**VOORBLAD**

**ONTWERP**
RAADSVOORSTEL

**zaaknummer: 1353240**

| | |
|---|---|
| Onderwerp: | Vastgoedbeleid gemeente Zutphen 2026 'Dynamisch en Doelmatig' |
| Programma: | 3. Ontwikkeling en beheer openbare ruimte en gemeentelijke eigendommen |

| | | |
|---|---|---|
| Gemeenteraad: | Oordeelsvormend | |
| Portefeuillehouder: | André Putker | |
| Inlichtingen bij: | Punt, Dirk | |
| | Telefoonnummer: 14 0575 | E-mailadres: info@zutphen.nl |

| | |
|---|---|
| Soort bevoegdheid: | Kaderstellend<br>Budgetrecht |
| Beleidsvrijheid: | Beperkt |
| Programmabegrotingswijziging: | Ja |

**Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:**

1. de nota 'Vastgoedbeleid gemeente Zutphen 2026 Dynamisch en Doelmatig', waarin de visie en de kaders voor het (geactualiseerde) vastgoedbeleid zijn vastgelegd, vast te stellen;
2. kennis te nemen van de (her) indeling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille conform het overzicht van de drie deelportefeuilles;
3. kennis te nemen van het Beheerplan vastgoed gemeente Zutphen 2026-2030;
4. kennis te nemen van het Verduurzamingsplan vastgoed gemeente Zutphen 2026-2030;
5. een krediet beschikbaar te stellen van €1.055.300 voor de uitvoering van het meerjarig investeringsplan (MIP) vastgoed gemeente Zutphen, jaarschijf 2027 en de kapitaallasten van €60.400 te dekken uit de reserve investeringen vastgoed;
6. als uitzondering op het bestaande financieel kader de opbrengsten van € 240.000 van het te verkopen vastgoed eenmalig te storten in de reserve investering vastgoed en de jaarlijkse kapitaallasten te dekken uit de reserve investering vastgoed en de meeropbrengsten van de verkoop te storten in de algemene reserve;
7. de begroting 2027 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2027-5).

**TOELICHTING**

**Inleiding**
Het gemeentelijke vastgoed vertegenwoordigt een belangrijke maatschappelijke en financiële waarde voor het gemeentebestuur en draagt bij aan het realiseren van bestuurlijke en maatschappelijke doelstellingen. Om richting te geven aan toekomstige vastgoedkeuzes en te kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen is het vastgoedbeleid geactualiseerd.

Het geactualiseerde 'Vastgoedbeleid gemeente Zutphen 2026 Dynamisch en Doelmatig' legt de uitgangspunten vast voor eigendom, gebruik, beheer, exploitatie en verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed. Hiermee beschikt het gemeentebestuur over een actueel kader voor een doelmatige, toekomstbestendige en transparante inzet van haar vastgoedportefeuille. Deze actualisatie bouwt voort op het vastgoedbeleid uit 2017 en verwerkt de ontwikkelingen, ervaringen, gewijzigde wet- en regelgeving en actuele inzichten van de afgelopen jaren. Daarnaast zijn de onderliggende gegevens over de vastgoedportefeuille geactualiseerd, zodat het beleid beter aansluit op de huidige situatie en toekomstige opgaven.

Vooruitlopend op het raadsvoorstel zijn de hoofdlijnen van de vastgoedstrategie voor de komende jaren op 8 oktober 2026 besproken tijdens een beeldvormende vergadering. Met deze bijeenkomst is de raad vroegtijdig meegenomen in de ontwikkelingen binnen het gemeentelijk vastgoed, de strategische keuzes voor de portefeuille en de voorgenomen actualisatie van het vastgoedbeleid. De aandachtspunten, vragen en inzichten die tijdens deze bijeenkomst zijn ingebracht, zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het voorliggende vastgoedbeleid.

Ter uitvoering van deze beleidskaders zijn een portefeuille-indeling, een beheerplan en een verduurzamingsplan opgesteld. Deze documenten geven inzicht in de samenstelling van de vastgoedportefeuille, de beheer- en onderhoudsopgave en de route naar verdere verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed en vormen samen de vastgoedstrategie voor de komende periode. De raad wordt gevraagd het geactualiseerde vastgoedbeleid vast te stellen en kennis te nemen van de uitwerkingen.

**Beoogd effect**
Het beschikken over een actueel beleidskader voor de strategische inzet, het beheer en de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed. Hiermee kan het gemeentebestuur zijn vastgoedportefeuille doelmatig, transparant en toekomstbestendig beheren en ook uitvoering geven aan de onderhouds-, verkoop- en verduurzamingsopgaven.

**Argumenten**
*1.1 Het vastgoedbeleid biedt een actueel en integraal kader voor vastgoedsturing.*
Met de actualisatie van het vastgoedbeleid beschikt het gemeentebestuur over heldere uitgangspunten voor eigendom, gebruik, beheer, exploitatie en verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed. Hierdoor kunnen vastgoedvraagstukken op een consistente en transparante wijze worden beoordeeld.

*1.2 Het vastgoedbeleid geeft uitvoering aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente.*
Gemeentelijk vastgoed is geen doel op zich, maar een middel om maatschappelijke functies en beleidsdoelen mogelijk te maken. Het beleid zorgt ervoor dat het gemeentelijke vastgoed beter aansluit bij de ambities op het gebied van bijvoorbeeld welzijn, sport, cultuur, onderwijs en dienstverlening.

*1.3 Het vastgoedbeleid versterkt de transparantie en bestuurlijke afweging.*
Het beleid biedt heldere criteria voor keuzes rondom gemeentelijk vastgoed. Hierdoor worden besluiten over investeringen, onderhoud, verduurzaming en verkoop op een consistente en transparante wijze genomen.

*1.4 Het vastgoedbeleid biedt een basis voor strategische keuzes binnen de vastgoedportefeuille.*
Door de indeling van de vastgoedportefeuille in categorieën wordt inzichtelijk welk vastgoed een blijvende maatschappelijke functie heeft en voor welk vastgoed alternatieve scenario's, waaronder verkoop, kunnen worden overwogen.

*2.1 De (her)indeling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is conform het geactualiseerde Vastgoedbeleid gemeente Zutphen 2026 en helpt om nog beter te kunnen sturen op onze beleidsmatige en/ of strategische doelen.*
Wanneer de vastgoedobjecten in de deelportefeuilles zijn geplaatst, kan per deelportefeuille de aanpak en strategie worden herzien en, waar nodig, worden aangepast. In de bijgaande Portefeuille indeling vastgoed gemeente Zutphen 2026-2030 worden per deelportefeuille de strategische uitgangspunten aangegeven, gebaseerd op de beleidskaders van het geactualiseerde Vastgoedbeleid gemeente Zutphen 2026 Dynamisch en doelmatig.

*2.2 De (her) indeling van de drie deelportefeuilles ondersteunt een doelmatige inzet van het gemeentelijke vastgoed.*
Door de vastgoedportefeuille te beoordelen op functie, maatschappelijke meerwaarde en strategisch belang ontstaat beter inzicht in de rol van het vastgoed binnen de gemeentelijke doelstellingen. Dit ondersteunt een efficiënte inzet van gemeentelijke middelen en vastgoed.

*3.1 Op basis van het beheerplan worden de gebouwen in stand gehouden.*
Het beheerplan beschrijft de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden (MOP), de investeringen (MIP) en de bijbehorende kosten voor de komende 5 jaar (2026-2030). Het beheerplan is tot stand gekomen naar aanleiding van inspecties van de panden waarbij conform het vastgoedbeleid onderhoudsniveau 3 (redelijke staat) wordt aangehouden. Zonder actueel beheerplan loopt het gemeentebestuur het risico dat de omvang van de voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen te hoog of te laag is en dat hierdoor de voorziening moet worden opgeheven.

*4.1 Het vastgoedbeleid maakt een doelgerichte uitvoering van de verduurzamingsopgave mogelijk.*
Het vastgoedbeleid legt de basis voor de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en geeft richting aan de opgave richting 2030. Het bijbehorende verduurzamingsplan vertaalt deze beleidsuitgangspunten naar een concreet uitvoeringskader met maatregelen, fasering en investeringen. Hiermee kan planmatig worden gewerkt aan het realiseren van de duurzaamheidsdoelstellingen, het verminderen van energieverbruik en $CO_2$-uitstoot en het toekomstbestendig maken van het gemeentelijk vastgoed.

*5.1 Ophoging van de reserve investeringen gemeentelijke gebouwen is noodzakelijk om de investeringen uit het MIP te kunnen doen.*
Alle investeringen voor het in standhouden van het vastgoed groter dan €25.000 worden volgens de regels van het BBV over meerdere jaren afgeschreven (geactiveerd). De kapitaallasten die uit de reserve investeringen vastgoed worden gedekt, stijgen door deze nieuwe investeringen. Door een éénmalige storting van de opbrengst van het te verkopen vastgoed groot €240.000 euro blijft het saldo van de reserve voor dit beheerplan positief.

*6.1 De eenmalige storting aan de reserve wordt gedekt door toekomstige netto verkoopopbrengsten.*
De eenmalige storting van €240.000 voor de periode 2027 t/m 2030 is gebaseerd op de geprognosticeerde planning en netto verkoopopbrengsten van de panden in de vastgestelde verkoopportefeuille. Zowel planning als verkoopopbrengsten zijn onderhevig aan verschillende factoren en onzekerheden. Gezien de hoogte van het bedrag en de principe-afspraak over de verkoop van het pand Schoolstraat 2 is er weinig risico voor de dekking van dit bedrag. De geprognosticeerde verkoopopbrengst (marktwaardetaxatie) is hoger dan de eenmalige storting, het restant van de opbrengst wordt gestort in de algemene reserve.

7.1 *De begroting is een bevoegdheid van de raad.*
De raad besluit over een wijziging van de begroting 2027.

**Kanttekeningen**
*1.1 De overgang van beheer naar regie vraagt een verandering binnen de ambtelijke organisatie.*
Het vastgoedbeleid stuurt op een meer strategische en regisserende rol van het gemeentebestuur. Dit betekent dat processen, rollen en verantwoordelijkheden binnen de ambtelijke organisatie anders kunnen en moeten worden ingericht dan voorheen. Deze verandering vraagt tijd, aandacht en mogelijk aanvullende kennisontwikkeling binnen de ambtelijke organisatie. De beoogde voordelen van deze werkwijze worden daardoor mogelijk niet direct zichtbaar en vragen een zorgvuldige implementatie.

*3.1 Het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen richting 2030 vraagt om voortdurende uitvoering en investeringen.*
Het geactualiseerde vastgoedbeleid en het bijbehorende verduurzamingsplan bieden een duidelijk kader voor de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed. Tegelijkertijd vormt de opgave richting 2030 een omvangrijk en meerjarig traject. Het behalen van de beoogde resultaten is afhankelijk van de tijdige uitvoering van de maatregelen uit het verduurzamingsplan en de beschikbaarheid van de daarvoor benodigde middelen. Het verduurzamingsplan fungeert hierbij als uitvoeringskader en geeft richting aan de stapsgewijze realisatie van de duurzaamheidsambities binnen de vastgoedportefeuille.

*6.1 Een tijdelijke afwijking van het financiële kader voorkomt een dekkingsvraagstuk op korte termijn.*
Het voorstel wijkt af van de gebruikelijke werkwijze waarbij verkoopopbrengsten aan de algemene reserve worden toegevoegd. Deze eenmalige storting van € 240.000 biedt een passende oplossing om de extra kapitaallasten uit het MIP op te vangen. De inzet van verkoopopbrengsten overbrugt de periode totdat de hogere lasten via de systematiek van kostprijsdekkende huur structureel kunnen worden gedekt. Hierdoor blijft de uitvoering van het vastgoedbeleid en de daarbij behorende investeringen financieel haalbaar.

*6.2 De toenemende kapitaallasten uit het meerjarig investeringsprogramma vragen om een structurele dekking.*
De uitvoering van het beheerplan vraagt om onderhoudsinvesteringen in de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Conform de BBV-voorschriften leiden deze investeringen tot structurele kapitaallasten. In de huidige beheerperiode wordt voorgesteld de stijging van deze lasten incidenteel op te vangen door een storting vanuit de opbrengsten van vastgoedverkopen.
Deze wijze van dekking is echter niet structureel. Om ook in toekomstige beheerperioden invulling te kunnen geven aan de noodzakelijke investeringen in het gemeentelijke vastgoed, is een structurele financierings- en dekkingssystematiek noodzakelijk. De hieruit voortvloeiende lasten worden vanaf de volgende beheerperiode verwerkt in de kostprijsdekkende huur. Dit vraagt tevens om het periodiek actualiseren van de huurovereenkomsten, zodat de huurinkomsten blijven aansluiten bij de werkelijke kosten van instandhouding en vervanging van het vastgoed.

**Financiën**
In het meerjarig investeringsplan zijn voor 2027 investeringen opgenomen van €1.055.400. De kapitaallasten voor 2027 zijn €60.400 en worden gedekt door de reserve investeringen vastgoed. Door een incidentele storting van €240.000 is de reserve na besluitvorming €652.200.

De uitgaven van het meerjarenonderhoudsplan vastgoed gemeente Zutphen (MOP) worden gedekt door de voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen. In de programma begroting van 2027 is een structurele storting opgenomen van €956.200. De stand van de voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen is dan €1.527.500.

In de memo urgente en wenselijke beleidsvoorstellen is een bedrag opgenomen van €7.054.000 voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed in de jaren 2027 tot en met 2030. De kapitaallasten zijn verwerkt in de 1e begrotingswijziging.

**Participatie en communicatie**
Op 8 oktober 2026 is de vastgoedstrategie voor de komende jaren besproken tijdens een beeldvormende vergadering. Hiermee is de raad in een vroeg stadium meegenomen in de ontwikkelingen binnen het gemeentelijke vastgoed en in de actualisatie van het vastgoedbeleid. Aandachtspunten en opmerkingen zijn vanuit de raad betrokken bij de verdere uitwerking van voorliggend voorstel.

Huurders en gebruikers van gemeentelijk vastgoed worden tijdig betrokken bij de uitvoering van het verduurzamingsplan. Gezien de verschillen in gebruik en huurrelatie wordt gekozen voor een persoonlijke benadering. Door middel van individuele gesprekken worden huurders geïnformeerd over de voorgenomen maatregelen, de planning en de eventuele gevolgen voor het gebruik van het pand. Daarbij is ruimte voor maatwerk en het bespreken van specifieke aandachtspunten. Ook gedurende de uitvoering worden huurders geïnformeerd over de voortgang van de werkzaamheden.

De gemeenteraad wordt via de reguliere planning- en controlcyclus geïnformeerd over de voortgang van de uitvoering van het vastgoedbeleid, het MIP en het verduurzamingsplan.

**Uitvoering**
Met de vaststelling van het geactualiseerde vastgoedbeleid beschikt de gemeente over een integraal kader voor vastgoedsturing. De komende jaren staan in het teken van de uitvoering van de vastgoedstrategie, het verduurzamingsplan, de portefeuilleoptimalisatie en de implementatie van de nieuwe werkwijze waarbij de nadruk verschuift van operationeel beheer naar strategische vastgoedregie.

**Evaluatie**
De uitvoering van het vastgoedbeleid wordt jaarlijks gemonitord. Hierbij wordt op geijkte momenten gerapporteerd over de voortgang van de vastgoedstrategie, het Meerjaren onderhoudsplan (MOP en MIP), de portefeuilleontwikkeling en de verduurzamingsopgave. De resultaten worden opgenomen in de reguliere planning- en control cyclus en aan de gemeenteraad aangeboden.

**Bijlagen**
1353240-Bijlage 0 Vastgoedbeleid gemeente Zutphen 2026
1353240-Bijlage 1 Portefeuilleindeling vastgoed gemeente Zutphen 2026-2030
1353240-Bijlage 1A beleidsportefeuille vastgoed gemeente Zutphen 2026-2030
1353240-Bijlage 1B strategische portefeuille vastgoed gemeente Zutphen 2026-2030
1353240-Bijlage 1C verkoop portefeuille vastgoed gemeente Zutphen 2026-2030
1353240-Bijlage 2 beheerplan vastgoed gemeente Zutphen 2026-2030
1353240-Bijlage 3 Verduurzamingsplan gemeentelijk vastgoed 2026-2030
1353240-Bijlage 3a routekaart verduurzaming vastgoed gemeente Zutphen
1353240-Bijlage 4 Begrotingswijziging 2027-5 actualisatie vastgoedbeleid gemeente Zutphen

**Stukken die ter inzage liggen**
Geen.

**BESLUIT**

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 1353240;

gelet op artikel(en) 108, 147, eerste lid en 189 e.v. van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. de nota 'Vastgoedbeleid gemeente Zutphen 2026 Dynamisch en Doelmatig', waarin de visie en de kaders voor het (geactualiseerde) vastgoedbeleid zijn vastgelegd, vast te stellen;
2. kennis te nemen van de (her) indeling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille conform het overzicht van de drie deelportefeuilles;
3. kennis te nemen van het Beheerplan vastgoed gemeente Zutphen 2026-2030;
4. kennis te nemen van het Verduurzamingsplan vastgoed gemeente Zutphen 2026-2030;
5. een krediet beschikbaar te stellen van €1.055.300 voor de uitvoering van het meerjarig investeringsplan (MIP) vastgoed gemeente Zutphen, jaarschijf 2027 en de kapitaallasten van €60.400 te dekken uit de reserve investeringen vastgoed;
6. als uitzondering op het bestaande financieel kader de opbrengsten van € 240.000 van het te verkopen vastgoed eenmalig te storten in de reserve investering vastgoed en de jaarlijkse kapitaallasten te dekken uit de reserve investering vastgoed en de meeropbrengsten van de verkoop te storten in de algemene reserve;
7. de begroting 2027 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2027-5).

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter, de griffier,