



Rekenkamer  
**ROTTERDAM**

# **onderzoeksopzet maatschappelijk vastgoed**



## 1 inleiding

### 1-1 aanleiding

De gemeente Rotterdam is eigenaar van circa 2.959 vastgoedobjecten met een totale waarde van circa € 1,3 miljard.<sup>1</sup> De gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat uit onder meer schoolgebouwen, culturele en maatschappelijke instellingen, kantoren en sportaccommodaties. De gemeente heeft alleen eigen vastgoed in ontwikkeling en in bezit waar het als instrument een doeltreffende en doelmatige aanvulling vormt op de middelen en instrumenten die worden gebruikt om maatschappelijke doelstellingen te behalen.

Het gemeentelijk vastgoed wordt onderverdeeld in drie portefeuilles: commercieel vastgoed, maatschappelijk vastgoed en bijzonder vastgoed.<sup>2</sup> De grootste portefeuille bestaat uit het maatschappelijk vastgoed met 1.449 objecten met een totale waarde van circa € 1 miljard. De omvang en het maatschappelijk belang van de portefeuille vormen primair de aanleiding voor de rekenkamer om het onderzoek te richten op de portefeuille maatschappelijk vastgoed van de gemeente Rotterdam.

Een nadere toelichting op de afbakening van dit onderzoek zal worden uitgewerkt in voorliggende onderzoeksopzet.

### 1-2 leeswijzer

De volgende paragraaf licht op een aantal punten de context toe. Paragraaf 3 gaat in op de doelstelling van dit onderzoek, de daaraan gerelateerde onderzoeksvragen en de afbakening van het onderzoek. Vervolgens komt in paragraaf 4 het normenkader aan de orde. Paragraaf 5 beschrijft de onderzoeksaanpak. De onderzoeksopzet sluit af met een toelichting op de planning en organisatie van dit onderzoek.

## 2 beleidsmatige en financiële context vastgoed

### 2-1 Meerjaren Perspectief Rotterdams Vastgoed

Het gemeentelijk beleid rondom vastgoed is vastgelegd in het Meerjaren Perspectief Rotterdams Vastgoed (hierna MPRV). Dit beleidskader is door de raad vastgesteld in 2009. Het MPRV geeft richting aan het vastgoedbeleid en biedt houvast bij het uitvoeren van dat beleid.<sup>3</sup> De vijf uitgangspunten luiden als volgt:<sup>4</sup>

- het bezit van vastgoed is geen doel op zich;
- het gebruik van vastgoed is zo efficiënt en flexibel mogelijk;
- bij nieuwe vastgoedontwikkelingen wordt het principe 'de markt tenzij' gehanteerd;
- het onderhoudsniveau is vastgelegd op een minimumniveau;
- maatschappelijk vastgoed wordt kostendekkend verhuurd.

<sup>1</sup> Gemeente Rotterdam, 'Meerjaren Perspectief Rotterdams Grondexploitaties & Vastgoed', 2015.

<sup>2</sup> Onder bijzonder vastgoed valt bijvoorbeeld de concernhuisvesting.

<sup>3</sup> Gemeente Rotterdam, 'Meerjaren Perspectief Rotterdams Vastgoed', 2009, p. 4.

<sup>4</sup> Gemeente Rotterdam, '5 jaar katalysator voor ontwikkeling van Rotterdam', 2014, p. 8.

Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuw MPRV. De bedoeling is dat het nieuwe MPRV in het eerste kwartaal van 2016 wordt aangeboden aan de gemeenteraad.<sup>5</sup>

## 2-2 maatschappelijk vastgoed gemeente Rotterdam

Maatschappelijk vastgoed betreft gebouwen waarin maatschappelijke activiteiten plaatsvinden. Dit wordt ook wel de kernportefeuille genoemd. Voorbeelden van deze gebouwen zijn sportaccommodaties, schoolgebouwen, voorzieningen voor maatschappelijke opvang, theaters, museale gebouwen, concertgebouw De Doelen en de Rotterdamse Schouwburg.<sup>6</sup> Voor de gemeente is het bezit van dit vastgoed een middel om gemeentelijke beleidsdoelen te faciliteren. Voor het maatschappelijk vastgoed in het bijzonder is het belangrijk dat het aanbod van voorzieningen niet zozeer wordt bepaald door de maatschappelijke vraag, maar door het gevoerde overheidsbeleid.<sup>7</sup> Het nieuwe welzijnsbeleid, waarbij de nadruk ligt op het organiseren van zorg in de eigen (woon)omgeving, zorgt er bijvoorbeeld voor dat het aantal welzijnsvoorzieningen in de stad zal verminderen.<sup>8</sup> Dit voorbeeld laat zien dat het “bij het maatschappelijk vastgoed zaak is om de doelstellingen van het college doelmatig en doeltreffend door te vertalen naar de juiste vastgoedvraag”.<sup>9</sup> De gemeente vervult bij het maatschappelijk vastgoed verschillende rollen: als eigenaar van het vastgoed vervult zij de eigenaarsrol en bij verhuur aan derden neemt ze tevens de rol van de verhuurder op zich. Daarnaast heeft de gemeente vanuit het realiseren van haar beleidsdoelstellingen contacten met de huurders van de gebouwen en kan ze hierbij een subsidieverstrekende rol vervullen.

Zoals eerder vermeld omvat het maatschappelijk vastgoed van de gemeente 1.449 objecten (stand eind 2014). In vierkante meters is dat circa 75% van het totale gemeentelijke vastgoed. De verwachting is dat de omvang van deze portefeuille de komende periode constant blijft.<sup>10</sup>

Met betrekking tot maatschappelijk vastgoed maakt de gemeente onderscheid tussen onderwijs, sport en recreatie, welzijn en zorg, kunst en cultuur en parkeren. Tabel 2-1 laat de verdeling zien per functie.<sup>11</sup>

**tabel 2-1: overzicht aantal gemeentelijke objecten maatschappelijk vastgoed per functie**

maatschappelijk vastgoed	aantal gemeentelijke objecten
kunst & cultuur	57
onderwijs	621
parkeren	76
sport & recreatie	596
welzijn & zorg	99
<b>totaal</b>	<b>1.449</b>

<sup>5</sup> Ambtelijk interview, 5 november 2015.

<sup>6</sup> Gemeente Rotterdam, 'Meerjaren Perspectief Rotterdams Vastgoed', 2009, p. 22

<sup>7</sup> Ambtelijk interview, 5 november 2015.

<sup>8</sup> Gemeente Rotterdam, 'Meerjaren Perspectief Rotterdamse Grondexploitaties & Vastgoed', 2015.

<sup>9</sup> Gemeente Rotterdam, 'Meerjaren Perspectief Rotterdams Vastgoed, 2009', p. 22.

<sup>10</sup> Gemeente Rotterdam, 'Meerjaren Perspectief Rotterdamse Grondexploitaties & Vastgoed', 2015, p. 5.

<sup>11</sup> Gemeente Rotterdam, 'Meerjaren Perspectief Rotterdamse Grondexploitaties & Vastgoed', bijlagen, 2015, p. 17.

### 2-3 **bepalen kwaliteit maatschappelijk vastgoed**

Het is voor de gemeente als eigenaar van het maatschappelijk vastgoed van belang om te weten wat de kwaliteit hiervan is en op welk niveau het beheerd wordt. Voor het bepalen van de onderhoudsstaat hanteert de gemeente de inspectiemethodiek op basis van de zogeheten NEN-norm 2767. Met deze norm wordt door middel van metingen de conditie van verschillende onderdelen van het gebouw in beeld gebracht. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen bouwkundige, installatie-technische en werktuigbouwkundige onderdelen. De conditie van een gebouw wordt vastgesteld door te kijken naar de aanwezigheid van gebreken.

De NEN-norm 2767 bestaat uit een indeling in zes condities, waarbij een gebouw met conditie 1 in een zeer goede staat verkeert en een gebouw met conditie 6 in een zeer slechte staat.<sup>12</sup> De gemeente hanteert als minimumkwaliteit voor gebouwen conditie 5, want bij conditie 6 komt de naleving van de wet- en regelgeving en veiligheid van het gebouw in het geding. De kwaliteit waar de gemeente Rotterdam naar streeft is conditie 3 of 4 ('sober en doelmatig').<sup>13</sup> Een gebouw verkerend in conditie 3 is een gebouw met een redelijke onderhoudsstaat en waar het verouderingsproces duidelijk op gang is gekomen. Een gebouw met conditie 4 heeft een matige onderhoudsstaat en is sterk onderhevig aan veroudering.

Vijf verschillende bedrijven voeren de conditiemetingen uit voor de gemeente. Door middel van inspectie van het gebouw wordt vastgelegd wat de conditie van de verschillende onderdelen van het gebouw is en wat de eventuele gebreken zijn. Deze gegevens zijn opgenomen in zogeheten meerjarenonderhoudsprogramma's (MOP). Het is de bedoeling dat de conditie van elk pand om de vijf jaar wordt gemeten en in kaart wordt gebracht.<sup>14</sup> Voor elk object in de portefeuille maatschappelijk vastgoed dient de gemeente over een MOP te beschikken.

### 2-4 **kostendekkende verhuur van de portefeuille maatschappelijk vastgoed**

Zoals in de inleiding aangegeven bedraagt de boekwaarde van het totale gemeentelijke vastgoed circa € 1,3 miljard, waarvan € 1 miljard maatschappelijk vastgoed betreft. De jaarlijkse huuropbrengsten voor maatschappelijk vastgoed zijn € 170 miljoen. De gemeente hanteert kostendekkende huurprijzen die jaarlijks worden geïndexeerd. De hoogte van de kostendekkende huurprijzen wordt berekend met behulp van een rekenmodel. In de huurprijzen zijn onder andere de kosten voor meerjarig onderhoud begrepen. Deze kosten worden berekend op basis van de MOP's. In 2014 bedroegen de onderhoudskosten van het gehele gemeentelijk vastgoed € 41,7 miljoen.<sup>15</sup> De onderhoudskosten van het maatschappelijk vastgoed bedroegen in dat jaar € 31,8 miljoen.<sup>16</sup>

Volgens de gemeente zijn de deelportefeuilles welzijn & zorg en onderwijs als eerste geactualiseerd en kostendekkend gemaakt. De culturele portefeuille werd per januari

<sup>12</sup> Gemeente Rotterdam, 'Meerjaren Perspectief Rotterdams Vastgoed', bijlagen, 2009, p. 57.

<sup>13</sup> Gemeente Rotterdam, '5 Jaar katalysator voor ontwikkeling van Rotterdam', 2014, p. 18.

<sup>14</sup> Ambtelijk interview, 5 november 2015.

<sup>15</sup> Gemeente Rotterdam, jaarstukken 2014.

<sup>16</sup> E-mail ambtenaar, 11 december 2015.

2013 kostendekkend verhuurd<sup>17</sup> en met ingang van 2014 is de hele sport- en recreatie portefeuille ook kostendekkend gemaakt.<sup>18</sup>

Niet alle huurders kunnen de kostendekkende huurprijs betalen. Wanneer de huurder hiertoe niet in staat is heeft de gemeente verschillende mogelijkheden. Zo kan het tekort aangevuld worden door middel van gemeentelijke subsidie. Een andere optie is het toepassen van een huurkorting. In zulke gevallen betaalt de gebruiker het bedrag dat ze kunnen dragen en compenseert de betrokken beleidsafdeling het 'missende' bedrag vanuit de eigen programmabegroting. Meestal bepalen de betrokken gemeentelijke beleidsafdelingen zelf de hoogte van de huurkorting.<sup>19</sup>

## 2-5 bestuurlijke en ambtelijke verantwoordelijkheid

Ten aanzien van de gemeentelijke vastgoedportefeuille ligt de bestuurlijke verantwoordelijkheid bij de wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie.<sup>20</sup> De ambtelijke verantwoordelijkheid voor het effectief en efficiënt exploiteren van de totale gemeentelijke vastgoedportefeuille is neergelegd bij de afdeling Vastgoed, onderdeel van het cluster Stadsontwikkeling (SO).

Vanuit de diverse beleidsprogramma's zijn verschillende gemeentelijke beleidsafdelingen vanuit de clusters betrokken bij het maatschappelijk vastgoed. De beleidsafdelingen zijn in staat om vanuit beleidsinhoudelijke doelstellingen de vraag naar huisvesting (behoefte van gebruikers) te formuleren en geeft deze door aan de afdeling Vastgoed.

## 3 afbakening, doel- en vraagstelling

### 3-1 afbakening onderzoek

#### keuze type vastgoed

Zoals in paragraaf 2-2 vermeld heeft de gemeente verschillende type maatschappelijk vastgoed in haar bezit. Het totale maatschappelijk vastgoed is omvangrijk en breed. De deelportefeuilles lopen qua aantal objecten en boekwaardes zeer uiteen. Zo zullen er bijvoorbeeld grote verschillen bestaan tussen een schouwburg en een leegstaand schoolgebouw. Tegen deze achtergrond kiest de rekenkamer ervoor om beperkingen aan te brengen in de scope van het onderzoek en alleen onderzoek te doen naar één van de vijf deelportefeuilles binnen het maatschappelijk vastgoed.

De rekenkamer heeft ervoor gekozen om zich in dit onderzoek te richten op de deelportefeuille kunst en cultuur. Meerdere redenen liggen ten grondslag aan deze keuze. In april 2015 verscheen het rekenkamerrapport 'Werelden van verschil. Onderzoek naar verzelfstandigingsafspraken Wereldmuseum'.<sup>21</sup> De gebouwen waarin het Wereldmuseum is gevestigd, zijn eigendom van de gemeente. Het Wereldmuseum huurt deze panden van de gemeente. Een van de conclusies was dat

<sup>17</sup> Hiervoor is een bijdrage vrijgemaakt in het cultuurplan tot 1 januari 2017.

<sup>18</sup> Gemeente Rotterdam, '5 Jaar katalysator voor ontwikkeling van Rotterdam', 2014.

<sup>19</sup> Ambtelijk interview, 5 november 2015.

<sup>20</sup> Momenteel vervult de heer Schneider deze functie.

<sup>21</sup> Rekenkamer Rotterdam, 'Werelden van verschil. Onderzoek naar verzelfstandigingsafspraken Wereldmuseum', 24 april 2015.

zowel het Wereldmuseum als de gemeente zich niet hebben gehouden aan de gemaakte afspraken met betrekking tot de gebouwen. Mede naar aanleiding van deze conclusie wil de rekenkamer nagaan of de gemeente haar rol als eigenaar/verhuurder van gebouwen met een culturele functie op adequate wijze invult. Daarnaast kent de deelportefeuille kunst en cultuur een relatief hoge boekwaarde in de totale waardering van het maatschappelijk vastgoed, ondanks het feit dat het aantal objecten hiervan gering lijkt in vergelijking met de andere deelportefeuilles (zie tabel 2-1).<sup>22</sup> Gemiddeld genomen heeft een object in deze deelportefeuille een hogere boekwaarde dan een object uit een van de andere deelportefeuilles.

Verder zijn er bij de andere deelportefeuilles van het maatschappelijk vastgoed redenen te noemen die juist de aandacht voor kunst- en cultuurinstellingen rechtvaardigen:

- **Onderwijs:** de rekenkamer heeft in 2013 al onderzoek gedaan naar onderwijshuisvesting.<sup>23</sup>
- **Parkeren:** parkeergarages kennen een semi-commercieel karakter. Daarom heeft de rekenkamer besloten deze groep buiten beschouwing te laten.
- **Sport & recreatie:** de exploitatie en het beheer van sportvoorzieningen wordt binnenkort verzelfstandigd. Naar verwachting komt de hoofdlijnennota in 2016 uit. De rekenkamer acht het niet opportuun om sportaccommodaties nu nog in dit onderzoek te betrekken.
- **Welzijn & zorg:** in deze beleidsdomeinen zijn op dit moment grote veranderingen gaande, zoals de verdere uitwerking van de drie decentralisaties in het sociaal domein. Dit zal ook gevolgen hebben voor de voorzieningen. Daarom is het op dit moment niet opportuun om deze groep in dit onderzoek mee te nemen.

#### **focus onderzoek**

Naast de keuze voor het type maatschappelijk vastgoed heeft de rekenkamer ook een keuze gemaakt met betrekking tot de focus van het onderzoek. Verschillende opties zijn mogelijk, zoals een onderzoek naar het leegstandsbeleid van de gemeente, de verkoopstrategie of de kostendekkendheid van de gehanteerde huurprijzen. Deze thema's zijn weliswaar interessant voor rekenkameronderzoek, maar de rekenkamer acht de timing hiervan niet ideaal. De afdeling Vastgoed houdt zich op dit moment bezig met de doorontwikkeling van het Meerjaren Plan Rotterdams Vastgoed (MPRV) en veranderingen ten opzichte van het huidige MPRV richten zich juist met name op het gehanteerde rekenmodel voor de huurprijzen, de verkoopstrategie en het leegstandsbeleid.<sup>24</sup> Omdat het nieuwe beleidskader op zeer korte termijn (voorjaar 2016) wordt verwacht, acht de rekenkamer het nu niet opportuun om onderzoek te doen naar de genoemde aspecten.

Mede daarom heeft de rekenkamer ervoor gekozen om zich in dit onderzoek te focussen op de kwaliteit (beheer en onderhoud) van de gebouwen en de financiële componenten ervan. Daarnaast zal de rekenkamer onderzoeken of de gemeente adequaat invulling geeft aan haar rol als eigenaar/verhuurder van maatschappelijk vastgoed. Het uitgangspunt bij de portefeuille maatschappelijk vastgoed is dat de

<sup>22</sup> De rekenkamer is in het bezit van een intern overzicht van het maatschappelijk vastgoed onderverdeeld in boekwaardes. Deze informatie is niet terug te vinden in openbare stukken.

<sup>23</sup> Rekenkamer Rotterdam, 'Onderhoud in de steigers. Onderzoek naar de onderwijshuisvesting in het primair en speciaal onderwijs', oktober 2013.

<sup>24</sup> Ambtelijk interview, 5 november 2015.

gemeente verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud. Ze laat dit echter over aan de huurders als dit verantwoord kan. “Grofweg is de scheidslijn dat de verantwoordelijkheid voor het instandhouden van het casco altijd door de gemeente wordt gedaan en de rest (deels) door de huurder”.<sup>25</sup> Bij de deelportefeuille kunst en cultuur gaat het om gebouwen die een publieke functie vervullen. Het is belangrijk dat de kwaliteit van deze gebouwen zodanig op peil is dat bijvoorbeeld de (brand)veiligheid van de bezoekers gewaarborgd is. Daarnaast heeft de gemeente een voorbeeldfunctie als eigenaar/verhuurder van gebouwen en dient zij zich aan de relevante wet- en regelgeving te houden en haar verplichtingen zoals afgesproken na te komen.

#### **periode onderzoek en bestuurlijke verantwoordelijkheid kunst en cultuur**

De onderzoeksperiode betreft de periode 2009 tot en met heden. Het MPRV is in 2009 vastgesteld en geldt als het vigerend beleidskader.

De bestuurlijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het cultuurbeleid ligt bij de wethouder Mobiliteit, Duurzaamheid en Cultuur.<sup>26</sup> De directie Sport & Cultuur van het cluster Maatschappelijke Ontwikkeling (MO) is betrokken bij het maatschappelijk vastgoed in de sector kunst en cultuur.

#### **3-2 doelstelling**

Met dit onderzoek beoogt de rekenkamer:

- te beoordelen of de gemeente Rotterdam adequaat inzicht heeft in de kwaliteit van de deelportefeuille kunst en cultuur als onderdeel van het maatschappelijk vastgoed;
- te beoordelen of de gemeente Rotterdam haar rol als eigenaar/verhuurder op adequate wijze vervult.

#### **3-3 onderzoeksvragen**

##### **centrale onderzoeksvraag**

De centrale vraag van dit onderzoek luidt als volgt:

*In hoeverre heeft de gemeente adequaat inzicht in de kwaliteit van de deelportefeuille kunst en cultuur als onderdeel van het maatschappelijk vastgoed en vervult de gemeente haar rol als eigenaar/verhuurder adequaat?*

##### **deelvragen**

De centrale onderzoeksvraag zal worden beantwoord door middel van een aantal algemene vragen (deelvragen 1 t/m 2) en vragen met betrekking tot geselecteerde casussen uit de deelportefeuille kunst en cultuur (deelvragen 3 t/m 8). De selectie van casussen dient om voldoende diepvang van onderzoek en grondigheid te waarborgen.

##### Algemene vragen:

- 1 Welke (wettelijke) eisen worden er gesteld aan de gemeente als eigenaar en verhuurder van het maatschappelijk vastgoed?
- 2 Wat is de beheer- en onderhoudsstrategie met betrekking tot de deelportefeuille kunst en cultuur en is dit in opzet adequaat?

<sup>25</sup> Gemeente Rotterdam, '5 jaar katalysator voor ontwikkeling van Rotterdam', 2014, p. 12.

<sup>26</sup> Momenteel vervult de heer Langenberg deze functie.



Met betrekking tot de geselecteerde casussen:

- 3 Is de basisinformatie over de gebouwen op orde binnen de gemeentelijke administratie?
- 4 Dienen de gebouwen nog het maatschappelijke doel waarvoor zij in bezit zijn van de gemeente?
- 5 Voldoen de gebouwen aan de eisen die hier door wet- en regelgeving aan zijn gesteld?
- 6 Hoe wordt er in de praktijk uitvoering gegeven aan de beheer- en onderhoudsstrategie?
- 7 Vinden de voorgenomen onderhoudsactiviteiten plaats conform planning (MOP) en budget en heeft de gemeente hier zicht op?
- 8 a Komt de gemeente al haar verplichtingen na die zij heeft afgesproken met de gebruiker/huurder?  
b Komt de gebruiker/huurder ook de afspraken na en ziet de gemeente hier op toe?

## 4 onderzoeksaanpak

### 4-1 normen

Hieronder is aangegeven welke normen de rekenkamer bij de beantwoording van de onderzoeksvragen zal hanteren. Wanneer hiervoor aanleiding is zullen de normen in de loop van het onderzoek nader aangevuld en/of aangescherpt worden.

#### deelvraag 1:

Deze deelvraag is beschrijvend van aard. De eisen vanuit de wet- en regelgeving zijn nader gespecificeerd bij deelvraag 5.

#### deelvragen 2:

*normen beheer- en onderhoudsstrategie:*

- Er is een beheer- en onderhoudsstrategie opgesteld door de gemeente.
- De beheer- en onderhoudsstrategie is in opzet adequaat.

#### deelvraag 3:

*normen basisinformatie gebouwen:*

- Functie van het gebouw is bekend.
- Gebruiker van het gebouw is bekend.
- Waarde van het vastgoed is bekend (WOZ-waarde, verzekerde waarde, boekwaarde).
- Investerings- en afschrijvingen (inclusief afschrijvingstermijnen).
- Exploitatie van het vastgoed (huurprijs, huurdersdeel, eigenaarsdeel).
- Staat van onderhoud en onderhoudsplanning (aanwezigheid van een MOP).
- Het energielabel van het gebouw is bekend (duurzaamheid).
- Het is bekend of het gebouw voldoet aan de eisen vanuit wet- en regelgeving.

#### deelvraag 4:

*normen maatschappelijk doel:*

- Het is bekend bij de gemeente waarom het gebouw in gemeentelijk bezit is.
- Het bezit van het gebouw voldoet aan de daarvoor gestelde eisen.

#### deelvraag 5:

*normen eisen wet- en regelgeving aan gebouwen:*

- Het gebouw voldoet aan de eisen voor brandveiligheid.
- Het gebouw voldoet aan de eisen met betrekking tot volksgezondheid (bijvoorbeeld: aanwezigheid asbest in het gebouw).
- Het gebouw voldoet aan de eisen met betrekking tot (energie) duurzaamheid.
- Het gebouw voldoet aan de gestelde eisen vanuit het bouwbesluit.

**deelvragen 6:**

Deze deelvraag is beschrijvend van aard. De rekenkamer heeft daarom geen normen geformuleerd.

**deelvraag 7:**

*normen onderhoudsstaat gebouwen:*

- Er is vastgesteld aan welke kwaliteitsnormen het gebouw moet voldoen.
- Het gebouw voldoet aan de door de gemeente vastgestelde minimum kwaliteitsnorm.
- De afgesproken onderhoudswerkzaamheden worden conform planning en budget uitgevoerd op basis van de MOP; (financiële) afwijkingen worden gemotiveerd en vastgelegd. Deze gegevens zijn bekend bij de gemeente.
- Het geplande en gepleegde onderhoud alsmede de feitelijke staat van onderhoud wordt periodiek in kaart gebracht en vastgelegd.
- De conditie van elk gebouw dient om de vijf jaar te worden gemeten. Deze meting wordt vastgelegd in een MOP.

**deelvraag 8:**

*normen nakomen afspraken:*

- Er zijn afspraken gemaakt tussen eigenaar/verhuurder en gebruiker/huurder. Deze afspraken zijn vastgelegd en aanwezig in de gemeentelijke administratie.
- De gemaakte afspraken tussen eigenaar/verhuurder en gebruiker/huurder zijn eenduidig, begrijpelijk en helder geformuleerd en vastgelegd.
- Eigenaar/verhuurder en gebruiker/huurder komen gemaakte afspraken na; afwijkingen zijn gemotiveerd en vastgelegd.
- De gemeente ziet erop toe dat de gemaakte afspraken worden nagekomen.

Bij de beantwoording van deelvraag 8 zal de rekenkamer ook de verstandhouding tussen de gemeente als eigenaar/verhuurder en de gebruiker/huurder in ogenschouw nemen. Hierbij kan de coördinatie en afstemming tussen de betrokken beleidsafdelingen binnen de gemeente van invloed zijn. Met name gaat het dan om de vraag in hoeverre de gemaakte afspraken tussen de betrokken clusters worden nageleefd. De rekenkamer zal de onderzoeksbevindingen in dit kader rapporteren indien hier aanleiding ervoor is.

**4-2 selectie casussen**

De rekenkamer zal uit de deelportefeuille kunst en cultuur een aantal casussen selecteren. Uit tabel 2-1 blijkt dat er 57 objecten zijn. Bij de selectie zal rekening worden gehouden met de volgende factoren:

- maatschappelijk belang;
- financieel belang.

De rekenkamer streeft naar een representatieve afspiegeling van de deelportefeuille. Een nadere selectie volgt zodra de rekenkamer over de actuele lijst van objecten beschikt.

#### 4-3 documentenonderzoek en interviews

##### *documentenonderzoek*

Voor het onderzoek zullen verschillende documenten geraadpleegd worden. Hierbij valt te denken aan:

- gemeentelijke (beleids)documenten met betrekking tot de deelportefeuille kunst en cultuur;
- gemeentelijke (beleids)documenten met betrekking tot maatschappelijk vastgoed;
- gemeentelijke documenten over beheer en onderhoud met betrekking tot maatschappelijk vastgoed (bijvoorbeeld MOP's);
- huurovereenkomsten en documenten waarin afspraken zijn vastgelegd tussen de gemeente als verhuurder en de huurder;
- relevante wet- en regelgeving met betrekking tot eisen aan gebouwen;
- relevante college- en raadsstukken over maatschappelijk vastgoed in de kunst- en cultuursector.

##### *interviews*

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

- de verantwoordelijke collegeleden;
- ambtenaren, betrokken bij beleid, uitvoering en financiën met betrekking tot maatschappelijk vastgoed in de kunst- en cultuursector;
- gebruikers/huurders van maatschappelijk vastgoed in de kunst- en cultuursector;
- deskundigen op het gebied van maatschappelijk vastgoed en in het bijzonder in de kunst- en cultuursector.

## 5 organisatie en planning

### 5-1 organisatie

Het onderzoek zal worden uitgevoerd door een onderzoeksteam van de rekenkamer bestaande uit:

- mevrouw Annemijn Cazander;
- mevrouw Yiman Fung (projectleider);
- de heer Willem Gordijn.

### 5-2 planning en procedure

De uitvoering van dit onderzoek start begin 2016. De bevindingen uit het onderzoek worden in een concept nota van bevindingen vastgelegd. De rekenkamer stelt de gemeente in de gelegenheid op deze bevindingen te reageren door de concept nota van bevindingen voor ambtelijk wederhoor aan te bieden. Na verwerking van de ambtelijke reactie stelt de rekenkamer een bestuurlijke nota op. Daarin presenteert de rekenkamer de conclusies en aanbevelingen die volgen uit het onderzoek. De bestuurlijke nota zal, met de nota van bevindingen als bijlage, voor wederhoor aan het college van B en W worden voorgelegd. De reactie van het college van B en W wordt samen met het nawoord van de rekenkamer in het definitieve rapport opgenomen. De aanbidding van het rapport aan de gemeenteraad staat medio 2016 gepland.