Gemeente Gorinchem

Raadsvoorstel: Z/25/791118/D-994201
Onderwerp: **Nota Vastgoedbeleid 2026-2032**

Datum: 30 september 2025
Portefeuillehouder: M. Molengraaf
I&O: 26 juni 2025
B&A / Raadsvergadering:13 november/27 november 2025
Opsteller: F. Roetgerink
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja/~~Nee~~

Onderwerp:

Nota Vastgoedbeleid 2026-2032, maatschappelijke impact met gemeentelijk vastgoed

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. De nota V*astgoedbeleid Gorinchem 2026-2032, maatschappelijke impact met gemeentelijk vastgoed* (D-995800) vast te stellen als beleidskader voor het vastgoed in eigendom van de gemeente;
2. Voor de uitwerking van het Maatregelenpakket 'Transparante verantwoording' een incidenteel onderzoeksbudget Vastgoed op te nemen in 2026 van € 50.000;
3. De financiële gevolgen ten laste te brengen van het begrotingssaldo in 2026;
4. De financiële consequenties te verwerken in een begrotingswijziging;

Aanleiding:

In artikel 24 van de financiële verordening van de gemeente Gorinchem is opgenomen dat de gemeenteraad het Vastgoedbeleid vaststelt. De laatst vastgestelde nota Vastgoedbeleid dateert van 2019 en is destijds voor 4 jaar vastgesteld. Sindsdien zijn de Omgevingsvisie en de Integrale Samenlevingsvisie vastgesteld. Ook is in het collegeprogramma opgenomen "*We actualiseren ons vastgoedbeleid. Een nieuw vastgoedbeleid biedt de mogelijkheid om een bijdrage te leveren aan de stad op het gebied van maatschappelijke doelen, duurzaamheid en stedelijke ontwikkeling".* Dit tezamen vormt de aanleiding om de nota Vastgoedbeleid te actualiseren.

Vastgoedbeleid 2026-2032; Impact met maatschappelijk vastgoed
Om tot deze nota te komen is de nota uit 2019 geëvalueerd. Tevens is bekeken welke ontwikkelingen er beleidsmatig zijn geweest of aankomen, zowel vanuit onze eigen gemeente (bijvoorbeeld duurzaamheidsambities) als daarbuiten (bijvoorbeeld de handreiking Verantwoording Kapitaalgoederen en het Didam-arrest). Tijdens de interactieve I&O van 26 juni 2025 is de gemeenteraad meegenomen in deze ontwikkelingen. Uit de evaluatie, de ontwikkelingen vanuit intern en extern beleid en uit de interactieve I&O komt naar voren dat een groot deel van de kaders uit de nota Vastgoedbeleid 2019-2023 gelijk kunnen blijven. Tegelijkertijd komt ook naar voren dat het bereiken van maatschappelijke doelstellingen met ons vastgoed én sturing daarop meer aandacht mag hebben. Met deze geactualiseerde nota Vastgoedbeleid wordt vastgehouden aan de goede basis van het vastgoedbeleid van de voorgaande jaren, terwijl tegelijkertijd vorm gegeven wordt aan de wens om nog bewuster om te gaan met de bijdrage die vastgoed kan leveren aan wettelijke verplichtingen en gemeentelijke beleidsdoelen.

Uitgangspunten Nota Vastgoedbeleid 2026-2032
In de nota Vastgoedbeleid 2026-2032 zijn een drietal uitgangspunten opgenomen die ten grondslag liggen aan de kaders en acties die zijn opgenomen in de nota Vastgoedbeleid. Deze uitgangspunten zijn:

Stadhuisplein 1
Postbus 108
4200AC Gorinchem
T 140183
F 0183-630540
E gemeente@gorinchem.nl
I www.gorinchem.nl

1) Maatschappelijke impact als leidraad
2) Sober, doelmatig en toekomstgericht
3) Openbaar, legitiem en transparant

In de nota worden deze uitgangspunten uitgewerkt. Wat gelijk blijft met de voorgaande nota('s) is:

- Vastgoed is een middel om beleidsdoelstellingen te bereiken;
- Huurrelatie en subsidierelatie blijven gescheiden;
- Ons vastgoed wordt standaard onderhouden op kwaliteitsniveau 'normaal';
- Er wordt elke vier jaar een MeerjarenOnderhoudsPlan opgesteld voor al onze panden en vastgesteld door het college;
- Er wordt een kostprijs dekkende huur gerekend voor maatschappelijk vastgoed en een marktconforme huur voor commercieel vastgoed.

Toevoegingen en veranderingen ten opzichte van de voorgaande nota('s) zijn:

- Er worden kaders geformuleerd in lijn met zowel het vastgoedbeleid als het erfgoedbeleid, hoe we omgaan met ons monumentale vastgoed;
- Er worden kaders geformuleerd hoe we zorgdragen voor het openbaar en legitiem inzetten van ons vastgoed, passend bij de juridische ontwikkelingen sinds 2019;
- De ambitie wordt uitgesproken om een richtlijn te ontwikkelen hoeveel vastgoed de gemeente langjarig nodig heeft voor het realiseren van haar maatschappelijke doelen;
- De ambitie wordt uitgesproken om de verantwoording over de vastgoedportefeuille aan te passen, in lijn met de landelijke trend om meer te sturen op prestaties van gemeentelijk vastgoed;
- Er komt een portefeuilleplan voor het maatschappelijk vastgoed dat géén onderdeel is van het IntegraalHuisvestingPlan (IHP) Onderwijs, zodat integraal gekeken wordt hoe ons vastgoed vanuit zowel technische als beleidsmatig perspectief toekomstbestendig ingezet kan worden;
- Om een brug te slaan tussen beleid en uitvoering worden 6 maatregelpakketten onderdeel van het Programma Vastgoed onder het beleidshuis.

Vastgoedlijst ter kennisname
In de nota is opgenomen dat, totdat er een nieuwe wijze van verantwoorden is ingevoerd, de oude werkwijze van verantwoorden blijft bestaan. Dit betreft onder andere het toesturen van de door het college vastgestelde lijst van onze panden met de labels en het toekomstperspectief. De vastgoedlijst is daarom als aparte bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Beoogd effect:

Vastgoed is een middel om andere beleidsdoelen te bereiken, daarnaast is vastgoed kostbaar en brengt het risico's met zich mee. Met deze nota worden de kaders vastgesteld hoe wij omgaan met ons vastgoed, zodat optimaal bijgedragen kan worden aan de stad op het gebied van maatschappelijke doelen, duurzaamheid en stedelijke ontwikkeling. Door in te zetten op optimalisering van de portefeuille en portefeuilleplan als aanvulling op het MeerJarenOnderhoudsPlan, wordt de stap gezet van reactief vastgoedbeheer naar proactief vastgoedbeheer. We kijken niet alleen meer hoe we ons eigendom op een normaal niveau kunnen houden, maar óók naar wat er in de toekomst nodig is zodat onze portefeuille breed inzetbaar is. Daarbij wordt samenwerking met andere beleidsterreinen nog belangrijker. Ook wordt ingezet op een andere wijze van verantwoorden, zodat voor eenieder inzichtelijk is wat de kosten en opbrengsten per object zijn voor de gemeente.

Argumenten:

1.1 De huidige nota Vastgoedbeleid 2019-2023 is verouderd
De huidig nota Vastgoedbeleid had een looptijd van 4 jaar. De basis is nog steeds goed en veel zaken zijn overgenomen. Toch is er behoefte aan enkele aanscherpingen. Met de actualisatie van de nota wordt de basis van de nota 2019-2023 behouden, terwijl wel wordt ingespeeld op beleidsontwikkelingen en nieuwe

wettelijke kaders.

1.2 Nota Vastgoedbeleid 2026-2032 geeft kaders en houvast voor de komende periode
Met de nota wordt helder wanneer de gemeente vastgoed in bezit houdt en ter beschikking stelt. De komende periode wordt er gewerkt aan gebiedspaspoorten en andere ruimtelijke ontwikkelingen. Door het maatregelenpakket Optimalisering Vastgoedportefeuille komt er meer inzicht in de behoefte, kan beter ingespeeld worden op de hoeveelheid vastgoed die nodig is om onze maatschappelijke doelstellingen te bereiken. De nota geeft daarmee helderheid aan zowel de eigen organisatie als de partijen die gebruik (willen) maken van ons vastgoed.

1.3 Nota Vastgoedbeleid 2026-2032 borgt meer afstemming tussen de beleidsdoelen die we willen bereiken en het vastgoed dat de gemeente bezit
In de nota wordt de werkwijze bevestigd waarbij de beleidsafdeling uitspraken doet over de inzet van vastgoed als beleidsmiddel en de subsidierelatie. Het cluster vastgoed draagt zorg voor het onderhoud en realiseren van vastgoed en de privaatrechtelijke afspraken met huurders.
Door het Maatregelenpakket Optimalisering gemeentelijk vastgoed en het werken met een portefeuilleplan naast het MeerjarenOnderhoudsPlan, wordt deze werkwijze nog beter geborgd in de uitvoering.

1.4 Nota Vastgoedbeleid 2026-2032 is passend bij wettelijke kaders en gemeentelijke beleidsdoelstellingen
De nota geeft verschillende kaders hoe wij omgaan met wettelijke bepalingen voor de inzet van vastgoed, zoals de wet Markt en Overheid, het Didam-arrest en de wet Bibob. Met de ambitie om een portefeuilleplan op te stellen voor het gemeentelijke vastgoed dat geen onderdeel is van t het Integraal HuisvestingPlan Onderwijs, wordt tevens in kaart gebracht wat nodig is om te voldoen aan wettelijke bepalingen en gemeentelijke ambities die regulier onderhoud te boven gaan.

1.5 Nota Vastgoedbeleid 2026-2032 is passend bij landelijke trend om meer transparantie over prestaties van het gemeentelijk vastgoed
Maatschappelijk vastgoed staat bij steeds meer overheidsorganen op het netvlies als middel om beleidsdoelen te bereiken. Vanuit duurzaamheid wordt verwacht inzicht te geven in besparingen op energieverbruik en CO_2-uitstoot en in krappe tijden is het des te belangrijker om te weten wat de kosten en opbrengsten zijn van ons vastgoed. Recent is door het gemeentelijke netwerk Bouwstenen voor Sociaal een handreiking gedaan hoe beter verantwoord kan worden over de prestaties van gemeentelijk vastgoed. Ook tijdens de I&O zijn vragen gesteld over hoe de verantwoording van het gemeentelijk vastgoed. In de nota wordt de ambitie uitgesproken om naar een andere wijze van verantwoorden te gaan, zodat beter inzichtelijk wordt wat de prestaties van ons vastgoed zijn.

1.6 Nota Vastgoedbeleid sluit aan op de werkwijze van het Gorcums Beleidshuis
In navolging van de Omgevingswet, de Omgevingsvisie en de Integrale Samenlevingsvisie is het Gorcums Beleidshuis ontstaan, met verschillende programma's. Deze programma's kunnen bestaan uit nota's en maatregelenpakketten. Deze nota sluit aan op de genoemde systematiek. Tevens dragen de maatregelenpakketten bij aan een integrale werkwijze die past bij de Omgevingsvisie en de Integrale Samenlevingsvisie.

2.1, 3.1, 4.1 Binnen de huidig beschikbare middelen is geen ruimte voor de aanvullende werkzaamheden die nodig zijn om tot een andere wijze van verantwoording te komen.
De werkzaamheden die nodig zijn om te komen tot een goed raadsvoorstel vanuit het Maatregelenpakket Transparante Verantwoording zijn aanvullend op de reguliere werkzaamheden. Zo moet nader uitgewerkt worden wat de mogelijkheden zijn om dit goed vorm te geven en welke informatie nodig is. Waarschijnlijk heeft een andere wijze van verantwoorden effect op hoe in de verschillende gemeentelijke systemen data wordt verwerkt en eventueel gekoppeld kan worden. Dit is een specialisatie die nu intern niet voor handen

is. Dit betekent dat er op dit moment onvoldoende capaciteit en kennis is om dit op te pakken en goed te onderzoeken, terwijl goede verantwoording op veel onderdelen zelfs wettelijk verplicht is, dan wel op korte termijn wordt. Om dit voortvarend op te pakken wordt voorgesteld om voor dit maatregelenpakket nu al een onderzoeksbudget van € 50.000,00 ter beschikking te stellen om dit nader uit te werken.

Risico's:

1.1 De uitvoering van het Vastgoedbeleid vraagt tijd en informatie vanuit de ambtelijke organisatie en medewerking van huurders welke wellicht niet voor handen blijkt
De nota Vastgoedbeleid legt meer nadruk op het behalen van de gemeentelijke doelstellingen met ons vastgoed en dit te optimaliseren. Dit kan alleen als goed inzichtelijk is welke doelstellingen dat zijn en hoeveel ruimte hiervoor nodig is. Dat vraagt niet alleen om inzicht in de kosten, maar vooral ook in bezettingsgraden en activiteiten. Die informatie is nu verspreid over verschillende partijen en soms niet beschikbaar. Dit bij elkaar brengen en/of beschikbaar krijgen vraagt tijd van zowel de ambtelijke organisatie als onze gebruikers. Het risico bestaat dat de tijd die nodig is, niet beschikbaar blijkt of pas nadat extra middelen beschikbaar worden gesteld.

1.2 Van reactief onderhoud naar proactief vastgoedsturing kan zorgen voor teleurstellingen bij zittende gebruikers
Om goed te kunnen sturen, zal enerzijds op een andere wijze informatie geregistreerd moeten worden en anderzijds is het ook een cultuurverandering. Het houdt ook in dat er vaker getoetst wordt op het rendement van ons vastgoed, zowel maatschappelijk als financieel. Niet alles kan worden voortgezet zoals tot nu toe gebruikelijk en bestaande, langjarige situaties zullen wellicht moeten veranderen. Het risico bestaat dat huidige gebruikers hierdoor teleurgesteld worden.

1.3 *Het risico bestaat dat de investeringen die volgen uit het Portefeuilleplan, niet passen binnen de toekomstige begrotingen.*
Een portefeuilleplan maakt inzichtelijk welke investeringen er nodig zijn om ons vastgoed te laten voldoen aan beleidsambities en wet- en regelgeving. De gemeente heeft de komende jaren uitdagingen op financieel vlak. Investeringen in vastgoed zijn vaak kostbaar. Het risico bestaat dat er uiteindelijk onvoldoende budget beschikbaar is om alle investeringen te doen die nodig zijn om aan onze beleidsambities of wet- en regelgeving te voldoen. Dan moeten wellicht keuzes gemaakt worden die niet alleen consequenties hebben voor het vastgoed, maar ook voor de doelstellingen die we met ons vastgoed faciliteren.

2.1 Vervolgkosten voor een nieuwe wijze van verantwoorden zijn niet uitgesloten.
Met een nieuwe wijze van verantwoorden krijgt de raad meer inzicht in het vastgoed, de kosten en baten. Deze informatie moet wel bijgehouden worden, vaak op verschillende plekken. Dit vraagt, ondanks de mogelijkheden om zaken tegenwoordig te automatiseren, meer werk. Dit komt boven op de bestaande werkzaamheden en past mogelijk ook structureel niet (geheel) in de bestaande formatie of beschikbare systemen.

Financiën:

Voor de uitwerking van een nieuwe wijze van verantwoorden wordt een onderzoeksbudget van € 50.000 aangevraagd. Deze wordt in de eerstvolgende begrotingswijziging van de begroting 2026 meegenomen. In 2026 worden de overige maatregelenpakketten verder uitgewerkt. De mogelijke aanvullende financiële consequenties die hier uit voortvloeien zullen meegenomen worden in de PPN 2027-2031 en, indien van toepassing, volgende begrotingen.

Participatie:

Het vastgoedbeleid is een uitvloeisel van de Financiële verordening. De participatie is daarmee beperkt tot een interactieve sessie met de gemeenteraad. De beleidsdoeltellingen waarvoor Vastgoed als middel wordt ingezet zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie, Samenlevingsvisie en daaruit volgende sectorale uitwerkingen.

Deze kennen elk hun eigen participatietraject.
Communicatie:
De nota zal worden gepubliceerd op de gemeentelijke website. Over vervolgstappen zal ter zijner tijd met betrokken partijen zoals huurders worden gecommuniceerd.
Duurzaamheid:
Duurzaamheid wordt meegenomen in het Portefeuilleplan.
Vervolgproces:
13 november 2025: B&A sessie gemeenteraad 27 november 2025: Besluitvorming gemeenteraad We gaan hierna aan de slag met het opstellen van de maatregelenpakketten en uitvoering hiervan. In 2027 komen we terug met een voorstel voor een nieuwe wijze van verantwoording.
Bijlagen:
- Nota Vastgoed, - Vastgoedlijst

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 14 oktober 2025
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. De nota V*astgoedbeleid Gorinchem 2026-2032, maatschappelijke impact met gemeentelijk vastgoed* (D-995800) vast te stellen als beleidskader voor het vastgoed in eigendom van de gemeente;
2. Voor de uitwerking van het Maatregelenpakket ‘Transparante verantwoording’ een incidenteel onderzoeksbudget Vastgoed op te nemen in 2026 van € 50.000;
3. De financiële gevolgen ten laste te brengen van het begrotingssaldo in 2026;
4. De financiële consequenties te verwerken in een begrotingswijziging;

Aldus besloten in de raadsvergadering van 27 november 2025

Griffier,
{{esl:Signer1:signature:size(200,50)}}

Voorzitter,
{{esl:Signer2:signature:size(200,50)}}