Parallelsessie Informatie en Ontmoeting 26 juni 2025
Nota Vastgoed
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer J. Klein
Griffie:	mevrouw E. van Bekhoven
Notulist:	mevrouw J.M. Kiep-de Jongh
Raadsleden/ fractieassistenten:	
Stadsbelang:	de heer J. Roeland
Democraten Gorinchem:	---
PvdA:	de heer A. Koçak
VVD:	de heer N. Andressen
ChristenUnie/SGP:	de heer A. Krol
Gorcum Actief:	mevrouw E. Hamann
D66:	de heer R. Le Noble
CDA:	mevrouw S. de Lange
SP:	de heer A. van Houwelingen
Portefeuillehouder:	mevrouw M. Molengraaf
Ambtelijke ondersteuning:	mevrouw F. Roetgerink

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Nota Vastgoed

Vandaag is een eerste sessie met de raad over de actualisatie van de nota Vastgoed. De gemeente heeft veel vastgoed in haar bezit om allerlei maatschappelijke doelen te bereiken. Met dit vastgoed moeten we goed omgaan, zowel in onderhoud als gebruik. Daar heeft de raad vanuit de financiële verordening een belangrijke rol in. Vandaar dat vandaag in het teken zal staan van het ophalen van ideeën bij de raad. Dit zal in een interactieve sessie worden gedaan, waarbij ideeën worden opgehaald. Met deze input van de raad zal in de zomer gewerkt worden aan de geactualiseerde nota, waarna een tweede I&O volgt in oktober. Tijdens deze tweede I&O sessie zal met u deze geactualiseerde nota worden besproken en kunt u hierover gezamenlijk de discussie aangaan. De sessie van vandaag is dus nadrukkelijk bedoeld of op een interactieve manier uw wensen ten aanzien van de nieuwe nota te peilen. Graag wil ik nog benadrukken dat deze sessie over de algemene kaders voor ons vastgoed gaat en niet over specifieke situaties of panden.

Mevrouw Roetgerink introduceert de Nota Vastgoed via Mentimeter en verzoekt de aanwezigen om in te loggen zodat ze kunnen deelnemen aan het interactieve deel.
Wat weet de raad over het Gorinchems vastgoed?
Waarom wordt voorgesteld om de nota te actualiseren?
Wat vindt de raad belangrijk in de nota?
In de B&A van 8 oktober wordt een conceptnota voorgelegd waarna de raadsbehandeling volgt. Technische vragen over specifieke panden of onderwerpen kunnen schriftelijk gesteld worden.

1. <u>Waar denkt u aan bij het gemeentelijk vastgoed?</u>
Schoolgebouwen; de nota vastgoed gaat over het overige maatschappelijke vastgoed. Scholen zijn niet volledig eigendom van de gemeente.

2. Welke panden zijn in eigendom van de gemeente?
A - De praktijkruimte in het Woon, Leer en Zorggebouw aan de Vroedschapsstraat
B - Het politiebureau
C - De Passage

Antwoord: A

3. Welke van deze panden is geen eigendom van de gemeente?
A - De kiosk op de boulevard
B - De Dalemse Poort
C - De Aanlegsteiger

Antwoord: C

Toelichting:
Maatschappelijke activiteiten hoeven niet perse in een pand van de gemeente plaats te vinden.
De kiosk is van de gemeente, aan de andere kant bevindt zich de wachtruimte van het havenkantoor.

4. Hoeveel panden heeft de gemeente in vol eigendom?

Antwoord: 55

Toelichting: het totaal is 83 als de 28 scholen worden opgeteld.

5. Wat is de boekwaarde van het vastgoed in miljoenen?

Antwoord: ongeveer € 50 mln.

6. Wat is de herbouwwaarde van het vastgoed dat de gemeente in bezit heeft?

Antwoord: € 220 mln.

Toelichting: Voor oudere gebouwen, bijvoorbeeld het museum, wordt in de boeken alleen de waarde van de investeringen die in de afgelopen jaren zijn gedaan vermeld. Als een dergelijk pand afbrandt en het moet teruggebouwd worden dan gaat het over heel andere bedragen.
De gemeente is verplicht om schoolgebouwen te verzekeren, ook als deze niet volledig in eigendom zijn. Dit betekent nog eens € 200 mln.

7. Wat is de investering voor het nieuwe zwembad, het Cultuurhuis en de verduurzaming van het vastgoed?

Antwoord: € 33 mln.

Toelichting: Dit beeld is een beetje vertekend, want voor verduurzaming wordt ook veel betaald vanuit het MJOP. Als een Cv-ketel wordt vervangen is daar geen extra investeringsgeld voor nodig op de begroting. Als dit wordt meegeteld dan gaat het richting € 38 mln. Dit forse bedrag maakt duidelijk dat wanneer er vastgoed bij betrokken is gaat het regelmatig om forse bedragen.

Mevrouw Roetgerink licht toe dat de nota geactualiseerd wordt omdat in de financiële verordening is opgenomen dat de raad een nota vaststelt. De huidige nota is in 2020 vastgesteld en strikt genomen verlopen. Ook inhoudelijk is een actualisatie nodig vanwege de Omgevingswet, de nieuwe Integrale Samenlevingsvisie en de nieuwe vorm van het Beleidshuis. Heel veel zaken die in de Samenlevingsvisie worden opgenomen vinden plaats

in het gemeentelijk vastgoed. De manier waarop vastgoed wordt gebouwd en onderhouden heeft effect op hoe het eruit ziet. Ook in het collegeprogramma is opgenomen dat de nota geactualiseerd wordt.
Onderwijshuisvesting is opgenomen in het IHP. De nota doet geen uitspraken over voor welke beleidsdoelen huisvesting gerealiseerd wordt. De nota gaat over de stenen.
De nota van 2020 is redelijk compleet, de meeste zaken worden geraakt, veel zaken zijn al uitgewerkt. Zij somt op wat er sinds de vaststelling van de huidige nota is gedaan (sheet 10). Desgevraagd geeft zij aan dat op de Bullekeslaan de technische installatie voor het warmtenet is gebouwd. Het leegstaande pand daar tegenover is gesloopt ter compensatie van de parkeerplaatsen. Zij vervolgt met de uitgangspunten (sheet 11), enkele inhoudelijke updates en een opzet passend bij de uitvoering van de beleidskaders (sheet 12).

De heer Koçak vraagt of er met voorbeelden verduidelijkt kan worden wat wordt bedoeld met meer regie nemen.

Mevrouw Roetgerink antwoordt dat meer regie moet komen op wie past het best in welke ruimte. Een aantal partijen maakt al langjarig gebruik van bepaalde locaties, past dit nog bij de doelstellingen en is er ruimte om een andere partij ook van die ruimte gebruik te laten maken. Dit vergt afstemming tussen de inhoudelijke beleidsafdeling en de faciliterende afdeling.

Mevrouw De Lange informeert in het kader van kostendekkende huur hoe omgegaan wordt met leegstand (geen inkomsten, wel onderhoud).

Mevrouw Roetgerink reageert dat bij leegstandsbeheer geen sprake is van kostendekkende huur. Zij noemt als voorbeeld een pand voor maatschappelijke doeleinden dat over vijf jaar weer in gebruik wordt genomen. Hier moet nagedacht worden hoe in de tussenliggende periode met de opbrengsten zo veel mogelijk in de buurt van de kostendekkende huur gekomen wordt.

Mevrouw De Lange vraagt of er ook panden zijn die leeg staan die alleen maar kosten opleveren.

Mevrouw Roetgerink antwoordt dat geprobeerd wordt om dit te voorkomen en als er toch leegstand is voor een zo kort mogelijke periode.

De heer Van Houwelingen leest dat voor het meerjarig perspectief van vastgoed aanscherping mogelijk is en verzoekt om verduidelijking.

Mevrouw Roetgerink antwoordt dat het onderhoud goed in beeld is met een prognose daarbij, maar de invulling is iets wat een wat langere horizon vraagt. Er zijn gemeenten die uitgaan van een bepaald aantal vierkante meters gemeentelijk vastgoed per inwoner om de doelen te bereiken.

De heer Le Noble verzoekt om verduidelijking van meer regie nodig op inzet vastgoed conform vastgesteld beleid en reikwijdte uitspraak over de behoefte aan huisvesting voor beleidsdoelen.

Mevrouw Roetgerink antwoordt dat de nota niet aangeeft welke partij gefaciliteerd wordt. Het is wenselijk dat gekeken wordt hoeveel vastgoed er nodig is voor bepaalde doelstellingen en hoe wordt ervoor gezorgd dat zo veel mogelijk partijen die bijdragen aan de doelstellingen van de gemeente gebruik kunnen maken van het vastgoed.

De heer Krol vraagt of de gemeente nog steeds woonhuizen in haar portefeuille heeft.

Mevrouw Roetgerink antwoordt dat de gemeente een zeer beperkt aantal huizen in bezit heeft van voor de overdracht aan de corporaties. Op het moment dat de huidige huurder vertrekt komen deze op de markt.

De heer Roeland merkt op dat veel maatschappelijk vastgoedgebruikers subsidie krijgen van de gemeente en vraagt hoe hij dit moet rijmen.

Mevrouw Roetgerink antwoordt dat de gemeente wettelijk verplicht is om de kosten door te rekenen en inzichtelijk te maken. Het beleidsteam geeft opdracht aan vastgoed om al dan niet vastgoed ter beschikking te stellen. Met de gebruiker wordt een huurovereenkomst aangegaan. Op het moment dat deze partij de huur niet kan betalen kan subsidiering volgen vanuit het desbetreffende beleidsveld. Het kan ook zijn dat betreffende partij op een andere manier de middelen rond krijgt. Het is niet altijd het rondpompen van geld.

Mevrouw Hamann informeert naar de houdbaarheid van het vastgoedbeleid 2020-2023. In haar optiek had er eerder een update moeten volgen. De Rekenkamer heeft een aantal aanbevelingen gedaan naar aanleiding van een onderzoek naar de potentie van vastgoed en of dit multifunctioneel inzetbaar is. De raad moet eens per jaar geïnformeerd worden over de stand van de hele vastgoedportefeuille. Zij heeft dit de laatste jaren gemist.

Mevrouw Roetgerink antwoordt dat in alle planning & control stukken de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen is opgenomen met een overzicht van de panden en bijbehorende labels.

Mevrouw Hamann kijkt na of dit is wat de Rekenkamer toen bedoeld heeft. Beleidshuis en Omgevingswet worden bij de wijzigingen genoemd. Het Erfgoedbeleid is in december 2024 vastgesteld. Zij veronderstelt dat de hele lijst hieraan getoetst moet worden.

Mevrouw Roetgerink bevestigt dat Erfgoed een beleidsveld is waarbij door Vastgoed gekeken wordt wat daar speelt en wat dit betekent voor het vastgoed.

Mevrouw Hamann vraagt of zij mag aannemen dat bij de actualisering wordt getoetst op het Erfgoedbeleid.

Mevrouw Roetgerink overlegt met het college hoe dit meegenomen kan worden.

De heer Andressen verwijst naar sheet 12 aanscherpen spelregels leegstand en vraagt of bij langdurige leegstand tot sloop overgegaan wordt.

Mevrouw Roetgerink antwoordt dat er verschillende opties zijn. Als zeker is dat herontwikkeling komt kan sloop interessant zijn vanwege de beheerkosten, maar dat moet wel afgewogen tegen de vernieuwde regels van planschade. Als een pand maar een jaar leeg staat kan de gemeente zelf het leegstandbeheer doen met camera’s. Als het voor vijf jaar is kan het pand voor verhuur in de markt gezet worden.

De heer Andressen merkt op dat de energiekosten en de onderhoudskosten stijgen en vraagt of een risicofonds zou moeten komen om dit af te dekken.

Mevrouw Roetgerink vindt dat een interessante suggestie en neemt dit mee. Energiekosten zijn over het algemeen voor de gebruiker.

8. <u>Welke doelen wilt u bereiken met het bezit van vastgoed?</u>

A - huisvesting van de ambtelijke organisatie
B - genereren van inkomsten
C - strategisch bezit in de stad
D - het faciliteren van verenigingen en maatschappelijke organisaties

E - het zijn van een voorbeeld voor verduurzaming

Uitkomst: voornamelijk C, D en E

9. Alle gemeentelijke gebouwen moeten gebruikt worden voor meerdere verenigingen of maatschappelijke organisaties.

Eens of oneens?

Uitkomst: fiftyfifty

10. Ons vastgoed moet normaal onderhouden worden zodat het voldoet aan wet- en regelgeving.

Eens of oneens?

Uitkomst: eens

11. Ons vastgoedbezit moet aansluiten op de verwachte ruimtebehoefte voor de komende vijf tot tien jaar.

Eens of oneens?

Uitkomst: fiftyfifty

12. Al onze panden moeten minimaal energielabel A halen ongeacht of dit wettelijk verplicht wordt.

Eens of oneens?

Uitkomst: Energielabel A is te hoog gegrepen

13. Als een huurder of gebruiker niet meer voldoende bijdraagt aan het behalen van maatschappelijke doelstellingen wordt de huur opgezegd.

Eens of oneens?

Uitkomst: fiftyfifty

14. Zet op volgorde van belangrijkheid:

A - Kostenefficiency
B - Maatschappelijk rendement
C – Duurzaamheid
D - Inzicht in ruimtebehoefte
E - Professionele exploitatie van de panden
F - Optimale bezettingsgraad
G - Voldoen aan wet en regelgeving van al onze panden

Uitkomst: B, G, F

Mevrouw Roetgerink geeft afsluitend aan dat het mogelijk is om via de mail zaken toe te voegen.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor de inbreng en sluit de vergadering.

Toezeggingen:
Er zijn geen toezeggingen gedaan.