



Rekenkamer
ROTTERDAM

onderzoeksopzet Woningverhuur OBR

1 inleiding

1-1 aanleiding

Het vastgoed van de gemeente Rotterdam wordt door één centrale dienst beheerd, het onderdeel Vastgoed van het OntwikkelingsBedrijf Rotterdam (OBR). Het gaat om ongeveer 4.000 objecten met een gezamenlijke WOZ-waarde van tussen de 2 en 3 miljard euro. Een deel hiervan wordt verhuurd. Het doel van de verhuur is 'om maatschappelijke en financiële winst te behalen voor de stad Rotterdam.'¹ Als het nodig is dat panden tijdig ter beschikking gesteld kunnen worden voor planontwikkeling is het mogelijk om de woningen tot die tijd tijdelijk voor een lager tarief dan de marktconforme prijs te verhuren.²

In de pers en vanuit de raad zijn vragen gekomen over de toewijzing van woningen die onder de marktprijs verhuurd worden.³ Hierin klinkt twijfel door of de toewijzing van de woningen eerlijk is verlopen. Gelet op het belang van een integere overheid dient elke schijn van niet eerlijk handelen vermeden te worden. De rekenkamer wil in haar onderzoek kijken of de ontstane twijfels kunnen worden weggenomen.

1-2 leeswijzer

De opzet begint met een introductie van de sectie Vastgoed van het OBR. Vervolgens wordt beschreven wat het doel van het onderzoek is, hoe het onderzoek is opgezet en hoe het wordt georganiseerd.

2 vastgoed

De wethouder ruimtelijke ordening en wonen, de heer Karakus, is bestuurlijk verantwoordelijk voor de vastgoedportefeuille van de gemeente en het gebruik ervan. Het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR) is het aanspreekpunt, de regisseur van de gemeentelijke inzet en de uitvoerder van de economische en ruimtelijke ontwikkeling van Rotterdam. De gemeentelijke dienst krijgt inkomsten uit grondexploitaties, erfpacht, vastgoedbeheer en rente op eigen vermogen. De uitgaven gaan naar economische projecten en apparaatskosten.

Het OBR bestaat uit drie sectoren: Gebiedsontwikkeling, Economie en Vastgoed. De sector Vastgoed van het OBR is verantwoordelijk voor het exploiteren van de vastgoedportefeuille. Eind 2006 heeft het college besloten al het gemeentelijk vastgoed hier onder te brengen.⁴

¹ <http://www.obr.rotterdam.nl/smartsite2192044.dws?Menu=745782&MainMenu=746096>, bezocht op 31 augustus 2009.

² Gemeente Rotterdam, 'Beantwoording van de schriftelijke vragen van de heer B. Madlener betreffende het in bruikleen geven van gronden in de Oranjevlietpolder in Hoek van Holland', Beleid BWV 7954a6, 25 november 2003.

³ Zie o.a. AD, 'Al 30 jaar geen huur meer betaald', 16 juli 2009, "Gratis" wonen in een villa', 17 juli 2009 en gemeente Rotterdam, 'Schriftelijke vragen van de heer Mosch over verhuur woningen aan de Kralingseweg', 13 juli 2009.

⁴ Gemeente Rotterdam, 'Vastgoed, katalysator voor ontwikkeling: meerjaren perspectief Rotterdams vastgoed', besproken in de Commissie FIBS, 21 januari 2009.

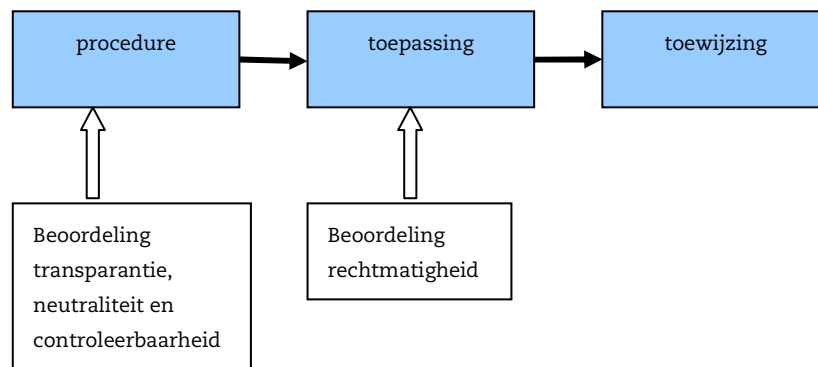
Het gemeentelijk vastgoed is onderverdeeld in maatschappelijk, commercieel en bijzonder vastgoed. Maatschappelijk vastgoed wordt gebruikt voor maatschappelijke activiteiten, zoals sportaccommodatie, scholen en theaters. Commercieel vastgoed bestaat uit panden met een commerciële functie en waarmee de gemeente een gebied probeert te ontwikkelen. Dit kunnen horecapanden zijn, maar ook gemeentelijke huisvesting. Onder bijzonder vastgoed vallen bijzondere objecten, die veelal een maatschappelijke functie hebben, en tijdelijk vastgoed. Dit laatste wordt aangekocht met het doel het te verkopen of het slopen. Een deel hiervan wordt onder de marktprijs verhuurd.⁵

3 probleemstelling

3-1 afbakening

In figuur 1 wordt schematisch weergegeven waar dit onderzoek zich op richt.

Figuur 1. schematische weergave de toetsing van een integere toewijzing



In het onderzoek worden toewijzingen van ongeveer 20 panden die onder de marktprijs verhuurd centraal gesteld. Bij elk van deze toewijzingen zal worden gekeken hoe deze is verlopen. Als vertrekpunt neemt de rekenkamer de procedures omtrent de toewijzing en de toepassing ervan. Bij de procedure wordt getoetst of deze voldoende waarborgen bevatten voor integer overheidshandelen, te weten transparantie, neutraliteit en controleerbaarheid. Vervolgens zal de rekenkamer voor elke afzonderlijke toewijzing beoordelen of de toepassing van de procedures rechtmatig is verlopen en of er een controle op de juistheid van de toewijzing heeft plaatsgevonden.

Een adequate procedure is een noodzakelijke, maar niet voldoende, voorwaarde voor een integere toewijzing. Als de procedure voldoende waarborgen voor integer handelen bevat én de procedure wordt volledig en rechtmatig gevolgd én er is een controle op de juistheid van de toewijzing, dan is er sprake van een integere toewijzing. Als, echter, de in opzet juiste procedure niet correct wordt toegepast, dan is er bij de desbetreffende toewijzing ruimte voor niet-integer handelen.

⁵ Gemeente Rotterdam, 'Beantwoording van de schriftelijke vragen van de heer B. Madlener betreffende het in bruikleen geven van gronden in de Oranjevlietpolder in Hoek van Holland', Beleid BWV 7954a6, 25 november 2003.

3-2 doel- en vraagstelling

De rekenkamer beoogt met dit onderzoek het volgende:

Inzicht geven in de mate waarin de procedures voor de toewijzing van panden voor verhuur onder de marktprijs integer overheidshandelen waarborgen en de mate waarin deze procedures rechtmatig worden toegepast.

De onderzoeksvraag luidt als volgt:

1. Welke procedures gelden er voor de toewijzing van panden onder de marktprijs?
2. Welke waarborgen zijn er voor de transparantie, neutraliteit en controleerbaarheid van de desbetreffende procedures?
3. In welke mate worden de desbetreffende procedures correct toegepast?

3-3 normen

In het onderzoek zal de rekenkamer normen hanteren ter beoordeling van de procedures en de toepassing hiervan. Wij zullen ons hierbij in eerste instantie baseren op bestaande procedures en regels van het college van B en W dan wel het OBR. Aanvullend zullen wij normen toepassen die voortvloeien uit professionele opvattingen. Hieronder volgt een uiteenzetting van normen die onder meer gehanteerd worden.

Integriteit betreft het naleven van de geldende normen en waarden binnen de gemeente. Op het niveau van de individuele ambtenaar gaat het om eerlijk, fatsoenlijk en afrekenbaar handelen. Om de integriteit te waarborgen dienen regels en procedures te zijn opgesteld en er op toegezien te worden dat deze ook worden nageleefd.

Per onderzoeksvraag hanteert de rekenkamer in ieder geval de volgende normen:

Vraag 1.

1. Er zijn procedures omtrent de toewijzing van woningen die onder de marktprijs verhuurd worden.

Vraag 2.

Transparantie

- 2.1. De procedures zijn schriftelijk vastgelegd.
- 2.2. De procedures zijn toegankelijk.
- 2.3. De procedures zijn begrijpelijk.

Neutraliteit

- 2.4. De procedures en criteria voor toewijzing worden openbaar gemaakt.
- 2.5. De criteria zijn eenduidig.
- 2.6. De eventuele keuze voor bepaalde doelgroepen is reëel onderbouwd.
- 2.7. Er zijn gelijke kansen binnen de doelgroepen.

Controleerbaarheid

- 2.8. Het verloop van de toewijzing is controleerbaar.
- 2.9. Er moet een toets plaatsvinden op de toewijzing.

Vraag 3.

Rechtmatigheid

3.1. De procedures worden volledig toegepast.

3.2. De procedures worden correct toegepast.

4 onderzoeksaanpak

4-1 uitvoering

Aan de hand van de gegevens over tijdelijke verhuur onder de marktprijs van het OBR wordt een selectie gemaakt van ongeveer 20 woningen waar nader onderzoek naar gedaan wordt. Van deze woningen wordt bij de Gemeente Basis Administratie (GBA) de laatste mutaties opgevraagd. Als de oorspronkelijke eigenaren niet op het adres wonen kan er nader onderzocht worden op welke wijze de woning aan de huidige bewoners is toegewezen. De procedures worden aan de hand van de eerder genoemde normen beoordeeld.

4-2 documentenonderzoek

Er zullen verschillende documenten geraadpleegd worden. Hierbij valt te denken aan:

- documentatie over de procedures en de uitvoering daarvan;
- dossiers van afzonderlijke toewijzingen.

4-3 interviews

Naast het documentenonderzoek zullen gesprekken met betrokkenen worden gevoerd. Het ligt in de verwachting dat worden geïnterviewd:

- de verantwoordelijk wethouder;
- algemeen directeur van het OBR;
- directeur Vastgoed van het OBR;
- overige ambtenaren, betrokken bij beleid en uitvoering, van het OBR.

5 organisatie, planning en procedure van het onderzoek

5-1 organisatie

Het onderzoek zal worden uitgevoerd door de volgende medewerkers van de Rekenkamer Rotterdam:

- mevrouw Barbara Brink;
- de heer Rolf Willemse (teamleider).

5-2 planning en procedure

De uitvoering van het onderzoek start in september 2009. De voornaamste conclusies zullen in een onderzoeksrapport worden vastgelegd. De rekenkamer kan daarin aanbevelingen opnemen. De onderzoeksrapport zal voor wederhoor aan het college en aan de algemeen directeur van het OBR worden voorgelegd. De reacties worden, samen met het nawoord van de rekenkamer, in de definitieve rapport opgenomen. Dit zal aan de raad worden aangeboden. Deze aanbieding staat rond de jaarwisseling gepland.
