waarde. Een ander financieel risico wordt gevormd door leegstand, door de veelal lange contracten die er zijn voor gemeentelijk vastgoed, weinig wisseling van huurders, wordt dit in Hengelo niet gezien als een groot risico waarvoor een beheersmaatregel nodig is, wanneer de huurinkomsten door leegstand afwijken van de begroting zal dit toegelicht worden in de jaarrekening.

1.6 Staat van onderhoud en onderhoudsplanung

De staat van onderhoud van het gemeentelijke vastgoed is eind 2016 inzichtelijk gemaakt door het uitvoeren van conditiemetingen conform NEN 2767. De conditiemeting heeft geresulteerd in een rapport met een actuele momentopname van het object een meerjarenonderhoudsplan gebaseerd op de condities per element. De conditiemeting wordt eens per 4 jaar herhaald om goed inzicht te houden in de staat van onderhoud van de portefeuille.

De conditiemeting is in *Planon* vertaald naar een meerjarenonderhoudsplan per object. In dit plan hebben de condities van de verschillende elementen geleid tot een jaar van vervanging. De planmatige vervangingen vormen samen met de benodigde preventieve onderhoudswerkzaamheden en een reservering voor correctief onderhoud een volledig en actueel onderhoudsplan per object.

1.7 Beschikbaarheid informatie

De objectgegevens, huurovereenkomsten en meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in *Planon*. Door filtering in het systeem zijn alle dwarsdoorsneden te maken waaronder een dwarsdoorsnede op (deel-)portefeuille, bouwjaar, categorie, wijk en monumentale status.

2 Beleidsmatige informatie

2.1 Beleidsdoelstellingen en opgaven voor het vastgoed

Deze beantwoording kan niet vanuit het Vastgoedbedrijf gedaan worden.

2.2 Financiële bijdragen via het vastgoed

Er is een duidelijke scheiding gemaakt tussen de eigenaars- en de gebruikersrol. Het Vastgoedbedrijf vervult de eigenaarsrol en verhuurt objecten zoveel mogelijk aan de eindgebruiker tegen een minimaal kostprijsdekkende huur. Commerciële objecten worden verhuurd tegen een markthuur. Vanuit het Vastgoedbedrijf worden geen directe subsidies verleend aan gebruikers van gemeentelijk vastgoed. Wel zijn er nog enkele oude huurovereenkomsten waarin een huur lager dan de kostprijsdekkende huur wordt gehanteerd, in deze gevallen kan er sprake zijn van een verborgen subsidie in vorm van een lage huur. Er wordt bij het Vastgoedbedrijf niet gewerkt met investeringsbijdragen die verrekend worden in de huur. In het geval van een verborgen subsidie in de vorm van een lage huur is er sprake van een structurele situatie, incidentele situaties van financiële bijdragen aan gebruikers zijn bij het Vastgoedbedrijf niet bekend.

2.3 Verduurzamen gemeentelijk vastgoed

Voor de gehele gemeentelijke portefeuille is afgelopen half jaar de actuele prestatie inzichtelijk gemaakt door het laten opstellen van energielabels. Met de energielabels is er ook inzicht in de actuele verbruiken per object en de CO₂-uitstoot. In hetzelfde onderzoek is er gekeken naar de verduurzamingsmogelijkheden van de objecten waarvan verwacht wordt dat deze nog lang in portefeuille blijven. De verduurzamingsmogelijkheden zijn in beeld gebracht in drie scenario's:

1. Kosten en resultaten van twee labelstappen verbetering per object.
2. Kosten en resultaten van alle objecten naar label A.
3. Kosten en resultaten van alle objecten naar energieneutraal.

Op basis van deze scenario's wordt er momenteel in samenspraak met het college een voorstel uitgewerkt waarin concrete stappen voorgesteld worden om de huidige situatie te verduurzamen op basis van de in beeld gebrachte scenario's. Onderdeel van dit voorstel zal het voorstel zijn om de raad periodiek te informeren in de vorm van een visualisatie van de voortgang er gemaakt is ten opzichte van een half jaar eerder en ten opzichte van de startsituatie.

3 Rol- en taakverdeling en juridische informatie

3.1 Eigenaar van gemeentelijk vastgoed

Het eigendom van het overgrote deel van het gemeentelijke vastgoed ligt bij het Vastgoedbedrijf, uitzonderingen hierop zijn:

- Zwembad en sportpark Veldwijk: Overdracht hiervan vindt plaats na oplevering van bouwwerkzaamheden.
- Stadhuis en Stadskantoor: Overdracht hiervan vindt plaats na oplevering van de nieuwbouw en de renovatie.
- Scholen: Het juridisch eigendom hiervan ligt bij de schoolbesturen, het economisch eigendom ligt bij Onderwijshuisvesting.
- Objecten in grondexploitaties: Het eigendom hiervan ligt binnen de verschillende projecten.

3.2 Wie voert welk type onderhoud uit

Het eigenaarsonderhoud voor het deel van de portefeuille waarvan het eigendom bij het Vastgoedbedrijf ligt wordt door het Vastgoedbedrijf uitgevoerd. Het Vastgoedbedrijf bewaakt hiervan de staat van onderhoud en bepaald jaarlijks in een jaarplan welk onderhoud er uitgevoerd wordt. Het eigenaarsonderhoud wordt deels betaald uit de exploitatie en het groot onderhoud wordt betaald uit de onderhoudsvoorziening waar jaarlijks in gedoteerd wordt.

Voor de objecten in de grondexploitaties wordt het onderhoud ook door het Vastgoedbedrijf uitgevoerd, de kosten hiervan worden echter direct geboekt in het grondexploitatieproject.

Het Vastgoedbedrijf voert ook een deel van het gebruikersonderhoud uit, dit onderhoud wordt uitgevoerd in opdracht van de gebruiker. De kosten van het gebruikersonderhoud worden apart geadministreerd in de gemeentelijke administratie met als doel de kosten van dit onderhoud door te belasten aan de gebruikers. Deze doorbelasting vindt in veel gevallen nog niet plaats.

3.3 Gebruikers van gemeentelijk vastgoed

Het gemeentelijke vastgoed kent veel verschillende gebruikers, deels beleidsondersteunde partijen zoals schoolbesturen of stichtingen die een buurthuis beheren maar ook commerciële partijen. Vanuit het Vastgoedbedrijf worden objecten verhuurd aan een hoofdgebruiker.

In verschillende gevallen heeft de hoofdgebruiker de mogelijkheid om het object (deels) te verhuren aan medegebruikers. Het Vastgoedbedrijf heeft geen inzicht in de aanwezige medegebruikers. In veel gevallen wordt het medegebruik geïnitieerd vanuit beleid. Beleid kan wellicht een overzicht aanleveren van de medegebruikers per accommodatie.

3.4 Inzicht in lopende overeenkomsten

Alle overeenkomsten met gebruikers van het gemeentelijke vastgoed zijn met huurprijs en looptijd opgenomen in *Planon*. Verlengingen en jaarlijkse indexaties worden verwerkt in *Planon* zodat daar altijd een actueel overzicht is van de aanwezige overeenkomsten.

Wel is het zo dat verschillende overeenkomsten erg oud zijn en niet voorzien zijn van heldere algemene voorwaarden. Ook zijn er overeenkomsten die nooit getekend zijn maar wel gefactureerd worden. Na besluitvoering over de berekeningswijze en de invoering van kostprijsdekkende huur is het de wens om deze overeenkomsten te actualiseren zodat alle overeenkomsten eenduidig zijn en voorzien zijn van dezelfde recente algemene voorwaarden.

3.5 Welke vormen van juridische constructies

Vanuit het Vastgoedbedrijf wordt uitsluitend gewerkt met huurovereenkomsten op basis van de standaarden van de ROZ en gebruiksovereenkomsten voor het bij gebruik geven van vastgoed bij een gemeentelijke afdeling of een leegstandsbeheerder. Ook bij deze gebruiksovereenkomsten wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de standaarden van de ROZ. Er wordt gebruik gemaakt van de standaard voor woonruimte, voor winkelruimte (art. 290 BW) en voor kantoorruimte en andere bedrijfsruimte (art. 230A BW). Er zijn enkele uitzonderingsgevallen, voor de Anthoniusstraat is in het verleden gekozen voor een erfpachtconstructie in plaats van een huurovereenkomst en daarnaast zijn er vanuit het verleden nog enkele lopende bruikleenovereenkomsten.

3.6 Criteria voor gebruik van vormen van juridische constructies

De gebruikte vormen op dit moment zijn huur- en gebruiksovereenkomsten. Gebruiksovereenkomsten worden gebruikt in de situaties dat er geen huurovereenkomst gesloten kan worden. Er kan geen huurovereenkomst gesloten worden bij gebruik door een gemeentelijke afdeling, een huurovereenkomst met dezelfde juridische entiteit is niet mogelijk, en niet bij tijdelijk beheer door een leegstandsbeheerder. In het laatste geval is er geen sprake van een huurrelatie maar wordt een ob-

ject beheerd ter voorkoming van kraak of vandalisme. In alle overig gevallen wordt er gebruik gemaakt van een huurovereenkomst.

3.7 BTW-plicht bij overeenkomsten

Per overeenkomst wordt er gekeken naar de mogelijkheden van BTW-belaste verhuur. Met huurder wordt afgestemd of deze voldoet aan het 90%-criterium en daardoor BTW-belast kan huren. In *Planon* is per overeenkomst de BTW-situatie vastgelegd waarbij de keuze bestaat uit vrijgesteld (0%) of belast (21%).

3.8 Toetsing aan regelgeving voor staatssteun

Bij verhuur aan partijen die niet door beleid ondersteund worden wordt een marktconforme huur in rekening gebracht. Met het in rekening brengen van een marktconforme huur kan er geen sprake zijn van staatssteun. Bij nieuwe initiatieven wordt er met de spelregels voor staatsteun gekeken of de partij in aanmerking komt voor kostprijsdekkende huur, als dit niet het geval is omdat er dan sprake kan zijn van staatssteun wordt een marktconforme huur in rekening gebracht.

4 Gebruik van vastgoed

4.1 Functionaliteiten van het vastgoed

Meervoudig gebruik lijkt vooral mogelijk bij gymzalen en wijkcentra. Vanuit beleid is er meer inzicht in het meervoudig gebruik en de mate waarin objecten hier geschikt voor zijn. Vanuit het Vastgoedbedrijf wordt er niet gestuurd op meervoudig gebruik. Wel wordt er bij huisvestingsvragen vanuit beleid vanuit het Vastgoedbedrijf geadviseerd over meervoudig gebruik van ruimten in gemeentelijk vastgoed.

4.2 Feitelijk gebruik van het vastgoed

Vanuit het Vastgoedbedrijf is het feitelijk gebruik van het vastgoed niet inzichtelijk. Het Vastgoedbedrijf heeft geen inzicht in bezettingsgraden en meervoudig gebruik van ruimten. Het Vastgoedbedrijf verhuurt objecten in z'n geheel, onderverhuur wordt gezien als een verantwoordelijkheid die hoort bij de gebruiker van het vastgoed en niet bij de eigenaar van het vastgoed. Vanuit beleid wordt er wel gestuurd op bezettingsgraden en meervoudig gebruik, zij kunnen hierover meer inzicht geven.

5 Inzicht voor wie?

5.1 Wie krijgt inzicht in wat

De bij het Vastgoedbedrijf beschikbare informatie wordt vooral gebruikt bij beantwoording van vragen en de reguliere cyclus van begroting en jaarrekening. Bij de vragen kan het gaan om vragen zijn vanuit de gemeenteraad of het college maar ook vanuit de ambtelijke organisatie.

6 Inzicht op welk moment?

6.1 Reguliere informatie

De jaarrekening en de begroting zijn de twee documenten waarin periodiek de gemeenteraad geïnformeerd wordt over de plannen of de verantwoording van het Vastgoedbedrijf. Een eventuele verdere behoefte aan periodiek inzicht kan nader onderzocht worden.

De wethouder wordt daarnaast periodiek geïnformeerd in het Portefeuillehoudersoverleg Vastgoed over de zaken die spelen binnen het Vastgoedbedrijf.

6.2 Informatie op kritische momenten

Op momenten waarop de werkelijkheid anders loopt dan voorzien was in de begroting door tegenvallers of calamiteiten worden de verantwoordelijken in de ambtelijke organisatie hierover geïnformeerd en zal dit onderwerp zondig opgenomen worden op de agenda van het Portefeuillehoudersoverleg Vastgoed met de wethouder. Bij financiële consequenties zal er een voorstel voor het college en de raad opgesteld worden om het onderwerp toe te lichten en te adviseren over een oplossing.

7 Organisatie van het vastgoed en de informatievoorziening

7.1 Beheersingsregimes

Er kan hierbij gekeken worden naar drie regimes:

- Interne (financiële) procedures
- Afspraken uit overeenkomsten
- Landelijke wet- en regelgeving

Vooraf de interne financiële procedures zijn voor het Vastgoedbedrijf van belang. Toezicht op naleving hiervan gebeurt door toetsing van boekingen en voorstellen door de financieel adviseur. Bij dit toezicht wordt getoetst of voldaan wordt aan regelgeving, procedures en interne afspraken.

Afspraken uit overeenkomsten zijn afspraken met gebruikers van gemeentelijk vastgoed, de belangrijkste afspraken hieruit zijn de periodieke betaling van de vergoeding door de gebruiker en het uitvoeren van het benodigde onderhoud door het Vastgoedbedrijf, borging hiervan ligt bij de portefeuillemanagers van het Vastgoedbedrijf.

Het voldoen aan wet- en regelgeving en het op de hoogte blijven van wijzigingen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van het Vastgoedbedrijf, men blijft op de hoogte door het volgen van cursussen en het in de gaten houden van nieuws in media, nieuwsbrieven en vakbladen en informeert elkaar over wijzigingen met gevolgen voor het Vastgoedbedrijf. Gezamenlijk worden vervolgens de consequenties in beeld gebracht.

7.2 Verschillen en overeenkomsten per sector

Er zijn twee groepen te onderscheiden binnen de gemeente die gebruik maken van gemeentelijk vastgoed, de beleidsafdelingen die vastgoed inzetten bij het behalen van de beleidsdoelstellingen en de interne afdelingen die vastgoed gebruiken voor huisvesting van gemeentelijke diensten.

Bij het vastgoed dat ingezet wordt voor het behalen van beleidsdoelstellingen wordt gestreefd naar het afsluiten van huurovereenkomsten met eindgebruikers, bij het gebruik van vastgoed voor huisvesting van gemeentelijke diensten is er sprake van gebruiksovereenkomsten. Bij de huurovereenkomsten met de eindgebruikers is er voor verschillende objecten nog sprake van een oude overeenkomst die niet aansluit bij de huidige gewenste contractvorm en de wens voor verhuur tegen kostprijsdekkende huur. Bij de overeenkomsten voor huisvesting van gemeentelijke diensten is er in alle gevallen sprake van een actuele overeenkomst op basis van een recent ROZ-model.

7.3 Wie produceert welke vastgoedinformatie

De vastgoedinformatie die door het Vastgoedbedrijf geproduceerd wordt is allemaal verwerkt in *Planon*. Deze informatie komt uit overeenkomsten die door portefeuillemanagers worden opgesteld, uit openbare systemen zoals BAG of Kadaster of wordt door externe partijen aangeleverd na het uitvoeren van onderzoeken zoals de staat van onderhoud in de vorm van een conditiemeting met bijbehorend onderhoudsplan. De vastgoedinformatie die niet in *Planon* geregistreerd wordt is geregistreerd in gemeentelijke systemen zoals *Key2Financien*, het gaat hier om informatie die generiek

wordt geproduceerd voor de gehele organisatie maar door het Vastgoedbedrijf gebruikt wordt bij sturing op de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

7.4 Welke systemen zijn er en wat is de samenhang

De belangrijkste gemeentelijke systemen voor vastgoedinformatie zijn *Planon*, de financiële administratie in *Key2Financien* en de activa-administratie. *Planon* vormt hierin als vastgoedinformatiesysteem de basis, een nieuw object wordt in *Planon* ingevoerd en krijgt hierin een objectnummer. Dit objectnummer wordt toegevoegd aan de andere systemen om gegevens over dit object te kunnen vastleggen. Op basis van het *Planon*-objectnummer is op deze manier de informatie vindbaar in andere systemen.

7.5 Wie is verantwoordelijk voor beheer, kwaliteit en integratie van informatie

De verantwoordelijkheid voor de vastgoedinformatie in *Planon* ligt bij het Vastgoedbedrijf. De verantwoordelijkheid voor de objectgegevens en de contractinformatie ligt bij de portefeuillemanagers. De verantwoordelijkheid voor de technische gegevens in de onderhoudsplannen ligt bij de technische adviseurs. Wederzijds kunnen geen gegevens gewijzigd worden.

7.6 Welke informatie kan direct worden geleverd

Alle informatie uit *Planon*, overzichten van bezit, overeenkomsten, technische staat en onderhoudskosten, kunnen direct in verschillende dwarsdoorsneden geleverd worden. Voor het maken van dwarsdoorsneden met financiële informatie kan het nodig zijn dat er gegevens uit *Planon* gecombineerd moeten worden met gegevens uit *Key2Financien*, deze combinatie gebeurt in Excel maar kan in veel gevallen ook op zeer korte termijn uitgevoerd worden.

Bijlage 7 Fase in de professionalisering

De rekenkamercommissie wil in beeld brengen welke stappen het Vastgoedbedrijf sinds de oprichting in 2012 heeft gezet en welke vervolgstappen aan de orde zijn. Joroff heeft in een gangbaar model stappen in de professionalisering benoemd. In rekenkameronderzoek naar vastgoed voor de gemeente Eindhoven (2014) zijn de stappen in dit model geoperationaliseerd. Per stap is benoemd waar een vastgoedorganisatie op het betreffende niveau van professionalisering inzicht in en aandacht voor heeft.

De rekenkamercommissie Hengelo heeft met behulp van dit analysemodel de fase van professionalisering van het Vastgoedbedrijf in kaart gebracht. Daarbij is alleen gekeken naar de stappen behorend bij het voor het Vastgoedbedrijf geambieerde niveau van professionalisering.

De rekenkamercommissie hanteert als mogelijke scores:

- Aspect krijgt aandacht en is goed inzichtelijk: ‘+’
- Aspect krijgt aandacht, maar (nog) niet goed inzichtelijk: ‘0’
- Aspect krijgt weinig aandacht en is (nog) niet goed inzichtelijk: ‘-’

De scores zijn bepaald aan de hand van de beantwoording van de vragenlijst (zie bijlage x). In de onderstaande tabel is steeds tussen haakjes aangegeven waar het betreffende aspect in de vragenlijst aan de orde is.

INZICHT IN EN AANDACHT VOOR:		
Stap 1 ‘Beheerder’	Omvang van de vastgoedportefeuille (1.1)	+
	Staat van onderhoud en onderhoudsplanning. (1.6)	+
	Rol en taakverdeling: eigenaar, gebruikers (vragen 3.1)	0
	BTW-plicht. (3.7)	+
Stap 2: ‘Controller’	Waarde van het vastgoed (WOZ-waarde, Verzekerde waarde, Boekwaarde) (1.2)	+
	Juridische informatie over onder meer huur- en gebruiksovereenkomsten (3.4)	+
	De exploitatie van het vastgoed (1.4 en 4.2)	-
	Investerings en afschrijvingen (1.3)	+
	De financiële bijdrage aan maatschappelijk vastgoed (subsidie, aangepaste huurprijs) (2.2)	0
Stap 3: ‘Manager’	Samenhang tussen vraag naar en aanbod van vastgoed (5.1)	-
	Typering juridische constructies (3.5 en 3.6)	+
	Waarde/ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie (1.2)	-
	Toets op staatssteun in geval van ‘fiscale huur’ (3.8)	0
	Risicoanalyse per pand (1.5)	0
	Geplande en gerealiseerde activiteiten met behulp van het pand/accommodatie (2.1 en 4.1)	-

Bijlage 8 Toelichting op vastgoedbegrippen

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad is de verhouding tussen het aantal uren dat een maatschappelijke accommodatie per periode beschikbaar is ten opzichte van het aantal uren dat de accommodatie per periode daadwerkelijk gebruikt (verhuurd) wordt.

Boekwaarde

De waarde waartegen activa – in dit kader vastgoedobjecten – op de balans zijn opgenomen.

Exploitatie van het vastgoed

In dit rapport heeft de exploitatie van het vastgoed betrekking op de kosten en opbrengsten van het vastgoed. De gebruikerexploitatie, dat wil zeggen het programmeren en faciliteren van activiteiten in gemeentelijke vastgoedobjecten, is geen onderwerp van dit onderzoek.

Herbouwwaarde

Het bedrag dat nodig is om het betreffende verzekerde vastgoedobject in geval van tenietgaan ervan op dat moment, op dezelfde plaats, met dezelfde bestemming en op technisch gelijkwaardige wijze te herbouwen.

Kostprijsdekkende huur

Bij een kostprijsdekkende huur worden kosten die zich bij de verhuur van vastgoed aandienen aan de huurder doorberekend. Denk hierbij aan de kapitaallasten (rente en afschrijving), onderhoudskosten, beheerkosten, belastingen en verzekeringspremies.

Leegstand

In dit rapport wordt leegstand in twee betekenissen gebruikt. In de context van de onderverhuur van accommodaties verwijst het naar niet benutte ruimte voor het onderbrengen van activiteiten. In relatie tot gebouwen die geen maatschappelijke functie meer (zullen) hebben, heeft leegstand betrekking op de tussenliggende periode voor verkoop, herontwikkeling of sloop. In het kader van leegstandsbeheer kan het pand tijdelijk in verhuur of gebruik worden gegeven.

Maatschappelijke huurprijs

Bij een maatschappelijke huurprijs tarief betalen gehuisveste instellingen of verenigingen een tarief lager dan de kostprijsdekkende huur.

Marktwaarde

Het bedrag dat het betreffende vastgoedobject bij onderhandse verkoop naar schatting op zal kunnen brengen door de meest biedende ‘neutrale’ gegadigde.

Meerjaren onderhoudsplan (MOP)

Een meerjaren onderhoudsplan is een rapport dat inzicht geeft in de bouwkundige staat van een gebouw, de te verwachte onderhoudswerkzaamheden en kosten daarvan. Een duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMOP) bevat ook verbetermaatregelen ten aanzien van energieprestatie en binnenmilieu.

Onderhoud

Activiteiten op bouwkundig en installatietechnisch gebied, gericht op het in stand en voor gebruik geschikt houden van een vastgoedobject.

Portefeuillemanagement

De strategische taken die behoren bij de besturing en het beheer van een vastgoedportefeuille.

Rekenrente

Aan de berekening van de kostprijsdekkende huurprijs liggen uitgangspunten ten grondslag, waaronder de keuze met betrekking tot de rekenrente. Dit betreft het gehanteerde rentepercentage waarmee de jaarlijkse rentekosten over de investeringswaarde van een vastgoedobject worden bepaald.

ROZ-model

Model huurovereenkomst voor woon-, kantoor en bedrijfsruimten, zoals ontwikkeld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).

Vastgoedbeheer

Vastgoedbeheer valt uiteen in beheertaken van de eigenaar van een gebouw en de beheertaken van de huurder. Dit onderzoek beperkt zich tot het 'eigenaarsdeel'. Dit omvat het technisch beheer en administratief en financieel beheer van het vastgoed. De beheertaken van de huurder, zoals het gebouw- en facilitair beheer, blijven buiten beschouwing.

Vastgoedportefeuille

Onder de vastgoedportefeuille wordt in deze rapportage alle vastgoedobjecten verstaan die de gemeente in eigendom of beheer heeft.

Vastgoedtransactie

Vastgoedtransacties betreffen de aan- of verkoop van onroerende zaken en het vestigen van zakelijke rechten (zoals opstalrechten, erfpacht en erfdiensbaarheden).

Verzekerde waarde

De verzekerde waarde is het in de verzekeringsovereenkomst bepaalde bedrag dat uitgekeerd wordt bij een calamiteit.

Waarde onroerende zaakbelasting (WOZ-waarde)

De WOZ-waarde is een grondslag voor belastingheffing door drie overheden (gemeente, belastingdienst en waterschap) in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken.

Bijlage 9 Normenkader

DEELVRAAG		AAN DE ORDE IN:	GEHANTEERDE NORMEN
1	Welk (maatschappelijk) vastgoed heeft de gemeente Hengelo in haar bezit en welke waarde vertegenwoordigt dit vastgoed vanuit financieel perspectief?	H4; bijlage 1	<ul style="list-style-type: none"> - Er bestaat een volledig overzicht van al het vastgoed dat de gemeente Hengelo op de peildatum in bezit heeft. - Er is vastgelegd hoe de waarde van het vastgoed wordt bepaald - Er is inzicht in de waarde van het vastgoed op de peildatum.
2	Hoe is het vastgoedbeheer binnen de gemeente georganiseerd?	H3	<ul style="list-style-type: none"> - De organisatie heeft voldoende capaciteit om de beoogde doelstellingen te kunnen uitvoeren - De organisatie heeft voldoende deskundigheid om de beoogde doelstellingen te kunnen uitvoeren. - De (hoofd)processen van vastgoedbeheer zijn beschreven in besturingsniveaus (strategisch, tactisch en operationeel). - De uitvoering is conform de beschrijving van de (hoofd)processen.
3	Welke kaders heeft de raad gesteld ten aanzien van het gemeentelijke vastgoedbezit en vastgoedbeheer?	H2	<ul style="list-style-type: none"> - De raad heeft kaders vastgesteld ten aanzien van de reden waarom je vastgoed wel of niet in eigendom wilt hebben (bezit). - De raad heeft kaders vastgesteld ten aanzien van het beheer van gemeentelijk vastgoed. - De raad heeft kaders voor de aankoop en verkoop van gemeentelijk vastgoed vastgesteld. - De door de raad vastgestelde kaders voor het gemeentelijk vastgoed zijn in lijn met de wet- en regelgeving.
4	Is de bedrijfseconomische informatievoorziening voor vastgoed van voldoende kwaliteit: in hoeverre is de basis op orde?	H4	<ul style="list-style-type: none"> - Er is vastgesteld welke informatie benodigd is voor adequate besluitvorming op portefeuille- en projectniveau. - De benodigde vastgoedinformatie is volledig, actueel en direct beschikbaar. - De contracten, wettelijke plichten, vereisten en overige juridische informatie is op orde. - Er is een overzicht van punten die in bespreking zijn of moeten worden besproken met de vastgoedpartners.
5	Hoe heeft het Vastgoedbedrijf zich vanaf de oprichting in 2012 ontwikkeld en welke vervolgstappen zijn aan de orde om het vastgoedbeheer op het door de gemeente gewenste niveau te brengen?	H5	<ul style="list-style-type: none"> - Het vastgoedbedrijf beschikt over de informatiepositie passend bij het bereikte groeistadium in het stappenmodel van Joroff - Het vastgoedbedrijf heeft het gewenste niveau helder, weet waar het op de peildatum staat en weet welke stappen op welk moment gezet moeten worden om naar het gewenste einddoel toe te groeien. - Het vastgoedbedrijf heeft een planning om het gewenste niveau te bereiken.

DEELVRAAG		AAN DE ORDE IN:	GEHANTEERDE NORMEN
6	Op welke wijze draagt het Vastgoedbedrijf bij aan een doeltreffend bezit van gemeentelijk vastgoed?	H5	<ul style="list-style-type: none"> - Al het gemeentelijk vastgoed heeft een maatschappelijke of strategische functie die is terug te leiden naar vastgesteld gemeentelijk beleid. - Het vastgoedbedrijf gebruikt zijn expertise en informatiepositie om de vastgoedpartners gevraagd en ongevraagd te adviseren.
7	Welke ruimte is er voor de raad om zijn kaderstellende en controlerende rol te vervullen ten aanzien van het gemeentelijke vastgoedbezit en vastgoedbeheer?	H7	<ul style="list-style-type: none"> - Het college voldoet aan zijn actieve en passieve informatieplicht, waarin de raad wordt voorzien in de informatie die nodig is voor het uitvoeren van zijn kaderstellende en controlerende rol.
8	Op welke wijze krijgt de raad inzicht in de systematiek en dynamiek van de kosten, inkomsten en uitgaven?	H7	<ul style="list-style-type: none"> - De raad krijgt een duidelijk overzicht van de geraamde bouw- en investeringskosten op de verschillende vastgoed objecten. - De raad krijgt een duidelijk overzicht van de gerealiseerde bouw- en investeringskosten op de verschillende vastgoed objecten. - De raad krijgt een duidelijk overzicht van de geraamde beheer en exploitatiekosten en de verdeling van de uitgaven van de vastgoed objecten. - De raad krijgt een duidelijk overzicht van de inkomsten uit de gemeentelijk vastgoed objecten. - De raad wordt geïnformeerd over de risico's die de gemeente loopt in het kader van vastgoedbezit en – beheer.
9	Op welke wijze wordt er door de raad gestuurd op kosten- en risicobeheersing?	H7	<ul style="list-style-type: none"> - De raad heeft financiële kaders gesteld aan het vastgoedbeleid en het resultaat daarvan. - De raad is alert op kosten en risico's en acteert op vastgestelde risico's en kostenoverschrijding.