Gemeente Gorinchem



Nota Vastgoedbeleid Gorinchem 2026-2032

Maatschappelijke impact met gemeentelijk vastgoed

Inhoudsopgave

Samenvatting 3

Drie centrale uitgangspunten 3

Belangrijkste beleidslijnen en maatregelen 3

Maatregelenpakketten 3

1 Inleiding 4

1.1 Terugblik 4

1.2 Nieuwe ontwikkelingen 5

1.3 Leeswijzer 6

2 Gorinchems Maatschappelijk Vastgoed 8

2.1 Definitie en scope 8

2.2 Onderwijshuisvesting; een vak apart binnen Maatschappelijk Vastgoed 9

2.3 Visie op vastgoed 11

3 Uitgangspunten voor Gorinchems Vastgoed 12

4 Maatschappelijke impact als leidraad 14

4.1 Heldere rolverdeling tussen Vastgoed en Beleid 14

4.2 Inzet van vastgoed 17

4.3 Monumentaal vastgoed 17

4.4 Een portefeuille passend bij de gemeentelijke doelstellingen 18

5 Sober, doelmatig en toekomstgericht 21

5.1 Normaal dagelijks beheer en instandhouding 21

5.2 Portefeuilleplan voor overig maatschappelijk vastgoed 24

5.3 Goede informatie noodzakelijk 25

6 Openbaar, legitiem en transparant 26

6.1 Wettelijke kaders inzet(maatschappelijk) Vastgoed 26

6.2 Gelijke contracten en standaardisering 31

6.3 (Financiële) Verantwoording en transparantie 32

7 Van beleid naar uitvoering: Maatregelenpakketten binnen programma Vastgoed 34

7.1 De maatregelpakketten 34

7.2 Looptijd en uitvoering 37

7.3 Koppeling maatregelen en uitgangspunten 37

8 Bijlagen 38

8.1 Bijlage Leegstandsprocedure 38

8.2 Bijlage beknopte toelichting onderhoudsniveau 40



Samenvatting

Deze nota actualiseert het vastgoedbeleid van de gemeente Gorinchem voor de periode 2026-2032. De basis van het beleid uit 2019 blijft grotendeels overeind, maar er is meer aandacht voor het bereiken van maatschappelijke doelstellingen met gemeentelijk vastgoed. De nota is tot stand gekomen na evaluatie van het vorige beleid, inbreng van interne en externe ontwikkelingen (zoals duurzaamheidsambities en het Didam-arrest), en een interactieve sessie met de gemeenteraad.

Drie centrale uitgangspunten

De nota is opgebouwd aan de hand van drie centrale uitgangspunten. Deze zijn:

1. **Maatschappelijke impact als leidraad**
   Gemeentelijk vastgoed wordt primair ingezet voor functies die bijdragen aan wettelijke en gemeentelijke doelen, met nadruk op efficiënt gebruik en multifunctionaliteit.
2. **Sober, doelmatig en toekomstgericht**
   Gebouwen worden onderhouden op een normaal niveau, investeringen worden afgewogen op basis van maatschappelijke baten, en er wordt gestuurd op toekomstbestendigheid en duurzaamheid.
3. **Openbaar, legitiem en transparant**
   Transparantie in beheer, gebruik en verantwoording is essentieel. Alle gebruikers moeten onder gelijke voorwaarden gebruik kunnen maken van gemeentelijk vastgoed. De gemeenteraad moet goed geïnformeerd worden over de prestaties van ons vastgoed.



Belangrijkste beleidslijnen en maatregelen

- Rolverdeling blijft gelijk: De rolverdeling tussen vastgoedbeheer en beleidsafdelingen blijft ongewijzigd. Beleidsafdelingen bepalen de maatschappelijke doelen, het cluster Vastgoed beheert en ontwikkelt de panden.
- Onderhoudsniveau blijft gelijk: Het huidige onderhoudsniveau wordt gehandhaafd op niveau Normaal. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan afgeweken worden, afhankelijk van het gebruik en de toekomst van het pand.
- Huurbeleid blijft gelijk: Kostprijsdekkende huur voor maatschappelijke partijen, marktconforme huur voor commerciële huurders.
- Optimale vastgoedportefeuille: De komende periode wordt gewerkt aan het beter inzichtelijk maken welke gemeentelijke beleidsdoelen gefaciliteerd worden met ons vastgoed en of hier een optimalisering in mogelijk is. Dit zodat het vastgoed dat we hebben zo efficiënt mogelijk wordt gebruikt.
- Portefeuilleplan: De gemeente onderhoudt haar vastgoed middels een MeerJarenonderhoudsprogramma. Maar naast regulier onderhoud zijn soms aanvullende investeringen nodig vanwege wet- en regelgeving of gemeentelijke beleidsambities. Met het portefeuilleplan wordt voor het vastgoed dat niet onder het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs valt, inzichtelijk gemaakt wat nodig is voor een toekomstbestendige portefeuille.
- Transparantie en verantwoording: Er wordt gewerkt aan een transparanter systeem van verantwoording, met indicatoren zoals kosten, opbrengsten, energieverbruik en CO_2-uitstoot per gebouw.

Maatregelenpakketten

Onder de Omgevingswet en het Gorinchems beleidshuis bestaat de mogelijkheid om maatregelenpakketten op te nemen in een Programma. Een maatregelenpakket is een samenhangende set van afspraken en acties waarmee de gemeente uitvoering geeft aan de ambities uit deze nota.
De nota benoemt zes maatregelenpakketten die gedurende looptijd van deze nota verder worden uitgewerkt en uitgevoerd:

1. Optimalisering vastgoedportefeuille
2. Transparante verantwoording
3. Portefeuilleplan (strategie voor investeringen en beheer)
4. Eenduidige vastgoedinformatie
5. Standaardisering huurovereenkomsten
6. Actualisering huurprijzensystematiek

De maatregelenpakketten zijn een collegebevoegdheid. Voor het maatregelenpakket Transparante verantwoording geldt dat, gezien de toetsende rol van de gemeenteraad hier, na verdere uitwerking, een apart raadsvoorstel voor zal worden gedaan.

1. Inleiding

Voor u ligt de nota Vastgoed 2026-2032. Met deze nota worden de beleidskaders vastgesteld hoe de gemeente Gorinchem om wenst te gaan met het vastgoed dat zij in eigendom heeft. De nota is het logische vervolg op het voorgaande beleid en de ontwikkelingen van de afgelopen jaren. In deze inleiding wordt een terugblik gegeven op de afgelopen periode en met de leeswijzer wordt vooruitgekeken naar de inhoud van deze nota.

1.1 Terugblik

Nota vastgoedbeleid 2020-2023: hoofdpunten en resultaten

Op 10 februari 2020 heeft de gemeenteraad de nota Vastgoedbeleid 2020-2023 vastgesteld. Deze nota vormde een belangrijke stap in de verdere professionalisering van beheer en het gebruik van het gemeentelijk vastgoed. De nota bood duidelijke kaders:

- wie binnen de organisatie verantwoordelijk is;
- waarom de gemeente vastgoed in eigendom heeft;
- op welke manier we ons vastgoed beheren en inzetten.

De nota lag onder andere aan de basis van een nota Accommodatiebeleid, die op 27 januari 2022 is vastgesteld. Ook is er grote vooruitgang geboekt met het Uitvoeringsplan verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed. Er werd een routekaart opgesteld en een werkprogramma vastgesteld, gericht op de grootschalige verduurzaming van negen gemeentelijke panden. Ondertussen is naar aanleiding hiervan het Stadhuis aangesloten op het Warmtenet, het kantoor van de haven verduurzaamd, het wijkgebouw aan de Henri Knapstraat aangepakt evenals Brede School Schuttersplein en Brede School Gildenplein. Voor de andere panden is gestart met de voorbereidingen voor uitvoer van de plannen.

1.2 Nieuwe ontwikkelingen

Duurzaamheid: hogere eisen en stijgende kosten

Sinds 2020 is ook in 'de buitenwereld' het nodige veranderd. Duurzaamheid blijft een groot punt van aandacht, zowel vanwege de afspraken uit het Klimaatakkoord van Parijs als door de sterk gestegen energiekosten. Dit raakt niet alleen de gemeente, maar ook de gebruikers van ons vastgoed. Daarnaast worden de eisen aan de duurzaamheid van gebouwen steeds strenger. Ook de manier waarop wij hierover verantwoording moet afleggen wordt steeds gedetailleerder. Veranderende regelgeving met betrekking tot terug leveren van (zonne) energie, maken dat investeringen een langere terugverdientijd hebben en daarmee de businesscases anders worden.

Juridische kaders: transparantie en verantwoording

In de afgelopen jaren zijn er belangrijke juridische ontwikkelingen geweest. Het Didam-arrest heeft bijvoorbeeld bevestigd dat gemeenten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur strikt moeten toepassen bij verkoop, verhuur of andere vormen van ingebruikgeving van vastgoed. Dit vraagt om een open en transparant proces.

Verder heeft het platform 'Bouwstenen voor Sociaal' een voorstel gedaan om de verantwoording over de vastgoedportefeuille aan de gemeenteraad te standaardiseren. De commissie 'Besluit Begroten en Verantwoorden' (BBV) staat hier positief tegenover. Deze handreiking past binnen de trend dat meer inzicht in prestaties van het vastgoed wenselijk is.

Portefeuilleontwikkeling: strategische keuzes

Ook de portefeuille van de gemeente Gorinchem is veranderd. Een aantal panden is afgestoten. Opvallende dossiers zijn de ontwikkelingen rond het Caribabad en De Nieuwe Doelen. Voor het Caribabad is uiteindelijk gekozen voor sloop en nieuwbouw. Voor De Nieuwe Doelen is gekozen voor het Cultuurhuis met daarin de bibliotheek en behoud van de huidige zaal ten behoeve van maatschappelijke programmering.

Zeker in de huidige economische context is het van belang dat iedere euro doelmatig wordt ingezet. Deze realiteit is terug te zien in de nieuwe nota en vormt één van de belangrijkste vraagstukken voor de komende periode:

> Hoe zorgen we ervoor dat ons vastgoed optimaal wordt benut
> én aansluit bij de beleidsdoelen van de gemeente?

Deze vraag kwam ook nadrukkelijk naar voren bij de evaluatie van het vorige beleid. Bij het opstellen van deze nota zijn verschillende disciplines betrokken. Inbreng uit zowel de ambtelijke en bestuurlijke themasessie over het gemeentelijk vastgoedbeleid als uit een interactieve I&O op 26 juni 2025 met de gemeenteraad is verwerkt.

1.3 Leeswijzer

Deze nota geeft een overzicht van het beleid en de uitvoering rondom gemeentelijk vastgoed. In de eerste hoofdstukken wordt de context geschetst en toegelicht welke rol vastgoed binnen de gemeente speelt. Hoofdstuk 3 beschrijft de drie centrale uitgangspunten voor het gemeentelijk vastgoed, die in de hoofdstukken 4, 5 en 6 verder worden uitgewerkt en toegelicht. Hoofdstuk 7 laat zien hoe deze uitgangspunten in de praktijk worden gebracht: hier worden ze vertaald naar concrete maatregelenpakketten die zorgen dat het beleid daadwerkelijk effect krijgt. Samen vormen de nota en de maatregelenpakketten het Programma Vastgoed, dat richting geeft aan het beheer en de ontwikkeling van gemeentelijk vastgoed. In de stukken zal, waar nodig, toegelicht worden of het gestelde ook van toepassing is als een pand ingezet wordt voor onderwijs, of dat dit anders is ingericht vanuit wet- en regelgeving of in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP 2023-2038).

2 Gorinchems Maatschappelijk Vastgoed

Maatschappelijk vastgoed is een breed begrip. Ook is er wel eens verschil in hoe er naar het maatschappelijk vastgoed wordt gekeken. In dit hoofdstuk wordt de scope toegelicht, met een verdieping op het onderwijsvastgoed. Onderwijsvastgoed is vanuit wet- en regelgeving die van toepassing is, een bijzondere tak binnen onze portefeuille. Als laatste wordt de visie op de inzet en risico's van het gemeentelijke vastgoed toegelicht. Dit als basis voor de uitgangspunten en uitwerking daarvan in de verdere hoofdstukken.

2.1 Definitie en scope

In deze nota wordt met vastgoed of vastgoedportefeuille uitsluitend gedoeld op gebouwen die eigendom zijn van de gemeente Gorinchem. Onbebouwde gronden vallen hier niet onder.

Voor het beleid over onbebouwde gronden wordt verwezen naar het Programma Grond, waarin onder andere de nota Grondbeleid en nota Snippergroen zijn opgenomen.

Het beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is grotendeels belegd bij Stadsbeheer, cluster Vastgoed. Voor onderwijshuisvesting geldt dat het beheer van de panden grotendeels bij de onderwijsinstellingen zelf ligt. De portefeuille omvat alle gebouwen die in eigendom zijn van de gemeente. Deze is onderverdeeld in drie categorieën: De categorie Maatschappelijk vastgoed vormt de kernportefeuille. Commercieel en Overig behoren tot de rest van de portefeuille.

Vastgoedcategorie	Kenmerken	Voorbeelden
Maatschappelijk vastgoed	Gemeentelijk eigendom ten behoeve van beleidsdoelstellingen of wettelijke taak	Sportaccommodaties, schoolgebouwen, buurthuizen, stadhuis, gemeentewerf en het museum
Commercieel vastgoed	Marktconforme huur; courant vastgoed met commerciële exploitatiewaarde	Museumcafé, La Capponière, praktijkruimten WLZ-gebouw
Overig vastgoed	Strategische aankopen voor toekomstige ontwikkelingen/herontwikkelingsvastgoed; restant historisch woningbezit; redelijk courant vastgoed	Diverse woningen, kerktoren

Tabel 1: Kenmerken en voorbeelden van de vastgoedcategorieën

Op het moment van schrijven bezit de gemeente 84 panden.

- 67 in de categorie Maatschappelijk vastgoed
- 5 in de categorie Commercieel vastgoed;
- 12 in de categorie Overig vastgoed.

2.2 Onderwijshuisvesting; een vak apart binnen Maatschappelijk Vastgoed

Zoals hierboven omschreven bestaat het merendeel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille op dit moment uit Maatschappelijk vastgoed. Binnen deze groep is er onderscheid te maken tussen panden welke voor onderwijshuisvesting worden ingezet en panden welke voor ándere gemeentelijke of wettelijke doelstellingen worden gebruikt, zoals cultuur of welzijn. Vanuit de wet- en regelgeving Onderwijs is er een aantal verschillen met ander maatschappelijk vastgoed.

De gemeente heeft de wettelijke taak om te zorgen voor passende schoolgebouwen. Dat kan via nieuwbouw, tijdelijke huisvesting of het huren van ruimtes. Wettelijk is de gemeente verplicht om een lange termijn strategie te hebben voor haar onderwijshuisvestingsportefeuille, het Integraal Huisvestingsplan (IHP). Voor de gemeente Gorinchem is het IHP 2023-2038 vastgesteld in april 2023. Daarnaast staan in de Verordening Onderwijshuisvesting de rechten en plichten van beide partijen.

2.2.1 Juridisch en economisch eigendom

Een belangrijk verschil tussen onderwijshuisvesting en ander maatschappelijk vastgoed, is dat bij onderwijsvastgoed onderscheid gemaakt wordt tussen het juridisch eigendom en het economisch eigendom van een pand.

Het uitgangspunt van de onderwijswetgeving (Wet primair onderwijs (WPO), Wet expertise centra (WEC) en Wet voortgezet onderwijs (WVO)) is dat schoolbesturen juridisch eigenaar zijn van schoolgebouwen en dit in het kadaster wordt vastgelegd.

Juridisch eigenaar zijn betekent niet dat het schoolbestuur ook volledig eigenaar is. De gemeente is namelijk economisch eigenaar van schoolgebouwen. Dat wil zeggen dat het juridisch eigendom naar de gemeente overgaat op het moment dat een schoolbestuur een gebouw niet meer nodig heeft. Dit economisch eigendom wordt ook wel het economisch claimrecht van de gemeente genoemd. Het economisch claimrecht is geregeld in artikel 110 WPO, 108 WEC en 76u WVO en betekent dat een schoolgebouw op het moment dat het schoolbestuur besluit hierin het onderwijs te beëindigen 'om niet' terugvalt aan de gemeente.

Juridisch eigendom betekent dat het schoolbestuur zelf verantwoordelijk is voor dagelijks en groot onderhoud, evenals voor aanpassingen aan het gebouw die vanuit het schoolbestuur gewenst zijn. De scholen krijgen hier middelen voor van het rijk.

De gemeente is voor al het onderwijsvastgoed in ieder geval economisch eigenaar: dit houdt in dat de gemeente de initiële investering heeft gedaan/doet voor realisatie van de school, de gemeente aan zet is voor grootschalige renovatie indien een pand niet meer geschikt is om onderwijs in te verzorgen, de gemeente risicodrager is bij brand, maar ook dat als een gebouw niet langer wordt gebruikt voor onderwijs, het juridisch eigendom wordt teruggegeven aan de gemeente zodat zij de locatie op een andere wijze kan inzetten zonder dat de school hiervoor een vergoeding krijgt. Vanwege deze, door de wetgeving vastgestelde, splitsing in eigendom is er bij onderwijsvastgoed voor het merendeel van de portefeuille de bijzondere situatie dat panden wél bij ons op de balans staan, wij de kapitaalslasten dragen, maar dat het feitelijk beheer en gebruik van de panden níet bij de gemeente ligt.



Soms is de gemeente wel zelf volledig eigenaar van een schoolgebouw. Dit is het geval in een tweetal situaties:

- De locatie betreft een multifunctioneel gebouw waarbij onderwijshuisvesting wordt gecombineerd met andere functies, zoals kinderopvang, wijkcentrum of sportfuncties. Dit zijn de zogenaamde 'Brede Scholen'. Het cluster Vastgoed is dan verantwoordelijk voor het groot onderhoud. Het dagelijks beheer wordt gedaan door de beheerstichting van de Brede School. De scholen dragen in dat geval hun landelijke onderhoudsbudget voor deze gebouwen over aan de gemeente.
- De locatie betreft een zogenaamde 'overloop' locatie, welke tijdelijk ingezet wordt voor een school, bijvoorbeeld bij grootschalige renovatie/nieuwbouw van het eigen schoolgebouw. Of voor het opvangen leerlingenfluctuaties. In dat geval zorgt het cluster Onderwijshuisvesting ervoor dat er een tijdelijke overeenkomst wordt gesloten met scholen en een (landelijk vastgesteld) medegebruikerstarief wordt betaald. Cluster Vastgoed voert het groot onderhoud uit.



2.3 Visie op vastgoed

2.3.1 Vastgoed als beleidsinstrument

In de gebouwen die de gemeente heeft, worden activiteiten verricht die bijdragen aan welzijn, participatie, duurzaamheid, gezondheid, cultuur en sport. Daarmee dient ons vastgoed zowel wettelijke verplichtingen (zoals onderwijs en bewegingsonderwijs) als het behalen van onze eigen gemeentelijke doelstellingen. Het in eigendom hebben van vastgoed is geen doel op zich, maar een middel om maatschappelijke doelen te realiseren tegen zo laag mogelijke kosten. Vastgoed wordt ingezet als beleidsinstrument.

De Omgevingsvisie en Integrale samenlevingsvisie vormen de basis van de doelstellingen die de gemeente wil bereiken, met verdere uitwerking in verschillende programma's. Niet voor alle doelstellingen van de gemeente is accommoderen in gemeentelijk vastgoed nodig. Vaak kunnen doelstellingen ook op andere manieren worden behaald. Dit blijft een afweging die binnen de gemeente gemaakt moet worden. De keuze tussen het ter beschikking stellen van ruimte in gemeentelijk vastgoed of extra vastgoed huren, kopen of bouwen is in de basis een bedrijfseconomische afweging: welke optie levert de gewenste maatschappelijke waarde op tegen de laagste kosten en risico's?

Naast vastgoed voor gemeentelijke of wettelijke doelen bezit de gemeente panden voor de huisvesting van de eigen organisatie. Dit ondersteunt de uitvoering van gemeentelijke taken en dienstverlening.

2.3.2 Vastgoedbezit is kostbaar en kent risico's

Vastgoed gaat in de regel over grote bedragen. Ongeacht het type object brengt elk pand aanzienlijke kosten en risico's met zich mee. Deze risico's zijn:

- Financieel: hoge aanschaf-, onderhouds- en exploitatiekosten, kans op waardedaling.
- Functioneel: leegstand of veranderende gebruiksbehoefte.
- Juridisch: aansprakelijkheid, veranderende wet- en regelgeving.
- Technisch: gebreken of achterstallig onderhoud.

De gemeente handelt niet speculatief, maar is in basis risicomijdend. Daarom zet ze het in eigendom hebbende vastgoed uitsluitend in wanneer dit aantoonbaar bijdraagt aan maatschappelijke doelen of wettelijke taken. Efficiënt gebruik is daarbij noodzakelijk om optimaal maatschappelijk rendement te behalen.

Goed rentmeesterschap is hierbij een kernprincipe: vastgoed wordt zorgvuldig en verantwoord beheerd, met oog voor toekomstbestendigheid. Dit betekent sober, efficiënt en duurzaam omgaan met het bezit.

Het risicoprofiel van vastgoed vraagt om een kritische blik op de portefeuille. We beoordelen regelmatig of het bezit nog past bij de huidige en toekomstige ontwikkelingen in Gorinchem. Waar in de markt goede alternatieven beschikbaar zijn, hoeft de gemeente geen vastgoed te bezitten. Vanwege de risico's streeft de gemeente ernaar om zo min mogelijk vastgoed in eigendom te hebben.

Voor commercieel vastgoed en overig vastgoed geldt nadrukkelijk het principe 'verkoop tenzij': alleen bij zwaarwegende redenen die aansluiten bij gemeentelijke ambities blijft de gemeente eigenaar.

Gelet op de kosten en risico's van vastgoedbezit, en het uitgangspunt dat gemeentelijk vastgoed alleen wordt aangehouden wanneer dit bijdraagt aan maatschappelijke of wettelijke doelen, zijn duidelijke kaders nodig voor het gebruik, beheer en bezit ervan. Deze kaders zijn verwoord in het volgende hoofdstuk.

3 Uitgangspunten voor Gorinchems Vastgoed

Op basis van onze visie op vastgoed zijn drie uitgangspunten voor deze nota geformuleerd. Deze geven richting aan hoe wij omgaan met ons vastgoed en bieden kaders voor wanneer en hoe wij ons vastgoed inzetten. Waar van toepassing wordt verwezen naar wettelijke en maatschappelijke ontwikkelingen zoals benoemd in de inleiding. De uitgangspunten zijn:

1. Maatschappelijke impact als leidraad

Gemeentelijk vastgoed wordt primair ingezet voor functies die het meest bijdragen aan wettelijke en gemeentelijke doelen, en waarvoor in de markt geen goed alternatief beschikbaar is. De maatschappelijke functie staat daarbij boven het financiële rendement. Omdat vastgoed kostbaar is, wordt gestreefd naar maximaal gebruik door meerdere partijen. Waar mogelijk delen organisaties en functies dezelfde gebouwen. Dit verhoogt de bezettingsgraad en verlaagt de kosten per gebruiker. We sturen op een kernportefeuille die breed inzetbaar is en aansluit bij de ruimtebehoefte op korte én lange termijn.

2. Sober, doelmatig en toekomstgericht

Gebouwen worden onderhouden op een functioneel niveau dat past bij het gebruik, tenzij beleidsdoelen vragen om een hoger kwaliteitsniveau. Investeringen worden afgewogen op basis van maatschappelijke baten. Het gemeentelijke vastgoed voldoet minimaal aan geldende wet- en regelgeving. Bij de investeringen die we doen, kijken we niet alleen naar wat nú nodig is, maar kijken we ook naar de toekomst: kunnen we tegen (beperkte) meerkosten het pand breder inzetbaar maken of beter bijdragen aan andere beleidsambities zoals duurzaamheid, erfgoed of toegankelijkheid. Andersom: als de verwachting is dat een pand nog een beperkte periode in bezit blijft, zijn investeringen die normaal onderhoud te boven gaan, dan écht noodzakelijk?

3. Openbaar, transparant en juridisch legitiem

Vastgoed is kostbaar en gewild; er gaan grote bedragen in om. De gemeente heeft vanuit haar publieke taak de plicht om transparant te zijn over haar vastgoedbezit, het beheer en gebruik ervan. Alle gebruikers dienen onder gelijkwaardige condities gebruik te kunnen maken van het gemeentelijk vastgoed. Ook dienen we er scherp op te zijn dat vastgoed niet wordt gebruikt voor zaken die in strijd zijn met wet- en regelgeving. Transparantie betekent ook verantwoording afleggen aan raad en inwoners: over de besteding van middelen en prestaties van het vastgoed.

De uitgangspunten worden in de volgende hoofdstukken uitgewerkt.



4 Maatschappelijke impact als leidraad

Het uitgangspunt 'maatschappelijke impact als leidraad' klinkt eenvoudig, maar is in de praktijk één van de meest complexe aspecten van maatschappelijk vastgoed. Veel organisaties in de stad ervaren hun activiteiten als maatschappelijk relevant, maar de kernvraag is:

- Sluit deze impact daadwerkelijk aan bij de beleidsdoelen van de gemeente?

En als het antwoord op die vraag ja is, rechtvaardigt de maatschappelijke opbrengst dan de kosten van het inzetten van gemeentelijk vastgoed?

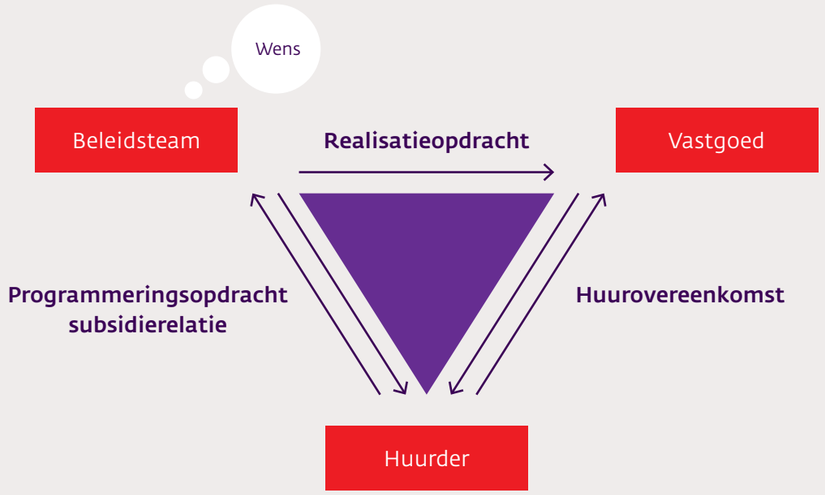
Om die vragen goed te beantwoorden zijn drie zaken essentieel:

- Een duidelijke rolverdeling tussen de afdeling Vastgoed en de beleidsafdelingen.
- Concrete kaders voor de inzet van vastgoed als beleidsinstrument.
- Een vastgoedportefeuille die aansluit op de ruimtelijke behoeften in de stad om zo met minimale kosten een maximaal resultaat te behalen.

Dit hoofdstuk beschrijft hoe we met deze drie elementen meer grip willen krijgen op de maatschappelijke impact van ons vastgoed.

4.1 Heldere rolverdeling tussen Vastgoed en Beleid

Gemeentelijk vastgoed kent vaak een driehoeksverhouding: naast verhuur vindt vaak ook subsidiëring plaats om beleidsdoelen te bereiken. Om transparant en zakelijk te werken scheidt de gemeente de rol van verhuurder en subsidieverlener strikt. In Gorinchem zijn beleid (inhoud) en vastgoed (beheer/eigendom) daarom functioneel gescheiden, in lijn met landelijke best practices.



Figuur 1: rollen gemeentelijk vastgoed

4.1.1 Beleidsafdelingen: Maatschappelijke Regie

De beleidsafdelingen bepalen welke maatschappelijke doelen door de gemeente gefaciliteerd moeten worden. Zij stellen kwaliteitseisen, bepalen prioriteiten en gebruiken vastgoed als middel om hun beleidsdoelen te bereiken. Ook geven zij aan welk deel van hun budget beschikbaar is voor het in eigendom hebben of krijgen van vastgoed. In deze rol zijn zij strategisch opdrachtgever voor de afdeling Vastgoed.

Hun taken omvatten onder meer:
- het formuleren van huisvestingsopgaven,
- overleg met gebruikers,
- het maken van prognoses en programmering van voorzieningen,
- en het vroegtijdig betrekken van vastgoedmedewerkers bij beleidswijzigingen,
- organiseren van voldoende budget om gewenste aanpassingen, grote investeringen of nieuwe huisvesting te realiseren.

Wanneer huurders de kostprijsdekkende huur niet kunnen betalen, kunnen beleidsafdelingen – mits passend binnen de vastgestelde maatschappelijke doelen – subsidies verstrekken volgens het geldende subsidiebeleid. Zo wordt impliciete subsidiëring via lagere huurprijzen voorkomen en blijft de financiering transparant.

4.1.2 Cluster Vastgoed: Beheer en Eigendom

Het cluster Vastgoed beheert de gemeentelijke eigendommen en treedt op als eigenaar (met uitzondering van de onderwijsportefeuille waar het juridisch eigendom bij het schoolbestuur ligt) (zie paragraaf 1.3). Het zorgt voor onderhoud, verduurzaming, naleving van wet- en regelgeving, en regelt aan- en verkooptransacties. Vastgoedadviseurs ondersteunen de beleidsafdelingen met financieel, juridisch en technisch verantwoorde besluiten. Ook treden ze op als interne makelaar en bewaken bij nieuwbouwprojecten de kwaliteit. Bij grotere vastgoedontwikkelingen, zijn zij onderdeel van het project en adviseren over programma's van eisen op, adviseren over locatie en begroting, beoordelen kosten en onderhouden contact met toekomstige gebruikers of huurders en dragen zorg voor de uitvoering van (nieuwbouw) projecten. Het operationeel beheer omvat dagelijks en planmatig onderhoud en contractbeheer. Bij onderwijspanden waarvan het juridisch eigendom bij de scholen ligt, heeft het cluster Vastgoed een toetsende rol bij de vraag of het onderhoud op het afgesproken niveau wordt uitgevoerd en rapporteert daarover aan de beleidsadviseur onderwijshuisvesting die, wanneer sprake is van achterstallig onderhoud, het betreffende schoolbestuur daarop zal aanspreken.

4.1.3 Huurder

Met alle huurders wordt een privaatrechtelijke huurovereenkomst gesloten op basis van standaardmodellen. Veelal is de huurder ook eindgebruiker. In sommige gevallen huurt of exploiteert een overkoepelende stichting het vastgoed en verhuurt dit door aan eindgebruikers. Dit kan alleen met expliciete toestemming van de gemeente en afspraken over hoe om te gaan met huurinkomsten. De huurder of exploitant is verantwoordelijk voor dagelijkse zaken als schoonmaak en kleine reparaties.



4.2 Inzet van vastgoed

Gemeentelijk vastgoed wordt alléén ingezet als er sprake is van:

- Een wettelijke taak (zoals schoolhuisvesting, bewegingsonderwijs, burgerzaken);
- De huisvesting nodig is voor partijen of functies die bijdragen aan gemeentelijke doelen én die geen plek vinden bij andere aanbieders;
- Het gaat om huisvesting voor de gemeentelijke organisatie zelf.

Het Accommodatiebeleid en andere beleidsdocumenten (zoals de Omgevingsvisie en de Integrale Samenlevingsvisie) bepalen of een vraag past binnen de gemeentelijke doelen. Een positief advies over huisvesting door de beleidsafdelingen, betekent niet automatisch dat de partij in een gemeentelijk pand komt. Ook huren of nieuwbouw kan een optie zijn. Deze afweging wordt gemaakt op basis van beleidsmatige urgentie, beschikbaarheid binnen de eigen portefeuille en financiële haalbaarheid.

Bij de huisvesting wordt zoveel mogelijk gekozen voor multifunctioneel en flexibel gebruik: meerdere partijen in één gebouw. Gebouwen kunnen ook in beheer gegeven worden aan beheersorganisaties zoals Stichting Gorinchemse Sportaccommodaties of een gelijkwaardige organisatie. Uitzonderingen kunnen zijn kleine panden of locaties die bijna volledig bezet zijn door één partij.

Voor elke huisvestingsvraag bekijkt de gemeente volgordelijk:

1. Kan het ingevuld worden in bestaand gemeentelijk vastgoed?
2. Is huren mogelijk en haalbaar?
3. Is aankoop mogelijk en haalbaar?
4. Is nieuwbouw de beste of enige optie?

Behalve een verzoek om huisvesting, komt het sporadisch ook voor dat een huurder of exploitant een pand/ruimte teruggeeft. In een dergelijk geval wordt de leegstandsprocedure toegepast zoals omschreven in bijlage 1. Deze procedure is tevens gebaseerd op het uitgangspunt 'openbaar, legitiem en transparant' (Hoofdstuk 6).

4.3 Monumentaal vastgoed

Gorinchem is een stad met veel monumentaal vastgoed. Het merendeel daarvan is in privaat eigendom. Een aantal monumentale panden is in handen van de gemeente. De nota Erfgoedbeleid welke in december 2024 is vastgesteld, geeft het belang aan van het vertellen van verhalen, ook in de fysieke stad. Voor het vertellen en zichtbaar houden van verhalen is het in eigendom houden van monumentaal vastgoed door de gemeente, niet noodzakelijk. Het vele goed onderhouden privaat bezit in de binnenstad laat dit zien. Het in bezit houden van monumentale panden door de gemeente is ook hier geen doel op zich, maar een middel om maatschappelijke doelstellingen te realiseren. De gemeente behoudt monumentaal vastgoed daarom alleen in eigendom als:

- Het gebruik past bij de beleidskaders uit paragraaf 4.2 (wettelijke taak, gemeentelijke doelstelling, eigen huisvesting);
- Er aantoonbaar geen geschikte andere partij is die het pand op een verantwoorde manier kan beheren.

Bij verkoop wordt altijd een historisch waardestellend onderzoek gedaan. Dit onderzoek wordt toegevoegd aan de verkoopdocumenten en de koopovereenkomst. Zo is de nieuwe eigenaar vooraf op de hoogte van de bijzonderheden. De Monumentenwet geeft voldoende regels voor handhaving en behoud van monumentale elementen.

4.3.1 Monumentaal vastgoed op en in de vestingwal

De vestingwal heeft een waterkerende werking en is daarmee een belangrijk onderdeel voor onze waterveiligheid. Het wordt gezien als een uniek en beeldbepalend onderdeel voor het stadsbeeld. Ook functioneert de vesting als het openbare park van de binnenstad. Op en in de vestingwal staan monumentale panden en objecten die onderdeel uitmaken van de historische verdedigingsstructuur van de stad en UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies.
De gemeente houdt deze panden in eigendom, ook als maatschappelijk gebruik niet mogelijk is. In dat geval wordt een commerciële exploitatie overwogen.

4.3.2 Publieke openstelling

Om de maatschappelijke waarde van monumentaal vastgoed in eigendom van de gemeente te versterken, is in het erfgoedbeleid opgenomen dat alle monumenten in eigendom van de gemeente ten minste 20 uur per week voor het publiek toegankelijk moeten zijn c.q. worden. Zo kunnen inwoners en bezoekers de gebouwen ook daadwerkelijk ervaren. Dit beleid heeft directe invloed op de vastgoedportefeuille en wordt uitgewerkt in het Portefeuilleplan (toelichting in paragraaf 5.2).

4.4 Een portefeuille passend bij de gemeentelijke doelstellingen

Met de richtlijnen uit de vorige paragrafen is duidelijk hoe we ons vastgoed inzetten voor gemeentelijke doelen. Vastgoed is echter geen flexibel product dat snel kan worden aangepast. Ontwikkel- en realisatietrajecten, zoals bij nieuwbouw, nemen vaak meerdere jaren in beslag. Leegstand is onwenselijk, maar eenmaal verkocht vastgoed is ook niet eenvoudig terug te kopen. Daarom is het belangrijk om goed te sturen op de hoeveelheid vastgoed die nodig is om de gemeentelijke doelstellingen te behalen, rekening houdend met de bevolkingsontwikkeling. Dit is een uitdaging waar veel gemeenten mee te maken hebben.

In theorie is de rolverdeling helder:

- **Beleidsafdelingen** weten welke doelen zij willen bereiken, welke maatschappelijke partners daarbij passen en waar deze activiteiten het best kunnen plaatsvinden.
- Het **cluster Vastgoed** beschikt over kennis van de bestaande vastgoedportefeuille, zoals fysieke kenmerken van panden, de onderhoudsstaat en de aanwezigheid van leegstand.

In de praktijk zijn er echter grijze gebieden en overlappen de kennisvelden. Beleidsadviseurs hebben doorgaans een goed beeld van hun eigen sector, maar minder van aanverwante beleidsterreinen. Vastgoedadviseurs hebben een breed overzicht van het vastgoed, maar minder inzicht in de inhoudelijke beleidsdoelen.

Juist in deze overlap liggen kansen: door kleine aanpassingen aan het vastgoed of de manier waarop beleid wordt uitgevoerd, kunnen soms meerdere beleidsdoelen in één gebouw worden gerealiseerd. Dit kan leiden tot efficiënter gebruik, lagere kosten en minder behoefte aan afzonderlijke panden. Hier is goede sturing voor noodzakelijk, met een nauwe samenwerking tussen beleid en vastgoed.





4.4.1 Maatregelenpakket: Optimale Vastgoedportefeuille

De gemeente Gorinchem wil het sturen op de vastgoedportefeuille op een meer structurele manier verbinden aan beleidsdoelen in gemeentelijke programma's, zoals sociaal domein, sport, cultuur en duurzaamheid. Dit begint bij een inventarisatie van de vraag of de huidige vastgoedportefeuille voldoet en optimaal benut wordt. Hiervoor wordt een **Maatregelenpakket Optimale Vastgoedportefeuille** opgesteld. Hierin wordt per beleidsveld in kaart gebracht:

- Welke ruimtelijke behoefte er is;
- Welke functies gecombineerd kunnen worden;
- Waar knelpunten of kansen liggen.

Daarnaast wordt per pand gekeken naar de bezettingsgraad, de huidige activiteiten en de mate waarin deze aansluiten bij de beleidsdoelstellingen. Hiermee krijgen we een goed beeld waar de kernportefeuille op dit moment aan moet voldoen en of er optimalisatie mogelijk is.

Ambitie: Richtlijn Maatschappelijk Vastgoed

Zoals omschreven kent vastgoed vaak een langere doorlooptijd. Op dit moment wordt gewerkt aan gebiedspaspoorten. Uitbreiding van de stad en de bevolking kan het wenselijk maken om op termijn meer of ander maatschappelijk vastgoed in portefeuille te hebben. Het is dus niet alleen wenselijk om inzicht te hebben in wat nú de behoefte is, maar ook inzicht in de toekomstige behoefte.

Vanuit het maatregelenpakket Optimale Vastgoedportefeuille hebben we meer zicht op de beleidsmatige behoefte aan vastgoed. Op basis van wat we nú weten over het huidige gebruik en de toekomstige bevolkingsontwikkeling, is de ambitie vervolgens een richtlijn te ontwikkelen voor de hoeveelheid en spreiding van ons vastgoed op de lange en middellange termijn. In deze richtlijn wordt opgenomen:

- De benodigde hoeveelheid m^2 maatschappelijk vastgoed per functie, doelgroep of bevolkingsomvang;
- De mate waarin panden multifunctioneel gebruikt en functies geclusterd worden per gebouw, wijk of stad.

De richtlijn sluit aan bij langjarige gebiedsstrategieën, zoals de gebiedspaspoorten en biedt houvast bij keuzes over behoud, herontwikkeling of afstoting van vastgoed.

Door deze integrale benadering ontstaat een samenhangend beeld van de huidige en toekomstige vastgoedbehoefte van de gemeente Gorinchem, waardoor de portefeuille beter kan worden afgestemd op de maatschappelijke opgaven. De resultaten vormen input voor het portefeuilleplan (zie paragraaf 5.2).

5 Sober, doelmatig en toekomstgericht

Goed rentmeesterschap betekent dat we ons vastgoed zo beheren dat het langdurig bruikbaar blijft tegen zo laag mogelijke kosten. Onderhoud uitstellen lijkt soms voordelig, maar kan leiden tot verslechtering waardoor uiteindelijk alleen dure renovaties mogelijk zijn.

Veel van onze gebouwen zijn al decennia oud, zoals het Gorcums Museum. Andere panden zijn van recentere datum, zoals het huidige stadhuis. Ze zijn gebouwd in een tijd met andere technische mogelijkheden en eisen. Nieuwe wet- en regelgeving, hogere duurzaamheidsnormen, betere toegankelijkheid en veranderende Arbo-eisen maken dat periodiek extra investeringen nodig zijn.

In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk worden de kaders voor het normale onderhoud uitgewerkt en in de tweede paragraaf de wijze waarop meer sturing kan worden gegeven op aanvullende investeringen. Voor beiden geldt dat dit niet kan zonder goede informatie over de panden. Dit wordt in de laatste paragraaf uitgewerkt.

5.1 Normaal dagelijks beheer en instandhouding

5.1.1 Normaal kwaliteitsniveau voor onderhoud

Voor onderhoud geldt dat dit op verschillende niveaus kan worden uitgevoerd. Om het niveau van onderhoud te bepalen, wordt de conditie van een gebouw wordt gemeten volgens NEN 2767. Deze norm werkt met een schaal van 1 (uitstekend/nieuwbouwkwaliteit) tot 6 (zeer slecht). Hierbij worden de condities van de verschillende onderdelen van een pand apart gescoord. Het is dus mogelijk dat in hetzelfde pand schilderwerk een conditie 1 heeft omdat het net is uitgevoerd, maar installaties een conditie 3 of 4 omdat deze tegen het einde van de levensduur zitten. Een omschrijving van de condities en werkwijze is te vinden in **Bijlage 2**.

Het is zelden zo dat álle onderdelen van een pand een gelijke conditie hebben. Het onderhoudsniveau is het gemiddelde van deze condities.
Voor de gemeentelijke gebouwen en objecten onderscheiden we drie onderhoudsniveaus:

1. Representatief gebruik: Hoog onderhoudsniveau vanwege uitstraling en functie. Veiligheid, gezondheid, techniek, functionaliteit en esthetiek zijn leidend. (Conditie 1-2)
2. Normaal gebruik: Standaard onderhoudsniveau. Veiligheid, gezondheid, techniek en functionaliteit zijn leidend, esthetiek speelt een kleinere rol. (Conditie 2-3)
3. Instandhouding: Laag onderhoudsniveau voor gebouwen met korte resterende levensduur of gepland voor sloop/verkoop. Alleen veiligheid en gezondheid zijn leidend. (Conditie 4 en lager)

Met deze nota wordt vastgesteld dat gemeentelijke panden worden onderhouden op basis van normaal gebruik, tenzij:

1. Beleidsmatig een representatief niveau wenselijk is én vanuit het betreffende beleidsprogramma hiervoor extra middelen beschikbaar zijn gesteld;
2. Het pand op korte termijn wordt gesloopt of verkocht ten behoeve van herontwikkeling. Onderhoud wordt in dat geval gepleegd op het niveau instandhouding.
3. Er een grote renovatie gepland staat. Het onderhoud wordt uitgevoerd op het niveau dat passend is bij de beoogde plannen en zal variëren tussen instandhoudingsonderhoud en normaal gebruik.

5.1.2 Borging onderhoudsniveau via MeerjarenOnderhoudsPlannen

Voor de panden die volledig in eigendom zijn van de gemeente, werkt het college het vastgestelde kwaliteitsniveau uit in een MeerJarenOnderhoudsPlan. Het MJOP geeft inzicht in het geplande onderhoud van het betreffende pand en bevat een overzicht van de onderhouds-werkzaamheden die nodig zijn, de bijbehorende kosten en de planning wanneer deze werkzaamheden uitgevoerd moeten worden.

Het MJOP wordt opgesteld op basis van een inspectie door een gespecialiseerd extern bureau en voor het kwaliteitsniveau dat van toepassing is (normaal, tenzij). De onderhoudskosten worden berekend over een periode van twintig jaar en in de begroting verwerkt op basis van een meerjarige gemiddelde berekening. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen onderhoud dat met een korte cyclus moet worden uitgevoerd (bijvoorbeeld jaarlijkse onderhoudsbeurt voor installaties) en onderhoud dat een langere cyclus kent zoals schilderwerk en groot onderhoud met een cyclus van tien jaar of meer. De gemiddelde kosten voor onderhoud met een korte cyclus worden jaarlijks in de begroting opgenomen als exploitatiebudget. Dat wat niet wordt uitgegeven, vervalt. Voor het onderhoud met een langere cyclus wordt jaarlijks een dotatie gedaan in een aparte onderhoudsvoorziening Het MJOP geldt voor 4 jaar en de gemiddelde jaarlijkse kosten worden opgenomen in de reguliere P&C-documenten.

Schoonmaak- en energiekosten vallen buiten het MJOP en worden betaald door de huurder/exploitant. Uitzondering hierop geldt bij de panden voor ambtelijke huisvesting of leegstandsbeheer. De kosten voor schoonmaak en energie worden in dat geval apart begroot en meegenomen in de exploitatiekosten.

Wanneer er sprake is van nieuwbouw, een grote renovatie of sloop, wordt het MJOP tussentijds aangepast. Eventuele veranderingen in de dotatie worden dan meegenomen in de besluitvorming door de gemeenteraad. Beleidsafdelingen zorgen dat aanvullende middelen direct bij de start van het project integraal worden meegewogen.

Voor de onderwijspanden waarvan het juridisch eigendom bij het desbetreffende schoolbestuur ligt, ligt de verantwoordelijkheid voor het opstellen en uitvoeren van een MJOP bij het desbetreffende schoolbestuur. Ook zij dienen hun panden een normaal niveau te onderhouden en het plan op te stellen op basis van een NEN 2767 inspectie. De gemeente toetst het te realiseren onderhoudsniveau vanuit haar toezichthoudende rol.



5.2 Portefeuilleplan voor overig maatschappelijk vastgoed

Het beheer van vastgoed is niet alleen het onderhouden van bestaande panden op basis van wat er nu is. Regelmatig zijn ook grotere investeringen nodig. Dit kan het gevolg zijn van een pand dat technisch verouderd is of niet meer voldoet aan de huidige eisen (bijvoorbeeld Caribabad), of omdat het gebruik van het pand veranderd is ten opzichte van het oorspronkelijke doel (bijvoorbeeld het Gorcums Museum). Ook kunnen veranderende gebruikseisen, beleidsdoelen en wet- en regelgeving vragen om meer dan regulier onderhoud, zoals bij verduurzaming, de ARBO-wet of het Bouwbesluit. Daarnaast kan een pand dat nu voldoet, met kleine aanpassingen in de toekomst wellicht breder inzetbaar gemaakt worden of ingezet worden voor andere beleidsdoelen, in lijn met de uitkomsten van het werkprogramma 'Optimale vastgoedportefeuille'.

Een **Portefeuilleplan** brengt de technische aspecten van vastgoed ("de stenen") samen met de gebruikskant (beleidsdoelen). Zo kan het toekomstperspectief van een pand worden bepaald, variërend van behoud tot renovatie of sloop-nieuwbouw. Financiële aspecten, zoals onderhouds- en gebruikskosten, spelen hierbij een belangrijke rol, evenals planning en fasering. Dit in lijn met de wijze waarop bij onderwijsvastgoed wordt gewerkt met het Integraal-HuisvestingsPlan, maar dan voor het overige maatschappelijke vastgoed.

5.2.1 Duurzaamheid en klimaat onderdeel portefeuilleplan

De gemeente Gorinchem heeft in eerdere vastgoednota's stappen gezet richting verduurzaming, aanvankelijk vooral bij regulier onderhoud. Hiermee is de basis gelegd voor een gestructureerde aanpak van de verduurzamingsopgave. Ook de komende periode blijft Gorinchem zich committeren aan de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs en het landelijke Klimaatakkoord. Dit betekent dat we streven naar:

- 49% CO_2-reductie in 2030 ten opzichte van 1990;
- een klimaatneutrale vastgoedportefeuille in 2050.

Verduurzaming gaat verder dan reduceren van CO_2 en terugdringen van energieverbruik. Zo heeft de gemeente het convenant Klimaat adaptief Bouwen ondertekend, wordt er een programma Klimaat opgesteld en is er een Warmtevisie. Deze beleidsmatige doelstellingen van de gemeente zijn ook van toepassing op ons eigen vastgoed en vergen veelal investeringen die verder gaan dan regulier onderhoud. Bij het opstellen van het portefeuilleplan wordt bekeken welke investeringen nodig zijn vanuit zowel de wettelijke vereisten met betrekking tot duurzaamheid als onze eigen beleidsdoelstellingen op dit vlak. Een afweging wordt gemaakt of deze kosten passen bij het gebruik en de verwachtte terugverdientijd.

5.2.2 Monumentaal Vastgoed onderdeel portefeuilleplan

Al ons vastgoed wordt normaal onderhouden. Het erfgoedbeleid streeft naar representatief onderhoud van monumentaal vastgoed. In het portefeuilleplan wordt inzichtelijk gemaakt wat nodig is om huidige condities te verbeteren tot representatief gebruik. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van de expertise van de Monumentenwacht. Ook wordt hierin aangegeven wat er technisch nodig is om het monumentale vastgoed minimaal 20 uur in de week openbaar toegankelijk te stellen.

5.2.3 Toegankelijkheid onderdeel portefeuilleplan

Toegankelijkheid voor mensen met een lichamelijke of visuele beperking is een belangrijk aandachtspunt, zoals beschreven in de Omgevingsvisie en het Integraal Sociaal Beleid. Het portefeuilleplan brengt in kaart welke panden niet voldoende toegankelijk zijn, welke technische mogelijkheden er zijn om dit te verbeteren en tegen welke kosten.

5.3 Goede informatie noodzakelijk

Een goed portefeuilleplan vereist betrouwbare en actuele informatie. Kerngegevens zoals oppervlakten, installaties en onderhoudsstaat zijn aanwezig in de MJOP's, maar vaak niet ge-structureerd genoeg voor gedegen analyses. Energiegegevens zijn bijvoorbeeld meestal be-perkt tot maand- of jaarverbruik, terwijl gedetailleerder inzicht nodig is voor sturing en ver-duurzaming.

Financiële gegevens zijn in de begroting versnipperd over meerdere programma's, waardoor de kosten per beleidsveld niet inzichtelijk zijn. Ook informatie over bezettingsgraden, bezoe-kersaantallen en beleidsmatige activiteiten is niet altijd vergelijkbaar, omdat de exploitatie van panden bij veel verschillende partijen ligt. Ook is niet altijd duidelijk welke kosten aan onderhuurders/-gebruikers worden doorberekend.

Om panden gelijkwaardig te vergelijken en maatschappelijke impact te kunnen sturen, wordt het **Maatregelenpakket Eenduidige vastgoedinformatie** gestart. Binnen die maatregelen-pakket wordt inzichtelijk hoe eenduidige gegevens verzameld kunnen worden, wat daarvoor nodig is en welke kosten dit met zich meebrengt. Het draagt ook bij aan openbaarheid, legi-timiteit en transparantie.



6 Openbaar, legitiem en transparant

Vastgoed is kostbaar en schaars, en daarmee gewild. De gemeente heeft, meer dan andere vastgoedeigenaren, een verantwoordelijkheid om hier open en transparant mee om te gaan. Voor bewoners, gebruikers én de raad is het belangrijk dat gelijke partijen gelijke kansen krijgen en dat vooraf helder is wat zij van de gemeente mogen verwachten bij het faciliteren en gebruiken van vastgoed. Ook moeten voor iedereen dezelfde voorwaarden gelden.

In dit hoofdstuk wordt vanuit die bijzondere positie ingegaan op twee onderwerpen:
- Welke wettelijke kaders gelden er voor (maatschappelijk) vastgoed en hoe passen we die toe?
- Hoe wordt de (financiële) verantwoording richting de gemeenteraad vormgegeven?

6.1 Wettelijke kaders inzet(maatschappelijk) Vastgoed

6.1.1 Verhuur, verkoop en in gebruikgeving vastgoed: Didam-arrest[1]

De gemeente Gorinchem past bij zowel verkoop als verhuur van gemeentelijk vastgoed de uitgangspunten van het Didam-arrest toe. Het Didam-arrest verwijst naar het gelijkheidsbeginsel van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit betekent dat bij alle transacties, of dit nu verkoop, verhuur, leegstandsbeheer, pacht, bruikleen of anderszins is, alle potentiële gegadigden een gelijke kans moeten krijgen om in aanmerking te komen. Volgens het arrest en de jurisprudentie heeft de gemeente wel een zekere mate van beleidsvrijheid. Dit houdt in dat vooraf kan worden bepaald met welk doel een pand in gebruik wordt gegeven, verhuurd of verkocht, bijvoorbeeld om een maatschappelijke doelstelling of beleidsambitie te ondersteunen.

Alleen als objectief vaststaat dat er slechts één serieuze gegadigde is, kan de gemeente overgaan tot een 1-op-1 transactie, bijvoorbeeld bij verkoop of verhuur ten behoeve van sociale woningbouw of wanneer een pand geëxploiteerd gaat worden door een partij die middels een aanbesteding of andere openbare procedure is geselecteerd. Ook dan geldt een publicatieplicht waarin dit wordt gemotiveerd zodat derden hiertegen een bezwaar aanhangig kunnen maken bij het kantongerecht (privaatrecht). Deze publicatie vindt ten minste plaats via Overheid.nl.

Als niet objectief vaststaat dat er slechts één serieuze gegadigde is, wordt het vastgoed openbaar aangeboden. De mate van openbaarheid en de keuze voor het selectieproces hangen af van de aard van het object en de verwachte belangstelling. Publicatie vindt plaats via platforms zoals Biedboek.nl, Funda.nl en makelaars. De gemeente communiceert vooraf hoe biedingen transparant en toetsbaar worden beoordeeld. Daarbij kan niet alleen de prijs, maar ook de maatschappelijke bijdrage van een initiatief een rol spelen.

Bij verkoop vinden biedingen plaats via de notaris. Wanneer er geen gegadigden zijn, hanteert de gemeente het uitgangspunt first come, first serve. Voor verhuur van commercieel vastgoed geldt een vergelijkbare werkwijze: na publicatie via een makelaar kunnen gedurende een vooraf vastgestelde periode biedingen worden gedaan. Komen hier onvoldoende of geen reële biedingen uit, dan hanteert de gemeente het uitgangspunt first come, first serve.

Voor panden die op basis van de leegstandsprocedure (bijlage 1) in aanmerking komen voor leegstandsbeheer kan een professionele leegstandsbeheerder worden ingezet. Hiervoor wordt een raamovereenkomst afgesloten met een partij die dit namens de gemeente uitvoert. Deze partij dient zelf ook de ruimten via een openbare en transparante wijze toe te delen aan geïnteresseerden.



[1] *Hoge Raad, 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam-arrest).*



6.1.2 Wet Markt en Overheid: Huurprijsbeleid

De Wet Markt en Overheid schrijft voor dat overheden oneerlijke concurrentie bij het verrichten van economische activiteiten tussen overheden en bedrijven moeten voorkomen. Bij economische activiteiten moeten zij minimaal hun integrale kosten doorberekenen. Voor de gemeente Gorinchem betekent dit dat de verhuur van vastgoed plaatsvindt op basis van kostprijsdekkende of marktconforme huren.

Het huurprijsbeleid kent drie uitgangspunten:

- scheiding tussen huur en subsidie (transparantie);
- kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed;
- marktconforme huur voor commercieel en overig vastgoed.

Kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed

De kostprijsdekkende huur is de minimaal benodigde opbrengst om de eigenaarslasten te dekken. Hieronder vallen: kapitaallasten (afschrijving en rente), onderhoud, investeringen, heffingen en belastingen, verzekering, beheer en administratie, en overige kosten. Opslagen voor risico's zoals leegstand of oninbare debiteuren worden niet meegenomen; tegenvallers drukken op het begrotingssaldo en worden meegewogen in het weerstandsvermogen.

De kostprijsdekkende huur wordt eens per vier jaar herzien, voorafgegaan door een actualisatie van de nota Huurprijzensystematiek door het college. In de tussenliggende jaren vindt indexatie plaats op basis van de CPI. Eventuele subsidie op deze huur wordt vanuit de beleidsteams gedekt.

Marktconforme huur voor commercieel en overig vastgoed

Voor commercieel en overig vastgoed hanteert de gemeente een marktconforme huur, gebaseerd op vraag en aanbod, ligging en gebruik. De markthuur bevat opslagen voor risico's, zoals leegstand. Voor het bepalen van de markthuur wordt een onafhankelijke, erkende makelaar of taxateur ingeschakeld (bijvoorbeeld aangesloten bij NVM, VastgoedPro of NRVT).

Het hanteren van kostprijsdekkende huren bij commercieel en overig vastgoed is niet reëel. Als de kostprijsdekkende huur hoger ligt dan de markthuur, bestaat het risico dat het vastgoed niet verhuurd raakt. Ligt de kostprijsdekkende huur lager dan de markthuur, dan kan dit leiden tot concurrentievervalsing en ongeoorloofde staatssteun. Daarom is marktconformiteit het uitgangspunt.

Marktconforme prijzen bij aanhuur of aankoop van vastgoed en bij één serieuze gegadigde

Soms is het voor de gemeente noodzakelijk of wenselijk om vastgoed aan te huren of aan te kopen. Ook bij één-op-één-transacties dient een marktconforme prijs te worden bepaald. Wanneer hier sprake van is, wordt altijd een onafhankelijke en erkende deskundige ingeschakeld om de marktwaarde of markthuur vast te stellen. Dit kan een taxateur zijn die de waarde officieel en objectief bepaalt, of een makelaar die bemiddelt en adviseert over marktprijzen. De betrokken makelaar of taxateur dient te allen tijde onafhankelijk te zijn en ingeschreven te staan in het desbetreffende kwaliteitsregister (NRVT voor taxateurs, Vastgoedcert voor makelaars). Met deze werkwijze wordt geborgd dat de gemeente marktconform handelt.

6.1.3 Integriteit en Bibob[2]

Het waarborgen van de integriteit bij vastgoedtransacties is van essentieel belang om te voorkomen dat criminele of ondermijnende activiteiten via gemeentelijk vastgoed worden gefaciliteerd. De Wet Bibob stelt het openbaar bestuur in staat om de integriteit van betrokken partijen, zowel natuurlijke personen als rechtspersonen, te toetsen bij het aangaan van vastgoedovereenkomsten. In de 'Beleidslijn Wet Bibob vastgoed gemeente Gorinchem 2023' (hierna: Bibob-beleid) staat hoe de gemeente Gorinchem vormgeeft aan deze integriteitswaarborg. Zo worden contracterende partijen in bepaalde, in het Bibob-beleid vastgestelde, gevallen onderworpen aan een Bibob-toets. Daarnaast wordt in alle vastgoedovereenkomsten standaard een integriteitsparagraaf opgenomen. Een negatieve uitkomst van de Bibob-toets, het niet ondertekenen van de integriteitsparagraaf, of het niet (tijdig) overleggen van gevraagde informatie biedt voldoende grond om van het aangaan van een overeenkomst af te zien of een bestaande overeenkomst te beëindigen. Op deze wijze waarborgt de gemeente Gorinchem dat vastgoedtransacties uitsluitend plaatsvinden met integere partijen en beperkt zij het risico op misbruik van vastgoedtransacties voor het faciliteren van criminele activiteiten.



6.2 Gelijke contracten en standaardisering

De gemeente sluit bij voorkeur langdurige, meerjarige overeenkomsten met huurders. Dit kan gaan om een directe huurrelatie met een eindgebruiker of met een exploitant, bijvoorbeeld een overkoepelende stichting zoals de Stichting Gorinchemse Sportaccommodaties.

In beide gevallen geldt dat vastgoed op gelijkwaardige gronden in gebruik wordt gegeven. Dat betekent niet alleen dat er altijd kostprijsdekkende huur wordt gevraagd, maar ook dat voor die huur eenzelfde 'dienst' wordt geleverd. Daarom is het belangrijk om een heldere standaardverdeling (demarcatie) vast te leggen: wat mag een huurder verwachten van de gemeente (eigenaarsonderhoud) en waarvoor is de huurder zelf verantwoordelijk (klein dagelijks onderhoud, interne schoonmaak, beveiliging).

Daarnaast wil de gemeente sturen op maatschappelijk effect. Dat betekent dat er in contracten ook ruimte is om prestatieafspraken vast te leggen, bijvoorbeeld over gebruik en bezettingsgraad van een pand. Samen met de betrokken beleidsafdelingen wordt periodiek geëvalueerd in hoeverre de bezetting en het gebruik van het vastgoed bijdragen aan de maatschappelijke doelen en of de gemaakte afspraken worden nagekomen.

Omdat sommige panden al zeer langjarig aan dezelfde partij zijn verhuurd, voldoen bestaande overeenkomsten niet altijd aan deze uitgangspunten. Ook ontbreekt in sommige gevallen nog de integriteitsparagraaf (BIBOB). Dit is niet wenselijk.

Daarom komt er een **Maatregelenpakket Standaardisering Huurovereenkomsten**. Dit start met een herijking van de standaardhuurovereenkomst, waarin demarcatie en bijzondere bepalingen zijn opgenomen, zoals:

1. Actuele kostprijsdekkende huur met jaarlijkse indexering conform de CPI. Bij investeringen door de gemeente of een vierjaarlijkse actualisatie van het MJOP wordt de huur aangepast;
2. Een flexibele huurperiode, afgestemd op de looptijd van de gemeentelijke doelstellingen;
3. Een verplichte integriteitsparagraaf;
4. Verplichting tot delen van de energiegegevens.

Daarna wordt geïnventariseerd welke bestaande overeenkomsten hier niet (voldoende) aan voldoen en welke aanpassingen nodig zijn om deze alsnog in lijn te brengen met de uitgangspunten.

Ook commerciële huurovereenkomsten worden gestandaardiseerd, waarbij wordt aangesloten bij de meest recente ROZ-modellen en bijbehorende algemene bepalingen, passend bij het gebruik. Hierin wordt eveneens altijd de integriteitsparagraaf opgenomen.

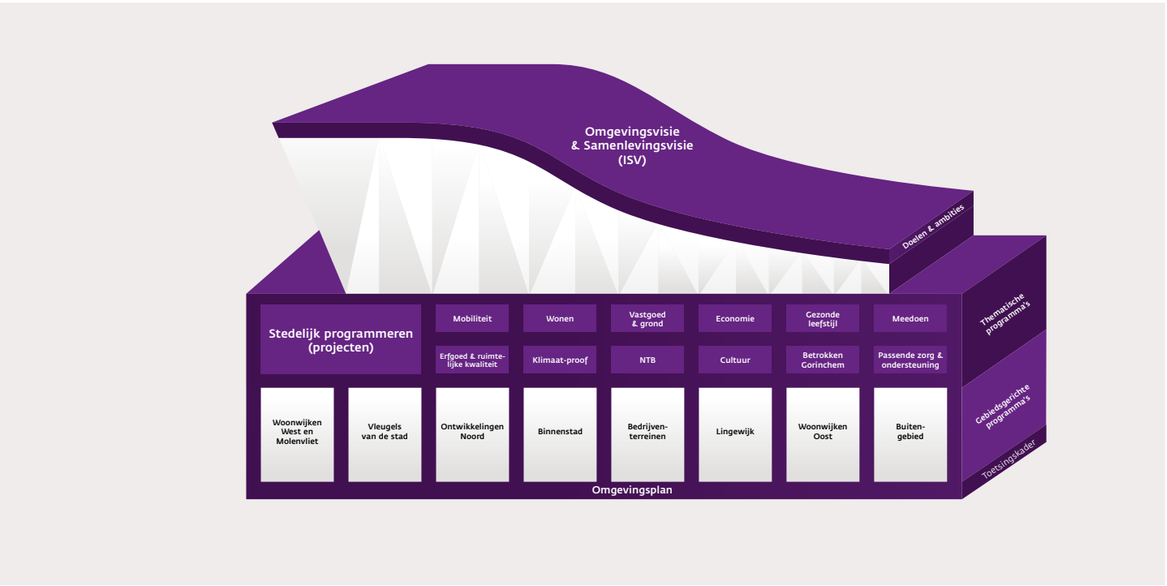
[2] *Wet Bibob: Wet Bevordering integriteitsbeoordeling door openbaar bestuur*

6.3 (Financiële) Verantwoording en transparantie

De gemeente Gorinchem hecht groot belang aan transparantie rondom haar vastgoed, juist omdat hier aanzienlijke publieke middelen mee gemoeid zijn. Ook landelijk groeit de behoefte aan eenduidige verantwoording. Met de komst van de Omgevingswet, en daarmee het Gorinchems Beleidshuis, is een daarbij een nieuwe rolverdeling tussen de gemeenteraad en het college ontstaan.

6.3.1 Beleidshuis en rol gemeenteraad versus college

Met de Omgevingswet is ook in Gorinchem de manier veranderd waarop beleidsambities en uitvoering worden vormgegeven. Dit heeft geleid tot het Beleidshuis, waarin onder de paraplu van de Omgevingsvisie en de Integrale Samenlevingsvisie diverse programma's zijn opgenomen, waaronder het programma Vastgoed. De programma's zijn een collegebevoegdheid. Op deze manier bevorderen we integraliteit, versterken we de uniformiteit en creëren we een heldere afstemming tussen de verschillende documenten.



Figuur 1: Gorcums Beleidshuis 2025

Naast het Beleidshuis zijn er twee aanvullende kaders van belang:

- De Gemeentewet. Op grond van artikel 160 is het college bevoegd privaatrechtelijke rechtshandelingen aan te gaan, waaronder de aan- en verkoop van vastgoed. Het college moet de raad vooraf informeren indien dit ingrijpende gevolgen kan hebben of indien de raad hierom verzoekt.
- De Financiële verordening. Hierin is vastgelegd dat de gemeenteraad met de Nota Vastgoedbeleid kaders stelt voor het gemeentelijk vastgoed. Het college voert deze kaders uit met inachtneming van wettelijke vereisten, de Financiële verordening en beleidsambities uit andere gemeentelijke beleidsstukken.

Het college concretiseert dit via Maatregelenpakketten binnen het programma Vastgoed. Een overzicht van deze pakketten is in hoofdstuk 7 van deze nota opgenomen. De raad ziet vervolgens toe op de uitvoering en toetst periodiek aan de hand van de documenten van de P&C cyclus of het college binnen de vastgestelde kaders blijft.

6.3.2 Nieuwe wijze van verantwoording nodig

Tot nu toe kreeg de raad jaarlijks een vastgoedlijst met basisgegevens zoals adres, type vastgoed, gebruik, perspectief (behouden of verkopen), kostendrager en enkele duurzaamheidskenmerken. Deze lijst biedt echter geen inzicht in kosten, opbrengsten, bezettingsgraad of maatschappelijk rendement.

Het overgrote deel van de portefeuille bestaat uit maatschappelijk vastgoed. Ook legt deze nota juist de focus op het realiseren van maatschappelijk rendement bij maatschappelijk vastgoed en heeft de gemeente vanuit de verduurzamingsopgave een verplichting om de bijdrage aan de klimaatdoelstelling voor 2050 inzichtelijk te maken. De huidige wijze van rapporteren sluit hier onvoldoende op aan.

Recent verscheen de publicatie Handreiking paragraaf Kapitaalgoederen[3], begroten en verantwoorden gemeentelijke gebouwen van Bouwstenen voor Sociaal. Deze is positief ontvangen door de commissie Besluit Begroten en Verantwoorden en past in de lijn om meer te sturen op prestaties van maatschappelijk vastgoed. Deze handreiking gaat verder dan de huidige verantwoording in de P&C-cyclus en vastgoedlijst, en vraagt onder andere om periodieke verantwoording over:

- kosten en opbrengsten per gebouw;
- kosten en energieverbruik per m^2;
- CO_2-uitstoot per m^2.

Deze aanpak maakt benchmarking op gemeentelijk én landelijk niveau mogelijk.

De gemeente Gorinchem heeft de ambitie om haar verantwoording uit te breiden met indicatoren als opgenomen in de handreiking, aangevuld met gegevens over bezettingsgraad. Het college werkt dit uit in een **Maatregelenpakket Transparante Verantwoording**, opgesteld in samenhang met het Maatregelenpakket Portefeuilleplan en het Maatregelenpakket Eenduidige Vastgoedinformatie. In tegenstelling tot de overige maatregelenpakketten, welke conform het beleidshuis een collegebevoegdheid zijn, zullen de uitkomsten van het Maatregelenpakket Transparante Verantwoording ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad en zal dit waar nodig worden verwerkt in de financiële verordening welke door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Het ontwikkelen van dit systeem vraagt tijd en capaciteit. Totdat het gereed is, blijft de huidige werkwijze gelden: een toelichting in de paragraaf Kapitaalgoederen en een vastgoedlijst. Wel wordt de vastgoedlijst voortaan tweejaarlijks aangeboden in plaats van jaarlijks. Hiervoor zijn twee redenen:

1. ingrijpende wijzigingen worden al opgenomen in de paragraaf Kapitaalgoederen;
2. veel vastgoed behoort inmiddels tot de kernportefeuille en vastgoedtrajecten kennen doorgaans een lange doorlooptijd, waardoor een jaarlijkse update weinig extra waarde toevoegt.

[3] *Handreiking begroten en verantwoorden by Bouwstenen voor Sociaal - Issuu*

7 Van beleid naar uitvoering: Maatregelenpakketten binnen programma Vastgoed

Aan het begin van deze nota zijn de uitgangspunten voor ons vastgoed benoemd:
- Maatschappelijke impact als leidraad
- Sober, doelmatig en toekomstgericht
- Openbaar, transparant en juridisch legitiem

In de voorgaande hoofdstukken is uitgewerkt hoe de gemeente hier richting aan wil geven. Alleen beleid vastleggen is niet voldoende, dit dient ook uitgevoerd te worden. Hiervoor zijn enkele maatregelenpakketten benoemd in de nota. Een maatregelenpakket is een samenhangende set van afspraken en acties waarmee de gemeente uitvoering geeft aan de ambities uit deze nota. Veel pakketten hebben invloed op meer dan één uitgangspunt. Na vaststelling van deze nota werkt het college de maatregelenpakketten verder uit. Samen met deze nota vormen zij het Programma Vastgoed binnen het Gorcumse Beleidshuis.

7.1 De maatregelpakketten

De maatregelenpakketten zijn:
- Optimalisering vastgoedportefeuille: gericht op een betere afstemming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille op de doelstellingen van de gemeente.
- Transparante verantwoording: moderniseert de manier waarop de gemeente verantwoording aflegt over de vastgoedportefeuille, in lijn met landelijke ontwikkelingen.
- Portefeuilleplan: maakt naast het MJOP ook investeringen inzichtelijk en biedt een strategie voor de middellange en lange termijn.
- Eenduidige vastgoed-informatie: zorgt voor actuele en betrouwbare gegevens over gemeentelijk vastgoed.
- Standaardisering huurovereenkomsten: het standaardiseren van huurcontracten om gelijke voorwaarden te waarborgen.
- Actualisering huurprijzensystematiek: een actualisatie door het college, met duidelijke uitgangspunten voor het bepalen van kostprijsdekkende huren.





7.2 Looptijd en uitvoering

Een aantal maatregelenpakketten heeft gevolgen voor meerdere beleidsteams. Optimalisering van de portefeuille kan niet zonder inzet van de inhoudelijke beleidsteams. Het aanpassen van de wijze van verantwoorden, kan niet zonder de expertise van het team Financiën. Dit vraagt om afstemming en aanvullend onderzoek. Daarom is gekozen voor een langere looptijd: niet 4 maar 6 jaar. Zo is er voldoende ruimte om de maatregelenpakketten goed uit te werken, eventuele financiële consequenties mee te nemen in de begrotingen voor komende jaren en ze uit te voeren.

7.3 Koppeling maatregelen en uitgangspunten

In onderstaand schema worden de maatregelpakketten geordend naar het beleidsuitgangspunt waar aan zij bijdraagt. Zoals duidelijk wordt, dragen de maatregelenpakketten allemaal bij aan twee of drie uitgangspunten. Ook is benoemd welke pakketten expliciet bijdragen aan overige beleidsdoelen van de gemeente.

Maatregelpakket	Maatschappelijke impact als leidraad	Sober, doelmatig en toekomstgericht	Openbaar, transparant en juridisch legitiem	Overige beleidsdoelen
Optimalisering Vastgoedportefeuille	✓	✓		Cultuur Welzijn Sport Onderwijs
Eenduidige vastgoedinformatie		✓	✓	
Actualisering Huurprijzen-systematiek		✓	✓	
Standaardisering Huurovereenkomsten	✓		✓	
Portefeuilleplan	✓	✓	✓	Duurzaamheid/ klimaatadaptatie Erfgoed Toegankelijkheid
Transparante Verantwoording	✓		✓	

8 Bijlagen

In de nota wordt op verschillende plekken verwezen naar bijlagen als achtergrondinformatie of een nadere uitwerking. Deze worden hierna weergegeven.

8.1 Bijlage Leegstandsprocedure

Leegstand is kostbaar en moet daarom zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarom wordt bij vrijkomende gemeentelijke panden de leegstandsprocedure toegepast. Hiermee wordt op een gestructureerde en transparante manier gekeken of maatschappelijke invulling mogelijk is, voordat commerciële verhuur, tijdelijke bruikleen of verkoop plaatsvindt. Door deze procedure vast te leggen in de nota, is voor iedereen helder wat de te nemen stappen zijn en wordt de transparantie verhoogd.

8.1.1 Stappenplan inzet leegstaand vastgoed

Stap 1: Mogelijkheden voor maatschappelijke invulling

1. **Verkenning**
   De vastgoedafdeling brengt het pand onder de aandacht bij andere beleidsafdelingen en relevante partijen, eventueel wordt een ruimte aangeboden via (gemeentelijke) websites of een andere openbare oproep.
2. **Beoordeling initiatieven**
   Ingekomen voorstellen worden beoordeeld op aansluiting bij beleidsdoelen, haalbaarheid en tijdsduur.
3. **Selectie en overeenkomst**
   Bij selectie wordt een standaard huurovereenkomst opgesteld met afspraken over gebruik, opzegtermijn, eventuele investeringen en verantwoordelijkheden.
4. **Geen overeenkomst**
   Indien er geen maatschappelijke partij gebruik wil of kan maken van het pand, volgt een vervolgscenario: handhaven voor toekomstig gebruik met toepassing van leegstandbeheer, verkoop binnen huidige kaders omgevingsplan of verkoop met kaders voor herontwikkeling.

Stap 2: Voorkeursvolgorde bij leegstandsbeheer

Wanneer maatschappelijke invulling niet haalbaar blijkt en verkoop of sloop (nog) niet wenselijk is, wordt gekozen voor een vorm van leegstandsbeheer. Hierbij weegt de gemeente onder meer: de verwachte duur van leegstand, de vervolgstrategie voor het pand en de risico's voor gebouw en omgeving. Het doel is steeds het waarborgen van veiligheid en leefbaarheid, het beperken van vastgoedlasten en, waar mogelijk, het creëren van maatschappelijke meerwaarde.

Ook bij leegstand bepalen de beleidsteams het strategisch doel om een pand aan te houden/niet te slopen en de benodigde leegstandsperiode. Vastgoedbeheer zorgt voor tijdelijke invulling, oplevering, onderhoud en monitoring van afspraken. Indien nodig kan de gemeente een professionele leegstandsbeheerder inschakelen om veiligheid te borgen en kosten te beperken.

Afhankelijk van de situatie wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Vastgoedbescherming (≤ 2 jaar): gericht op minimale bezetting en het voorkomen van kraak, vandalisme en verloedering. Maatschappelijke benutting is wenselijk, maar ondergeschikt aan veiligheid.
- Vastgoedexploitatie (2–10 jaar): gericht op maximale bezetting en opbrengst, met behoud van maatschappelijke waarde. Tijdelijke verhuur is hierbij het uitgangspunt.

De volgorde van voorkeur is bij vastgoedbescherming is:

1. (Semi-)maatschappelijke bruikleen,
2. Leegstandsbeheer via een leegstandsbeheerder of antikraakconstructie.

De volgorde van voorkeur bij vastgoedexploitatie is:

1. Reguliere verhuur (kostprijsdekkend of marktconform)
2. (Semi-)maatschappelijke bruikleen
3. Leegstandsbeheer met een langere duur, bijvoorbeeld via een antikraakconstructie

8.1.2 Kostenverantwoordelijkheid Leegstandsbeheer

Leegstand brengt altijd kosten met zich mee, zoals onderhoud, energie, verzekeringen en belastingen. Omdat er in die periode geen maatschappelijke of commerciële opbrengsten zijn, is het belangrijk dat duidelijk is welke beleidsprogramma verantwoordelijk is voor deze lasten.

- **Leegstand tot maximaal twee jaar**
  De kosten worden toegerekend aan het beleidsveld van de laatste gebruiker. Deze periode wordt gebruikt om een nieuwe bestemming te vinden of een verkoopproces voor te bereiden. De betreffende beleidsafdeling vraagt het benodigde leegstandsbudget aan.
- **Handhaven voor toekomstig gebruik**
  Wanneer wordt besloten een pand te behouden voor toekomstig gebruik, komen de kosten (eventueel verminderd met opbrengsten uit verhuur of ingebruikgeving) voor rekening van het beleidsveld dat deze keuze maakt. Deze beleidsafdeling vraagt het benodigde leegstandsbudget aan, verminderd met eventuele opbrengsten.
- **Handhaven voor herontwikkeling**
  Indien het pand strategisch aangehouden wordt voor herontwikkeling komen de kosten voor leegstandbeheer ten laste van de desbetreffende grondexploitatie (GREX) of indien deze nog niet is gevormd ten laste van de reserve Stedelijke Ontwikkeling

8.2 Bijlage beknopte toelichting onderhoudsniveau

NEN 2767 is de norm voor conditiemeting van gebouwen, infrastructuur en andere beheerobjecten. Deze norm biedt een objectieve en eenduidige methode om de conditie van bouw- en installatiedelen vast te leggen. Het doel is om eigenaren en beheerders inzicht te geven in de aanwezige gebreken en de risico's die zij lopen als deze gebreken niet worden opgelost 1.

De conditiemeting volgens NEN 2767 wordt uitgevoerd door inspecteurs die hiervoor een opleiding/training hebben gevolgd. De informatie uit de meting kan worden gebruikt om meerjarenprogramma's te ontwikkelen en prioriteiten te stellen voor het herstel van gebreken. Hierdoor krijgt de eigenaar of beheerder grip op de technische toestand, de risico's en de kosten op korte en lange termijn.

De scores in de NEN 2767 conditiemeting worden ingedeeld in verschillende gradaties, die de ernst van de gebreken aangeven. Deze gradaties variëren van 1 tot 6, waarbij 1 staat voor uitstekende conditie en 6 voor zeer slechte conditie. Elke score geeft aan in hoeverre een onderdeel afwijkt van de nieuwstaat en welke maatregelen nodig zijn om het onderdeel weer in goede staat te brengen

Samengevat geldt per conditie de volgende omschrijving:

1. **Uitstekend:** nieuwbouwkwaliteit en gelijkwaardig. Geen functionele gebreken, behalve door een eenmalige calamiteit.
2. **Goed:** nieuwbouwkwaliteit met de eerste tekenen van feitelijke veroudering. Functionele gebreken treden incidenteel op onder ongunstige omstandigheden, maar niet door materiaal- of constructieveroudering.
3. **Matig:** duidelijke eerste echte gebreken door gebruik en weersinvloeden zoals houtrot en corrosie. Het verouderingsproces is merkbaar op gang gekomen.
4. **Zeer matig:** sterke veroudering van bouwdelen of elementen. Storingen in de functie komen plaatselijk of herhaald voor.
5. **Slecht:** het verouderingsproces is onomkeerbaar. Bouwdelen functioneren niet meer naar behoren.
6. **Zeer slecht:** de staat is zodanig slecht dat classificatie onder conditie 5 niet meer passend is.



Gemeente Gorinchem

Gemeente Gorinchem
Stadhuisplein 1
Postbus 108 / 4200 AC
Gorinchem
Telefoon: 14 0183
gemeente@gorinchem.nl

Uitgave
Oktober 2025

gorinchem.nl