

# Algemene Rekenkamer: informatie maatschappelijk vastgoed kan beter

*Claudia Noort, Cor van Montfort & Okke van der Maas*

In: **Bouwstenen voor Sociaal, In Control!**, 2017, p. 8-10

*De kwaliteit van de beschikbare informatie over maatschappelijk vastgoed laat nog veel te wensen over. Dat blijkt uit onderzoek van de Algemene Rekenkamer bij zowel het Rijk en de gemeenten als bij zorg- en onderwijsinstellingen. De Algemene Rekenkamer beveelt dan ook aan nu als eerste de basis op orde te brengen en komt aan de hand van vijf praktijkvoorbeelden tot een zestal verbeterpunten.*

De Algemene Rekenkamer doet al jaren systematisch onderzoek naar publiek vastgoed. De kwaliteit van de informatievoorziening wordt daarin nadrukkelijk meegenomen. Voldoende en goede (sturings-)informatie is absoluut noodzakelijk om de diverse ontwikkelingen rond het maatschappelijk vastgoed in goede banen te leiden en een goed beeld te krijgen van de (financiële) effecten en maatschappelijke gevolgen. Uit een aantal onderzoeken die de Algemene Rekenkamer uitvoerde, kwamen diverse verbeterpunten naar voren met betrekking tot de kwaliteit van de informatievoorziening.

## *a. Rapport Huisvesting door het Rijksvastgoedbedrijf*

In 2015 deed de Algemene Rekenkamer onderzoek naar Huisvesting door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), de grootste vastgoedbeheerder van Nederland (ARK, 2015a). Uit dit onderzoek kwam naar voren dat, om weloverwogen beslissingen over de vastgoedportefeuille te kunnen nemen, het noodzakelijk is dat alle kosten die gemaakt worden voor panden uit die portefeuille in beeld moeten zijn. Deze informatie is namelijk een randvoorwaarde om te kunnen bepalen of het gestelde doel van efficiëntieverbetering optreedt. Het onderzoek leidde tot de conclusie dat het RVB geen volledig beeld van de actuele marktwaarde van zijn panden had.

## *b. Vastgoed Defensie brief oktober 2015*

In haar Vastgoed Defensie brief van 2015 (ARK, 2015c) schetste de Algemene Rekenkamer dat de grote veranderingen voor Defensie vanaf 2014 leidden tot een nieuwe situatie: de minister van Defensie gaat sindsdien over *wat* er moet gebeuren met het Defensievastgoed (de opdrachtgeversrol) en het RVB over *hoe* dat moet gebeuren (de opdrachtnemersrol). De minister had in de tijd van het onderzoek nog niet bepaald welke informatie – over benutting, bezetting, onderhoud, of informatie in businesscases – zij van het RVB wil ontvangen om haar opdrachtgeversrol goed te kunnen invullen en om goede keuzes te kunnen maken.

## *c. Vastgoed Nationale Politie 2015*

In het onderzoek van naar het vastgoed bij de Nationale politie constateerde de Algemene Rekenkamer dat een aantal zaken nog niet op orde was (ARK, 2015b):

- In de landelijke vastgoedadministratie van de Nationale Politie was op dat moment de informatie nog niet volledig en betrouwbaar. Zo ontbrak nog informatie over rentes over

leningen voor panden en was andere financiële informatie, zoals de WOZ-waarde, niet actueel.

- Daarnaast was de informatie soms gebaseerd op informatie van de voormalige korpsen en die is niet altijd eenduidig, zoals informatie over de onderhoudsstaat van gebouwen.
- Ook was er geen directe koppeling tussen de vastgoed- en de financiële administratie, waardoor de Nationale politie nog geen goed inzicht in alle relevante kosten per pand had.

Door deze gebreken in de informatievoorziening was de sturing van de vastgoedoperatie ten tijde van het onderzoek beperkt mogelijk.

#### *d. Zorgvastgoed*

In het Rapport bij het Jaarverslag van het Ministerie van VWS over 2012 (ARK, 2013) stelde de Algemene Rekenkamer vast dat informatie over de afzonderlijke risico's die zorginstellingen met hun vastgoed lopen, bij verscheidene partijen is belegd: bij de zorgverzekeraars, de NZa en het Ministerie van VWS. Geen van deze partijen heeft een totaaloverzicht van de situatie in de sector. Dit inzicht is volgens de Rekenkamer wel nodig vanwege de systeemverantwoordelijkheid van de bewindspersonen, zodat zij, zodra zij problemen zien aankomen, op basis van dit inzicht de afweging kunnen maken om al dan niet maatregelen te treffen.

#### *e. Vastgoed universiteiten 2016*

In deel 1 van het rekenkameronderzoek Vastgoed universiteiten stonden de rollen van de minister van OCW en van de Onderwijsinspectie centraal (ARK, 2016). Uit het onderzoek kwam naar voren dat het financiële beeld van de dertien onderzochte universiteiten als geheel weliswaar gezond is, maar ook dat het totaalbeeld alleen niet voldoende zegt over mogelijke vastgoedrisico's. Daarvoor is ook zicht nodig op verschillen tussen de vastgoedrisico's waar afzonderlijke universiteiten mee te maken hebben en zicht op de kwaliteit van het vastgoedmanagement bij de afzonderlijke universiteiten. Ook bleek dat de jaarverslagen en de daarin opgenomen continuïteitsparagrafen slechts een beperkt inzicht bieden in de vastgoedrisico's bij individuele universiteiten.

### **Lessen voor de toekomst**

Uit de hierboven beschreven onderzoeken komt naar voren dat de kwaliteit van de sturingsinformatie in de praktijk vaak een zwak punt is. Zowel de kwaliteit van de informatie over de haalbaarheid van doelen (bezuinigingen, efficiency, flexibiliteit) en de informatie over risico's en voortgangsinformatie over reorganisatie- en bezuinigingsprocessen blijken voor verbetering vatbaar. Uit de vijf besproken onderzoeken leiden we met betrekking tot de informatievoorziening zes lessen voor de toekomst af:

1. Om een goede afweging te kunnen maken over koop, verkoop of renovatie is het noodzakelijk om alle relevante kosten en baten mee te nemen over de hele levenscyclus en niet alleen te kijken naar initiële kosten en opbrengsten.
2. Zorg voor een informatiearrangement tussen bestuurders, toezichthouders andere belanghebbenden zodat iedereen zijn rol goed kan waarmaken.
3. Zorg (zeker bij een afstootopgave) voor een goed inzicht in de marktwaarde van gebouwen.

4. Laat financiële informatie en vastgoedinformatie goed op elkaar aansluiten om weloverwogen besluiten te kunnen nemen.
5. Zorg dat vastgoedinformatie over afzonderlijke instellingen op één punt binnen de instelling samen komt om een goed inzicht in kansen en risico's te krijgen en op tijd te kunnen bijsturen.
6. Een financieel totaalbeeld voor een sector heeft maar beperkte zeggingskracht als de risico's en de financiële situatie per instelling sterk verschillen.

Daarnaast zouden jaarverslagen beter benut kunnen worden als informatiebron. Zowel de verantwoordingsinformatie als het inzicht in risico's en toekomstige vastgoedplannen is vaak nog beperkt. Verder is het raadzaam om meer gebruik te maken van aanvullende informatiebronnen. Daarbij kan onder andere worden gedacht aan het benchmarken van de publieke sector met de private sector, bijvoorbeeld met betrekking tot tarieven, of de prijs-kwaliteit verhouding (zie: ARK, 2015a). Ook kunnen open data bestuurders en andere belanghebbenden beter in staat stellen om zich een goed beeld te vormen van het publieke vastgoed.

Tot slot is het belangrijk dat publieke organisaties en gemeenten hun vastgoedplannen voor elkaar inzichtelijk maken. Alleen aan de hand van die informatie is het namelijk mogelijk om een integraal beeld te krijgen van de plannen voor maatschappelijk vastgoed een bepaalde gemeente of regio. Dan is het ook mogelijk een optelsom te maken: welke consequenties hebben die verschillende plannen voor bepaalde steden en regio's. Dat kan voorkomen dat de optelsom van vastgoedbeleid leidt tot bijvoorbeeld leegstand en verloedering in een gebied. Een kaart kan helpen om inzichtelijk te maken welk vastgoed in een bepaald gebied in gebruik is of de nominatie staat om afgestoten te worden.

De auteurs zijn allen werkzaam bij de Algemene Rekenkamer en zijn betrokken bij de vastgoedonderzoekslijn van de Algemene Rekenkamer.

## Literatuur

- Algemene Rekenkamer (ARK, 2013), Zorgvastgoed, rapport bij het jaarverslag 2012 van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (XVI), Kamerstuk 33 605 XVI nr. 2 (mei 2013).
- Algemene Rekenkamer (ARK 2015a), Huisvesting door het Rijksvastgoedbedrijf; Doelmatig en doeltreffend beheer van rijksvastgoed (juni 2015), Kamerstuk 31490, nr. 176.
- Algemene Rekenkamer (ARK 2015b), Huisvesting Nationale Politie; Doelmatig en doeltreffend beheer van vastgoed (juli 2015); Kamerstuk 29 628, nr. 551.
- Algemene Rekenkamer (ARK 2015c), Vastgoed Defensie 2015. Brief aan de Tweede Kamer d.d. 27 oktober 2015, Kamerstuk 33763, nr. 87. (oktober 2015)
- Algemene Rekenkamer (ARK 2016), Vastgoed universiteiten, Den Haag.