

Vastgoedbeleid Gemeente Zutphen

Dynamisch en Doelmatig

Actualisatie van het vastgoedbeleid | 2026

Zutphen

Colofon

Dit is een uitgave van de gemeente Zutphen
Postbus 41
7200 AA Zutphen
's Gravenhof 2
www.zutphen.nl

Titel: Vastgoedbeleid gemeente Zutphen 2026
Versie: 12 november 2026

Inhoud

Samenvatting **4**

1 Inleiding **7**
1.1 Context 8
1.2 Transparant afwegingskader 8

2 Missie, visie en strategie **9**
2.1 Missie (waarom) 9
2.2 Visie (wat) 9
2.3 Strategie 1: Indeling vastgoedportefeuille (hoe) 10
2.4 Strategie 2: Invoeren Strategisch Voorraad beleid 11
2.5 Strategie 3: Naar strategische regie en financieel rendement 13

3 Vastgoedbeleid **15**
3.1 Introductie vastgoedbeleid 15
3.2 Handelingsprincipes 15
3.3 Eigendom 16
3.4 Aankoop en verkoop 17
3.5 Verhuur 18
3.6 Doorvoering Kostprijs dekkende huur 19
3.7 Groot onderhoud 19
3.8 Verduurzaming 20
3.9 Uitgangspunten per deelportefeuille 22
3.10 Risicomanagement 22
3.11 Onderwijsvastgoed en sportaccommodaties 23

4 Accommodatiebeleid **25**
4.1 Accommodaties en accommodatiebeleid 25
4.2 Hoe komen we tot een accommodatiebeleid? 26
4.3 Rolverdeling opstellen accommodatiebeleid 26

5 Afbakening en rolverdeling tussen college en raad **28**

Samenvatting



Groenmarkt met de Wijnhuistoren

In het voorliggende stuk ‘Vastgoedbestendig Zutphen’ worden de kaders geschetst voor het vastgoed- en accommodatiebeleid. Onderstaand treft u een beknopte samenvatting aan van ‘Vastgoedbestendig Zutphen’.

Inleiding

De gemeente Zutphen actualiseert in 2026 haar vastgoedbeleid om beter aan te sluiten op maatschappelijke ontwikkelingen, verduurzaming, veranderende wetgeving, langjarige investeringsopgaven en de groeiende behoefte aan integrale sturing op gemeentelijke voorzieningen.

Sinds de vaststelling van het eerdere vastgoedbeleid in 2017 zijn belangrijke stappen gezet, zoals centralisatie van vastgoedbeheer, invoering van kostprijs dekkende huur, verdere inrichting van het vastgoedinformatiesysteem en professionalisering van onderhoud. De gemeente wil nu doorgroeien van een beheerorganisatie naar een regieorganisatie die vastgoed strategisch inzet ter ondersteuning van maatschappelijke doelen.

Kern van het beleid

De gemeente beschouwt vastgoed nadrukkelijk als middel en niet als doel. Gemeentelijk vastgoed wordt uitsluitend ingezet wanneer dit aantoonbaar bijdraagt aan maatschappelijke beleidsdoelen, strategische ontwikkelingen of gemeentelijke dienstverlening. De centrale beleidskeuze is het realiseren van een **compacte, doelmatige en toekomstbestendige vastgoedportefeuille**, waarbij maatschappelijke waarde en financiële houdbaarheid in balans worden gebracht. Vastgoed moet bijdragen aan maatschappelijke ambities binnen verantwoorde financiële kaders.

Strategische koers

1. Indeling van de vastgoedportefeuille/ Sturing op een actieve vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille is onderverdeeld in drie categorieën:

- **Beleidsportefeuille**: vastgoed voor maatschappelijke functies, erfgoed en gemeentelijke huisvesting;
- **Strategische portefeuille**: vastgoed dat wordt aangehouden voor toekomstige ontwikkelingen;
- **Verkoopportefeuille**: vastgoed zonder beleidsmatige of strategische functie.

Per portefeuille gelden eigen uitgangspunten voor beheer, onderhoud, verhuur en exploitatie. Objecten worden periodiek beoordeeld en waar nodig geherpositioneerd.

2. invoering Strategisch voorraadbeleid

De gemeente brengt vraag en aanbod structureel samen door het invoeren van Strategisch Voorraad Beleid. (SVB).

- **Vastgoedbeleid (aanbodzijde)** richt zich op gebouwen, onderhoud, exploitatie en kwaliteit.
- **Accommodatiebeleid (vraagzijde)** bepaalt welke voorzieningen inwoners en organisaties nodig hebben.

Accommodatiebeleid richt zich op de benodigde maatschappelijke functies en niet primair op gebouwen. Beleidsafdelingen bepalen welke voorzieningen nodig zijn en dragen zorg voor de financiële dekking; Cluster Vastgoed faciliteert en ondersteunt hen inhoudelijk bij het opzetten en invullen van het accommodatiebeleid.

Uitgaande van deze beleidsdoelstellingen voeren de beleidsafdeling en team Vastgoed gezamenlijk op complexniveau een analyse uit van de verschillende toekomstige scenario’s voor een gebouw. Op basis van deze analyse worden strategische keuzes gemaakt over het behouden en verduurzamen, transformeren of vervangen door nieuwbouw, dan wel afstoten of slopen van het vastgoed.

Zo blijft vastgoed ondersteunend aan maatschappelijke opgaven én wordt de beschikbare ruimte doelmatig ingezet.

3. Nieuwe rol van cluster Vastgoed

Cluster Vastgoed ontwikkelt zich van uitvoerend beheerder naar strategisch regisseur. De afdeling ondersteunt beleidsafdelingen, bewaakt financiële kaders adviseert bestuur en management en stuurt op data, bezetting en maatschappelijke prestaties.

1. Facilitaire partner voor beleidsafdelingen;
2. Financieel bewaker van gezonde exploitatie;

3 Strategisch regisseur op basis van data en portefeuille-inzicht;

4 Adviseur richting management, directie en bestuur.



Belangrijkste beleidsuitgangspunten

- Alleen vastgoed behouden dat publieke (beleidondersteunende) of strategische meerwaarde heeft.
- Aankoop van vastgoed wordt uitsluitend overwogen wanneer dit noodzakelijk is ter ondersteuning van de beleidsdoelstellingen én wanneer de bestaande vastgoedportefeuille geen panden bevat die geschikt zijn of op een financieel en/of bouwkundig verantwoorde wijze geschikt kunnen worden gemaakt voor de beoogde functie.
- Verkoop vindt transparant en marktconform plaats.
- Verhuur gebeurt minimaal tegen kostprijs dekkende huur conform wet- en regelgeving.
- Subsidies voor huisvesting en activiteiten worden gescheiden.
- Onderhoud, instandhouding en investeringen wordt gestuurd via meerjaren onderhoudsplannen (MJOP), het Duurzaam Meerjarig investeringsprogramma (DMJIP) en levenscycluskosten (Total Cost of Ownership).
- Verduurzaming wordt structureel onderdeel van vastgoedbeheer.
- Met deze koers kiest Zutphen voor een vastgoedportefeuille die maatschappelijk effectief, financieel verantwoord en toekomstbestendig is.

1 Inleiding



Het stadhuis aan het 's-Gravenhof

In oktober 2017 heeft de gemeenteraad het vastgoedbeleid *Vastgoedbestendig Zutphen* vastgesteld. Met dit beleidskader zijn uitgangspunten geformuleerd voor de sturing op het gemeentelijk vastgoed en is een uitvoeringsagenda vastgesteld om te komen tot een meer strategische en professionele vastgoedorganisatie.

Nu, in 2026, constateren we dat er belangrijke stappen zijn gezet in de uitvoering van dit beleid:

- Met het onderbrengen van de onderwijs- en sportportefeuille is de centralisatie doorgevoerd.
- De kostprijs dekkende huur wordt werkende weg overal ingevoerd.
- Cluster Vastgoed is drukdoende het Vastgoedinformatiesysteem (VBS) verder in te richten. Naar verwachting wordt dit nog in 2026 afgerond.
- Voor alle gebouwen is een MJOP (meerjaren onderhoudsplanning) opgesteld op basis van de nieuwste 3DscanTechniek. Dit is vertaald naar een beheerplan voor de jaren 2026 t/m 2030.

Tegelijkertijd staat de wereld niet stil rond de gemeente. Vraagstukken rondom grootschalige verduurzaming, de Omgevingswet en langjarige investeringen (zoals het integraal huisvestingsplan (IHP) 2024-2039 voor toekomstbestendige onderwijshuisvesting) overstijgen de traditionele beheerrol. Dit vraagt om een regisseur die belangen koppelt, schaarse meters optimaal verdeelt en synergie creëert tussen verschillende beleidsvelden. Zonder regie op de levenscycluskosten en bezettingsgraden van gebouwen, loopt de gemeente het risico op kapitaalvernietiging en inefficiënt ruimtegebruik.

Om de ambities uit deze nota echter écht slagvaardig uit te voeren, gaat de afdeling nu doorontwikkelen en verder professionaliseren naar een volwaardige **regie-organisatie**.

De huidige nota geeft een beknopte visie, kaders en richtlijnen en biedt houvast voor de uitvoering van het beleid. In de praktijk blijkt echter dat dit kader verder uitgewerkt dient te worden.

De portefeuille strategie wordt verder uitgewerkt en zal door middel van strategisch voorraadbeleid de vraag van de beleidsafdelingen beter worden gekoppeld aan het aanbod vanuit Vastgoed. Het accommodatiebeleid, waarin de beleidsafdeling uitwerken welke gebouwen zij nodig hebben, is tot op heden slechts summier uitgewerkt. De komende tijd zal team Vastgoed de beleidsteams gaan ondersteunen bij het verder uitwerken van dit beleid.

1.1 Context

Als gemeente werken wij voor – en met – inwoners en organisaties aan de leefbaarheid van Zutphen. Als gemeente formuleren wij daarvoor beleid en beleidskaders o.a. op het gebied van maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen. Een van de instrumenten om deze doelen te bereiken, is het inzetten van vastgoed. Als gemeente hebben we vastgoed in ons bezit, dat we kunnen inzetten als accommodaties voor beleidsondersteunende (maatschappelijke) functies als bijvoorbeeld een bibliotheek, een sporthal of een school. Ook bezitten we vastgoed, dat we vanuit strategisch oogpunt nodig hebben om ruimtelijke projecten te kunnen realiseren, zoals het aanleggen van een nieuwe rotonde of het herstructureren van een wijk. Specifiek voor Zutphen is het relatief grote bezit van monumentaal erfgoed.

Het eigendom van vastgoed biedt ons kansen. We realiseren ons echter ook dat het verantwoordelijkheden met zich meebrengt. Onze gemeente heeft 96 gebouwen in haar bezit. Voor een groot deel betreft dit vastgoed dat huisvesting biedt aan beleidsondersteunende functies, zoals buurthuizen, gymlokalen, een kinderboerderij, musea, een zwembad, scholen en een theater. Daarnaast hebben we ook vastgoed in ons bezit, veelal vanuit de historie, dat zich niet of nauwelijks leent voor commerciële exploitatie. Denk daarbij aan stadsmuren, torens en overige vestingwerken. Wij hebben ook vastgoed dat voorziet in onze eigen huisvestingsbehoefte. Een andere categorie tot slot betreft vastgoed dat uit strategische overwegingen is aangekocht.

1.2 Transparant afwegingskader

Het bezit van vastgoed betekent dat we ervoor moeten zorgen en ook dat we regelmatig keuzes moeten maken.

Wanneer we keuzes over vastgoed maken, willen wij de alternatieven op een transparante manier kunnen afwegen en de eventuele effecten van keuzes inzichtelijk maken. Inzicht in wat we hebben en weten wat we doen is dan van groot belang. Dit document geeft hier invulling aan.

2 Missie, visie en strategie



Het 's-Gravenhof

2.1 Missie (waarom)

Het optimaal, duurzaam en veilig huisvesten van gemeentelijke en maatschappelijke functies om beleidsdoelen (zoals wijkvoorzieningen, onderwijs, zorg, sport en cultuur) en ruimtelijke doelen mogelijk te maken en tegelijkertijd het borgen van een financieel gezonde vastgoedportefeuille, zodat maatschappelijke ambities binnen gezonde financiële kaders worden gerealiseerd.

2.2 Visie (wat)

Onze visie op vastgoed is als volgt: vastgoed is een faciliterend middel om beleidsdoelen en/of strategische doelen te bereiken. Vastgoed dat niet (meer) bijdraagt aan één van deze twee doelen stoten we zo goed mogelijk af. Het in eigendom hebben van vastgoed is dus geen doel op zich.



Gemeentelijke huisvesting: interieur van het Oude Stadhuis

Onze visie op vastgoed is opgesteld vanuit het idee dat vastgoed een faciliterende rol heeft in het realiseren van (sectorale) beleidsdoelstellingen of in ons eigendom is om strategische doelstellingen te behalen:

- *Beleidsdoelstellingen*

Doelstellingen over monumentaal erfgoed en doelstellingen afgeleid uit het vigerende en nog te ontwikkelen beleid (sport, cultuur, onderwijs, maatschappelijke ontwikkeling, etc.).

- *Strategische doelstellingen*

Doelstellingen die niet direct gekoppeld zijn aan beleid maar voor onze gemeente wel belangrijk zijn om te realiseren. Denk hierbij aan vastgoed oor ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld de aankoop van een kwekerij en woningen in De Hoven, vooruitlopend op de structuurvisie);

- Daarnaast hebben we vastgoed in eigendom ten behoeve van de gemeentelijke dienstverlening (o.a. eigen huisvesting).

2.3 Strategie 1: Indeling vastgoedportefeuille (hoe)

Om goed te kunnen sturen op beleids- en strategische doelen, kiezen we ervoor om de vastgoedportefeuille in te delen in drie deelportefeuilles:

- **Beleidsportefeuille** omvat vastgoed dat het beleid ondersteunt (accommodaties), vastgoed behorend tot ons monumentaal erfgoed en vastgoed ten behoeve van de gemeentelijke dienstverlening (bijv. eigen huisvesting);
- **Strategische portefeuille** omvat vastgoed dat om strategische redenen in ons bezit is (anders dan een ‘kernportefeuille’, die elders ook wel strategische portefeuille wordt genoemd. Zie ook begrippenlijst in bijlage VI);

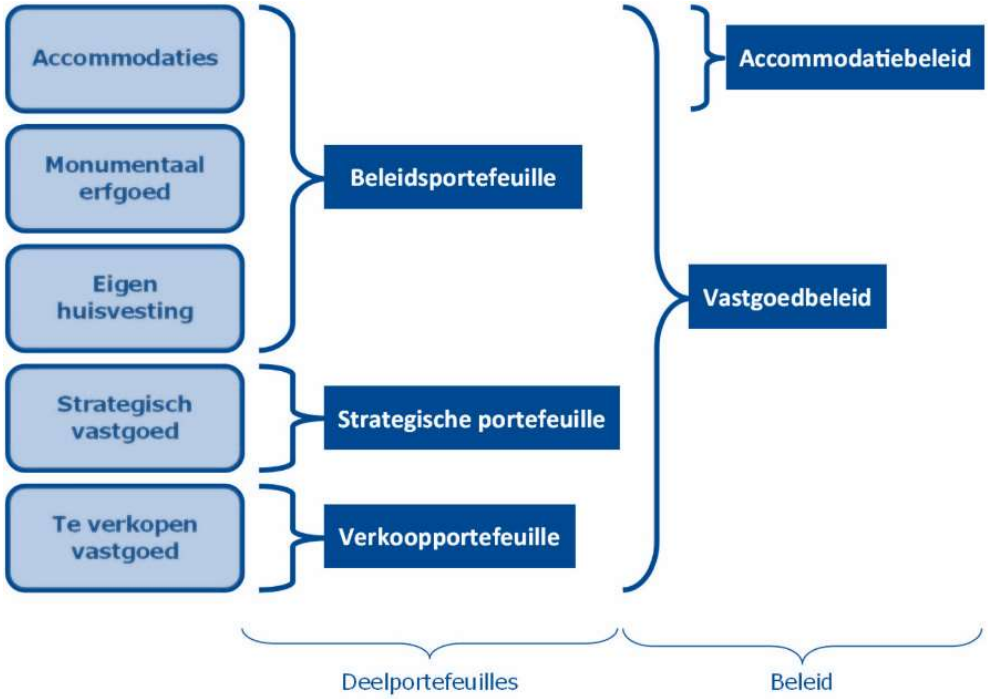
- **Verkoop portefeuille** omvat vastgoed dat niet (meer) bijdraagt aan het realiseren van beleidsdoelen en/of strategische doelen en waarvoor ook geen nieuw doel in het vooruitzicht ligt.

Per deelportefeuille is de aanpak en strategie bepaald, wat de doelmatige en doeltreffende inzet van ons vastgoed ten goede komt.

Wij houden de positionering in de vastgoedportefeuille periodiek tegen het licht.

In onderstaand figuur wordt de samenhang aangegeven tussen vastgoedbeleid, accommodatiebeleid en de indeling van de vastgoedportefeuille in drie deelportefeuilles.

2.4 Strategie 2: Invoeren Strategisch Voorraad beleid



Accommodatiebeleid: De Vraagzijde (De Gebruiker)

Het accommodatiebeleid kijkt door de bril van de gebruiker en de samenleving. Het beantwoordt de vraag welke maatschappelijke functies nodig zijn. Denk hierbij aan de behoefte aan scholen, sportfaciliteiten, culturele centra of zorgplekken. Het accommodatiebeleid bepaalt:

- **Wat** de maatschappelijke of functionele behoefte is.
- **Waar** deze behoefte zich manifesteert (spreiding in de wijk).
- **Hoeveel** ruimte en welke voorzieningen er nodig zijn om beleidsdoelen te bereiken.

Accommodatiebeleid bepaalt of wij vastgoed inzetten voor de uitvoering van vastgesteld beleid. Vanuit het beleid wordt bepaald welke functies wij belangrijk vinden en de huisvestingsvraag wordt daar vervolgens van afgeleid.

De gedachte daarachter is dat taken en verantwoordelijkheden op de juiste plek worden belegd.

Beleidsteams doen waar zij goed in zijn: Beleid bepaalt de inhoud en Vastgoed faciliteert in de vorm. Bovendien biedt het de mogelijkheid om geldstromen zuiverder te scheiden en worden de spreiding en toekenning van subsidies transparanter.

Vastgoedbeleid: De Aanbodzijde (De Stenen)

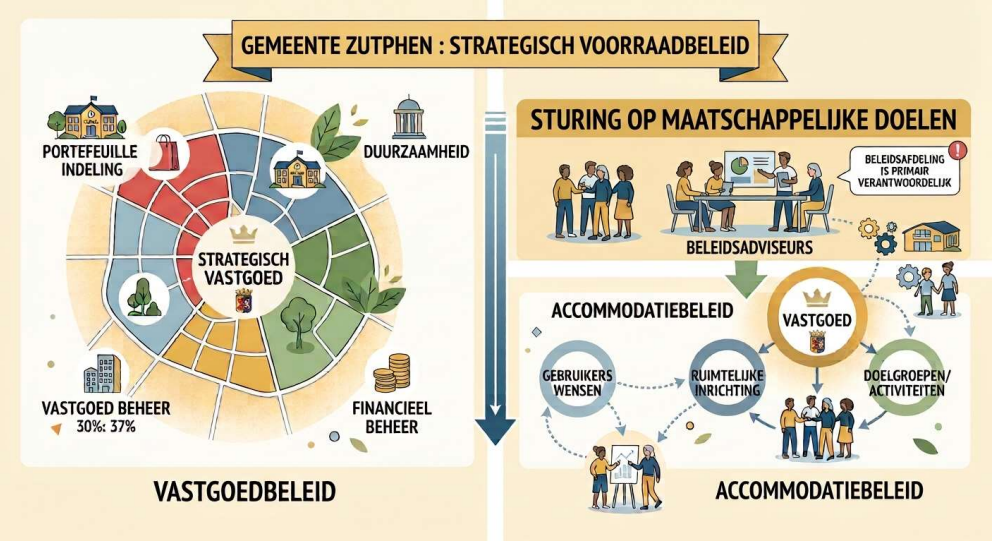
Vastgoedbeleid geeft aan hoe wij omgaan met ons vastgoed en bepaalt waarom wij vastgoed in eigendom hebben, waarom en hoe we vastgoed aankopen, afstoten, verhuren, onderhouden en verduurzamen. Dit is een dynamisch gegeven waarbij ons vastgoed effectief en efficiënt wordt ingezet zodat het bijdraagt aan de beleidsdoelen en strategische doelen van onze gemeente.

Het vastgoedbeleid richt zich op het fysieke object, het beheer en de exploitatie. Waar het accommodatiebeleid aangeeft *wat* we willen, regelt het vastgoedbeleid *hoe* we dat in stand houden. Het vastgoedbeleid focust op:

- **Beheer en onderhoud**: Het in goede, veilige en duurzame staat houden van de bestaande gebouwen.
- **Exploitatie**: De financiële haalbaarheid, kostenstructuur en de contracten (huur/gebruik).
- **Vastgoedkwaliteit**: Het aanpassen van het aanbod aan wettelijke eisen, zoals energieprestaties en toegankelijkheid.

De Dynamiek: vraag en aanbod in Balans

Vastgoedbeleid en accommodatiebeleid zijn twee gelijkwaardige pijlers die in balans moeten zijn. Het vastgoedbeleid vertegenwoordigt de **aanbodzijde** (de stenen), terwijl het accommodatiebeleid de **vraagzijde** (het gebruik en de maatschappelijke behoefte) representeert. Samen vormen zij de onmisbare onderliggers voor een toekomstbestendig **strategisch voorraadbeleid**.



Het strategisch voorraadbeleid brengt de data uit beide werelden samen en vertaalt dit naar keuzes voor de lange termijn, zoals:

- **Behouden en verduurzamen**: Welke accommodaties voldoen aan de vraag en worden ingrijpend gerenoveerd?
- **Afstoten en slopen**: Waar is sprake van overcapaciteit of verouderd vastgoed dat niet meer aansluit bij de vraag?
- **Transformeren of nieuwbouw**: Waar is er behoefte aan nieuwe of aangepaste typen vastgoed?

Zonder de wisselwerking tussen de vraag (accommodatie) en het aanbod (vastgoed) is strategisch voorraadbeleid slechts een papieren werkelijkheid. De wijze waarop de gemeente Zutphen komt tot strategisch voorraadbeleid is uitgewerkt in het uitvoeringskader Strategisch Voorraad Beleid.

2.5 Strategie 3: Naar strategische regie en financieel rendement

De gemeentelijke vastgoedafdeling transformeert van een traditionele beheerder naar een strategisch regisseur. Waar de focus vroeger lag op stenen en onderhoud, wordt de opdracht nu nadrukkelijk het verbinden van de maatschappelijke opgaven aan passende huisvesting. Deze opdracht wordt op 4 manieren vorm gegeven:

1: Facilitaire Partner (Servicegericht)

Als facilitaire partner ontzorgt de afdeling de beleidsafdelingen. Beleidsdoelen – zoals de energietransitie, onderwijshuisvesting of maatschappelijke zorg – worden door cluster Vastgoed vertaald naar concrete, operationele vastgoedoplossingen.

2: Financieel Bewaker (financieel geweten)

Tegelijkertijd draagt de vastgoedafdeling een sterke, eigen verantwoordelijkheid voor een effectief, efficiënt en financieel gezond gebouwenbeheer. Als onafhankelijk adviseur

bewaakt de afdeling de balans tussen maatschappelijke wensen en de financiële realiteit van de gemeente.

3: Strategisch Regisseur (Proactief & Verbindend)

Via structurele portefeuille-analyses brengt Vastgoed de prestaties, de bezettingsgraad en de maatschappelijke waarde van alle gebouwen scherp in kaart. Zo wordt leegstand direct gesignaleerd en aangepakt en wordt gezorgd voor het efficiënt inzetten van het vastgoed. Om deze regierol professioneel in te vullen, stuurt de afdeling strak op objectieve data.

4: Betrokken Adviseur (Scherp & Gewetensvol)

De vastgoedafdeling fungeert als de onmisbare schakel tussen het gemeentelijk beleid en de uiteindelijke maatschappelijke gebruikers. Dit vraagt om een stevige adviespositie op alle niveaus binnen de organisatie:

- Beleidsafdelingen: De vastgoedorganisatie levert niet alleen de fysieke meters, maar adviseert proactief over de functionaliteit en exploitatie van de panden.

En over de haalbaarheid en de financiële impact van hun huisvestingswensen.

- Directie en Management Team (MT): Vastgoed agendeert integrale portefeuille-keuzes, synergiemogelijkheden en strategische risico's.
- College: Vastgoed voorziet het college van heldere, onderbouwde kaders voor kader- en besluitvorming, waarbij het financieel belang van de gemeente altijd is geborgd

3 Vastgoedbeleid



De Berkelpoort, monumentaal erfgoed in de binnenstad

3.1 Introductie vastgoedbeleid

Vastgoedbeleid geeft aan hoe wij omgaan met ons vastgoed en bepaalt waarom wij vastgoed in eigendom hebben, waarom en hoe we vastgoed aankopen, afstoten, verhuren, onderhouden en verduurzamen. Dit is een dynamisch gegeven waarbij op integrale wijze gestreefd wordt naar effectiviteit en efficiëntie bij de inzet van gebouwen.

Het vastgoedbeleid betekent dat we:

- …weten wat we hebben en wat we doen zodat we ons vastgoed optimaal kunnen inzetten (efficiëntie);
- …meetbaar kunnen maken of we de doelen bereiken met de inzet van ons vastgoed (effectiviteit)

Op deze wijze nemen we consistent en transparant beslissingen en besluiten.

Het doel van ons vastgoedbeleid is dat het dient als kader om afwegingen te maken en daardoor te komen tot een optimaal effectieve en efficiënte inzet van ons vastgoed.

3.2 Handelingsprincipes

Cluster Vastgoed handelt op basis van de volgende principes:

- Stelt zich neutraal op tegenover beleidsdoelstellingen.
- Is het bedrijfseconomisch geweten van de gemeente op het gebied van vastgoed.
- Afwegingen worden gemaakt op basis van risico, rendement en kwaliteit.
- Beslissingen worden genomen op basis van een lange termijnvisie en niet op basis van speculatie.

- Verstrekt geen (verkapte) subsidies.
- Beschouwt vastgoed niet als een beleggingsmiddel om winst te maken;
- Inventariseert periodiek of vastgoed nog bijdraagt aan het realiseren van beleidsdoelen of strategische doelen;

Bij investeringen, renovaties en nieuwbouw hanteert de afdeling het principe van **Total Cost of Ownership (TCO)**. Dit betekent dat niet alleen de initiële bouwkosten tellen, maar dat de volledige levenscycluskosten – inclusief onderhoud, energie en uiteindelijke sloop – leidend zijn voor de businesscase. Dit voorkomt kapitaalvernietiging op de lange termijn.

3.3 Eigendom

- *Wij hebben alleen vastgoed in eigendom dat bijdraagt aan het realiseren van beleidsmatige of strategische doelstellingen.*
- Vastgoed dat niet (meer) beleidsondersteunend is en/of geen strategisch of ander doel (meer) dient zal in principe worden afgestoten.
- Monumentaal vastgoed neemt binnen de vastgoedportefeuille een bijzondere positie in. Bij de afweging om monumentale objecten te behouden of af te stoten wegen naast beleidsmatige, financiële en strategische aspecten ook cultuurhistorische, maatschappelijke en toeristische belangen mee. Monumentale gebouwen die duurzaam kunnen worden geëxploiteerd en waarvan het behoud onder een andere eigenaar voldoende is geborgd, kunnen in aanmerking komen voor verkoop. Voor beeldbepalende erfgoedobjecten, zoals stadsmuren, torens en verdedigingswerken, geldt dat het behoud van hun publieke, cultuurhistorische en toeristische waarde aanleiding is om gemeentelijk eigendom te continueren.

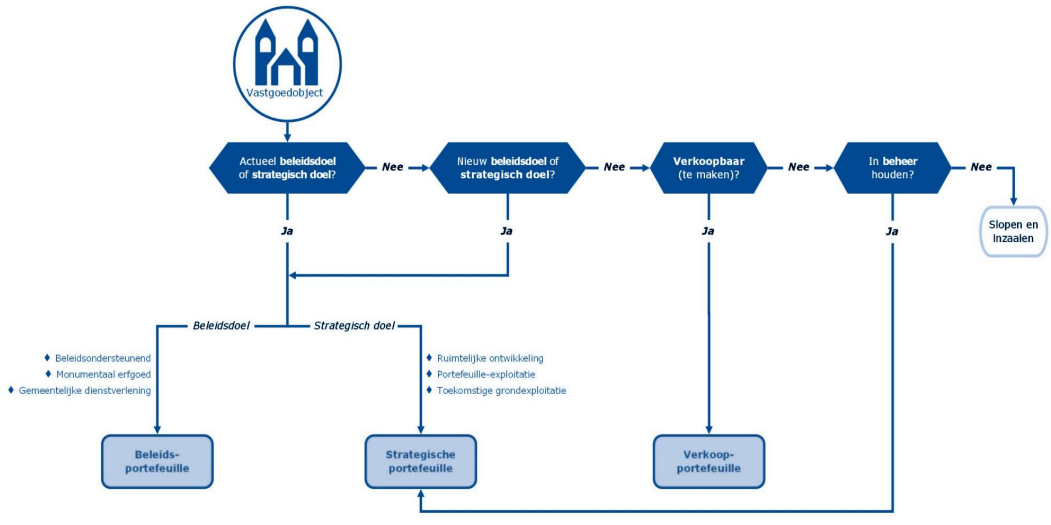
- Wanneer het gaat over het faciliteren van beleid door het beschikbaar stellen van huisvesting (accommodaties) hoeft dat niet per se plaats te vinden in ons eigen vastgoed. Ook vastgoed in eigendom van derden kan prima geschikt zijn om beleidsondersteunende (maatschappelijke) functies te huisvesten.
- Vastgoed faciliteert vooral gebouwen waarin de reguliere vastgoedmarkt niet (snel) in kan voorzien omdat het te specifiek is of niet goed kostendekkend kan worden verhuurd.
- Het eigendom van vastgoed brengt verantwoordelijkheden en risico's met zich mee. Leegstand en inefficiënt gebruik van gemeentelijk vastgoed is hier een voorbeeld van en is ook een maatschappelijk probleem. Voor de objecten die wij in eigendom hebben, zijn wij verantwoordelijk voor het beheersen van deze risico's. Wij proberen deze zoveel mogelijk te beperken door niet per se vastgoed in eigendom te willen houden en een zo klein mogelijke vastgoedportefeuille te hebben.



Monumentaal gemeentelijk vastgoed in de binnenstad

3.4 Aankoop en verkoop

- We kopen alleen bestaand vastgoed aan als we met het eigen vastgoed en/of vastgoed van derden (eventueel door te huren) niet kunnen bijdragen aan beleidsdoelen of strategische doelen. Alleen in uitzonderlijke gevallen kan worden afgeweken van dit kader. De aankoop moet dan een onderbouwde meerwaarde hebben.
- Het besluit om te *verkopen* wordt genomen op basis van de periodieke en systematische doorlichting van de portefeuille (strategisch voorraad beheer)
- Met behulp van onderstaande beslisboom besluiten we in welke portefeuille het object ge(her) positioneerd wordt.



- Vastgoed dat na besluit in de verkoopportefeuille wordt geplaatst, stoten wij onder zo gunstig mogelijke voorwaarden af. De gemeente handelt hierbij markconform (prijs en overige voorwaarden)

- Afhankelijk van het object wordt bepaald op welke termijn de verkoop het meest verstandig is, gelet op de marktomstandigheden en objecteigenschappen. Uiteraard streven we naar een verkoop onder zo gunstig mogelijke voorwaarden. Wanneer de verwachting is dat verkoop nog lange tijd zal duren, kan tijdelijke verhuur een mogelijkheid zijn.
- Bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed mag geen sprake zijn van verkapte subsidiëring en/of staatssteun en/of verminderde opbrengst: de marktwaarde wordt vastgesteld door een gecertificeerde (NRVT-makelaar die bekend is met de lokale (bedrijfs)onroerendgoedmarkt.
- Het te koop aanbieden van vastgoed gebeurt openbaar waarbij objectiviteit en transparantie, en het bieden van gelijke kansen, centraal staan. Eenieder kan zijn/haar interesse voor een object kenbaar maken.

3.5 Verhuur

- Op 1 juli 2014 is de Wet Markt en Overheid in werking getreden. De Wet bestaat uit vier gedragsregels om oneerlijke concurrentie vanuit de overheid tegen te gaan. Eén van de gedragsregels bepaalt dat overheden de integrale kosten van hun economische activiteiten moeten doorberekenen. Het verhuren van vastgoed is aangemerkt als één van de activiteiten waarvoor dit geldt.
- In de praktijk betekent dit dat wij tenminste kostprijs dekkende huurtarieven rekenen bij de verhuur van vastgoed, ongeacht de huurder.
- Voor commerciële functies worden marktconforme huren, op minimaal kostprijs dekkend niveau in rekening gebracht. De hoogte van de huur verschilt per gebouw omdat ieder gebouw zijn eigen exploitatie kent.
- Wanneer de markthuurprijs lager is dan de kostprijs dekkende huur moet, in overeenstemming met de BBV (besluit begrotingsvoorschriften provincies en gemeenten), de gemeenteraad beslissen over eventueel te maken uitzonderingen. Deze uitzondering kan op objectniveau worden gemaakt op basis van het geldende tarievenbeleid.
- Wij scheiden subsidies voor huisvesting en activiteiten. Zodat er in inzicht ontstaat in de subsidiestromen naar functies via vastgoed. Door het scheiden van subsidiestromen kunnen we transparante en weloverwogen keuzes maken over de bijdrage van deze functies aan onze doelen;
- Partijen die met hun activiteiten een bijdrage leveren aan een beleidsmatig, strategisch of ander doel, kunnen mogelijk via het beleid worden gefaciliteerd met een subsidie via een beleidsafdeling.

Tijdelijke verhuur

- Wanneer een object in de verkoopportefeuille of strategische portefeuille is geplaatst, bestaat een mogelijkheid om het tijdelijk te verhuren of in gebruik geven.
- De periode van de tijdelijke invulling bepaalt in grote mate de mogelijkheden:
  - Tot 2 jaar, doel: voorkomen illegaal gebruik, vernieling of verloedering. Vormen van tijdelijk beheer/kort tijdelijk gebruik zijn maatschappelijke functies, burgerinitiatieven, pop-up stores, restaurants of musea.

  - Langer dan 2 jaar, doel: kosten dekken en pand beschikbaar houden voor andere toekomstige invullingen.

- Bij tijdelijke verhuur wordt in eerste instantie gezocht naar een maatschappelijke, beleidsondersteunende, invulling.
- Ook broedplaatsfuncties zouden voor tijdelijke invulling kunnen zorgen.
- Wanneer er beleidsmatig voor wordt gekozen om structureel vastgoed beschikbaar te hebben voor bepaalde functies (zoals broedplaatsfuncties) dan wordt deze functie vanuit beleid gefaciliteerd in de huisvesting volgens het accommodatiebeleid.
- Zijn er op het moment dat het object beschikbaar komt geen partijen die het een maatschappelijke invulling kunnen geven, dan komt een particuliere of commerciële partij in aanmerking om het tijdelijk van ons te huren.
- Ook bij tijdelijke verhuur is het uitgangspunt om minimaal een kostprijs dekkende huur in rekening te brengen.
- De uitkomst kan zijn dat het uitgangspunt moet worden losgelaten en dat het beperken van de kosten in specifieke gevallen belangrijker wordt dan de inkomsten. Panden die niet onder een van de bovengenoemde condities kunnen worden verhuurd, kunnen in gebruik gegeven worden.

3.6 Doorvoering Kostprijs dekkende huur

- Gemeente Zutphen is al een aantal jaren actief bezig de kostprijs dekkende huur door te voeren.
- Rekening houdend met de huurdersbelangen, worden bestaande huurcontracten gerespecteerd. Op natuurlijke momenten, bijvoorbeeld bij herziening van het huurcontract of bij een nieuwe huurder, worden de nieuwe huurtarieven ingevoerd. Gelet op de looptijden van de bestaande huurcontracten betekent dit dat uiterlijk in 2030 alle huren op kostprijs dekkend niveau zijn.
- Niet iedere exploitant zal in staat blijken om een kostprijs dekkende huur te kunnen betalen. Wij realiseren ons dat het invoeren van een kostprijs dekkende huur niet ten koste mag gaan van het maatschappelijk rendement. Daarom gaan de sectorale beleidsvelden (her)overwegen in welke mate gesubsidieerde activiteiten (nog) bijdragen aan beleidsdoelen en/of strategische doelen.
- De financiële consequenties zijn groot: financiële stromen veranderen, de begroting zal moeten worden aangepast en lopende afspraken uit huurcontracten moeten worden geïnventariseerd. Deze impact op de financiën is structureel.

Voor het vaststellen van de methodiek kostprijs dekkende huur en de doorvoering ervan is een uitvoeringskader opgesteld.

3.7 Groot onderhoud

- Ten behoeve van de panden in de kernportefeuille en de strategische portefeuille stelt cluster Vastgoed een MJOP op. (meerjaren onderhoudsprognose). Vijfjaarlijks wordt op basis van het MJOP een onderhoudsbudget aangevraagd bij college en raad.

- Het onderhoudsniveau wordt volgens de norm NEN 2767 bepaald. Binnen deze norm worden zes conditieniveaus onderscheiden (tabel 3.1):

Conditieniveau	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend/ Nieuwbouw	Geen gebreken
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering, functie niet in gevaar
4	Matig	Kans dat functie in gevaar is
5	Slecht	Veroudering onomkeerbaar
6	Zeer slecht/ Sloop	Technisch rijp voor sloop

Tabel 3.1: NEN 2767 'Conditie meten voor gebouw en installatiedelen'

- Gemeente Zutphen hanteert over het algemeen conditiescore 3 voor de panden in de kernportefeuille. Voor monumenten wordt conditiescore 2 gehanteerd. *Voor de verkoopportefeuille geldt onderhoudsniveau 'matig' (4).*
- Jaarlijks wordt het gewenste onderhoudsniveau van de individuele panden (met name de onderzoek panden) besproken en vastgesteld tussen assetmanagement en techniek.
- Factoren die bepalend kunnen zijn voor het conditieniveau:
- de verwachte/gewenste levensduur van het gebouw;
- de cultuurhistorische waarde;
- de (nieuwe) functie van het gebouw;
- het doel van het gebouw;
- de intensiteit van het gebruik;
- de beschikbare middelen.

Voor de uitvoering van het onderhoud is een separaat uitvoeringkader Techniek & Onderhoud opgesteld.

3.8 Verduurzaming

In het programma Zutphen Energieneutraal is één van de programmalijnen het verduurzamen van onze eigen gebouwen. Dit betekent een zo laag mogelijk energieverbruik én een duurzame opwekking van deze energie.

Onze vastgoedportefeuille en het vastgoedbeheer en -management sluiten aan op deze duurzaamheidsambitie.

Bij investeringen vanuit vastgoed leveren we een bijdrage aan de algemene en specifieke duurzaamheidsdoelstelling.

De komende jaren zal fors geïnvesteerd worden in het verduurzamen van de vastgoedportefeuille om deze portefeuille toekomstbestendig te maken. Er zal een project worden opgezet om het energieverbruik van gemeentelijke gebouwen aanzienlijk te verminderen; de CO_2-uitstoot structureel terug te dringen en de exploitatiekosten op de lange termijn te verlagen.

De doelstelling is:

Alle relevante panden in de beleidsportefeuille voor 2031 op energielabel A te krijgen en een CO_2 reductie van 55% in 2030.

- Daarnaast geldt ook een doorkijk naar Paris Proof 2050 waarbij de panden voorbereid worden op een verdere ontwikkeling naar label A++++; en een CO_2-reductie van 95% en van het aardgas af.

CO^2reductie wordt niet alleen bewerkstelligd door de verduurzaming van de bestaande panden maar ook tijdens de opdrachtverlening tot nieuwbouw, de exploitatieperiode en het amoveren van het gebouwen. De toegevoegde waarde van Circulair bouwen als uitgangspunt en het invoeren van *NIKA (Natuur Inclusief en Klimaat Adaptief) als kader bij* nieuwe opdrachtverlening zal nader onderzocht worden.

Een verdere toelichting is uitgewerkt in het separate projectvoorstel verduurzaming.

3.9 Uitgangspunten per deelportefeuille

Voor een doelmatig en transparant beheer van de vastgoedportefeuille wordt het gemeentelijk vastgoed ingedeeld in verschillende deelportefeuilles zoals is weergegeven in hoofdstuk 2.3. Deze indeling vormt de basis voor de sturing op vastgoed en voor het bepalen van de strategie en aanpak per deelportefeuille. Cluster vastgoed stelt hiervoor een portefeuille-indeling op, waarbij de beleidsdoelen, maatschappelijke opgaven, strategische belangen en marktontwikkelingen worden betrokken. De portefeuille-indeling wordt eenmaal per vijf jaar herijkt. Daarnaast worden de complexvisies jaarlijks geëvalueerd, zodat kan worden beoordeeld of de gekozen strategie nog aansluit bij de beleidsdoelstellingen en de actuele ontwikkelingen. Tabel 3.2 geeft per deelportefeuille de bijbehorende uitgangspunten weer.

	Beleidsportefeuille	Strategische portefeuille	Verkoop-portefeuille
Huurovereenkomsten	Voorkeur voor langdurige (>10jr) huurcontracten	Tijdelijke verhuur mogelijk	
Huurprijs	Minimaal kostprijs dekkend	Afhankelijk van functie kostprijs dekkend of marktconform	
Beheerstrategie	Efficiënt en effectief beheren	Efficiënt en effectief beheren	Minimaal
Minimaal conditieniveau	Conditieniveau 3	Conditieniveau 3	Conditieniveau 4
Vaststellen conditieniveau	Iedere 3 jaar	Iedere 5 jaar	Bij (her)positionering
MJOP	Ja, van ieder object	Per object te beoordelen	Per object te beoordelen
Commerciële verhuur toestaan	Onder voorwaarden	Bij uitzondering als start ontwikkeling >3 jaar duurt	Nee

Tabel 3.2: aanpak en strategie per deelportefeuille

3.10 Risicomanagement

Risicomanagement gaat verder dan de financiële verantwoording op papier. Het is uitdrukkelijk bedoeld om te beheersen en te acteren met als doel het voorkomen van onaangename verrassingen. Om dit te bereiken moeten risico's (bedreigingen én kansen) bij de realisatie van beleidsdoelstellingen, bij projecten en bij het handelen van de gemeente geïnventariseerd en waar wenselijk en mogelijk beheerst worden.

Om de risico's te beheersen werken we met een risicomanagementmodel. Dit kent een cyclische aanpak, vergelijkbaar met de plan-do-check-act cyclus. Uiteraard is het gebruiken van dit instrument geen garantie dat risico's nooit werkelijkheid worden. Verschillende fasen van het vastgoedmanagement brengen op verschillende momenten risico's met zich mee: beheer (exploitatie), transacties (en waardering) en ontwikkeling (en andere projecten). Meer specifiek brengt vastgoed financiële, organisatorische en inhoudelijke risico's met zich mee. Dit zijn daarom belangrijke elementen die deel uit maken van de besluitvorming met betrekking tot vastgoed. Daarom moeten in

collegevoorstellen en raadsvoorstellen relevante risico's met betrekking tot het vastgoed nadrukkelijk worden meegenomen in de afwegingen.

Omdat de risico's van groot belang zijn in (politieke) afwegingen is het cluster Vastgoed een belangrijke gesprekspartner. Dit team is op de hoogte van actuele risico's en een prioritering daarvan. Door hen gevraagd en ongevraagd advies te laten geven kunnen beslissingen over bijvoorbeeld aan- en verkoop en bezettingsgraden worden gemaakt met oog voor de risico's die dit met zich meebrengt.

Ieder college- en/of raadsvoorstel met betrekking tot vastgoed wordt voorzien van een risicoparagraaf waarin duidelijk de structurele, financiële, organisatorische en inhoudelijke risico's worden beschreven.

3.11 Onderwijsvastgoed en sportaccommodaties

Onderwijs gerelateerd vastgoed neemt binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille een bijzondere positie in. Op grond van de onderwijswetgeving heeft de gemeente een wettelijke zorgplicht voor de onderwijshuisvesting in het primair, voortgezet en speciaal onderwijs. De gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van adequate huisvesting en financiert onder andere nieuwbouw, renovatie, uitbreiding en vervangende nieuwbouw van schoolgebouwen. Schoolbesturen zijn of worden juridisch eigenaar en zijn vervolgens verantwoordelijk voor het gebruik en het beheer en onderhoud van deze voorzieningen.



De IJsselslag, een gemeentelijke sportaccommodatie

De ontwikkeling van het onderwijsvastgoed vindt plaats in nauwe samenhang met het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP). In dit plan worden de toekomstige huisvestingsbehoeften van het onderwijs, leerling prognoses en investeringsopgaven in samenhang beschouwd. Ook voor sport gerelateerd vastgoed bestaat een duidelijke relatie met het IHP. Sportvoorzieningen, met name accommodaties voor bewegingsonderwijs, maken integraal onderdeel uit van de huisvestingsopgave voor het onderwijs en vragen daarom om een afgestemde benadering.

De sportvoorzieningen zijn wel in eigendom van de gemeente en daarmee verantwoordelijk voor het beheer en gebruik, verhuur, groot onderhoud en beheer.

Landelijk staat het onderwijsvastgoed voor een omvangrijke vernieuwingsopgave. Een aanzienlijk deel van de schoolgebouwen is verouderd en voldoet onvoldoende aan de huidige eisen op het gebied van functionaliteit, duurzaamheid, gezondheid en binnenklimaat. Deze ontwikkeling is ook zichtbaar in Zutphen. De komende jaren zijn daarom substantiële investeringen noodzakelijk om onderwijs- en daarmee samenhangend sportvastgoed toekomstbestendig te maken. Vernieuwing biedt daarbij niet alleen kansen voor verbetering van de kwaliteit van de voorzieningen, maar ook voor verduurzaming, multifunctioneel gebruik en een efficiëntere inzet van maatschappelijke accommodaties.

Deze bijzondere wettelijke verantwoordelijkheid en de omvang van de toekomstige investeringsopgave rechtvaardigen dat onderwijs- en sport gerelateerd vastgoed binnen de vastgoedportefeuille afzonderlijk worden beschouwd en in nauwe samenhang worden ontwikkeld met het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs.

4 Accommodatiebeleid

4.1 Accommodaties en accommodatiebeleid

- Het **accommodatiebeleid** is het planmatige kader van de gemeente Zutphen dat stuurt op het efficiënt en effectief huisvesten van maatschappelijke activiteiten, zoals sport, cultuur, onderwijs en zorg. Het bepaalt welke accommodaties (gebouwen en terreinen) nodig zijn, hoe deze worden gefinancierd en wie er gebruik van mogen maken.
- Het beleid draait niet primair om de stenen zelf, maar om de maatschappelijke functie van het vastgoed. Het geeft antwoord op vragen zoals: Welke voorzieningen hebben onze inwoners of gebruikers nodig? Waar moeten deze gebouwen staan voor een optimale bereikbaarheid? Hoe stimuleren we ontmoeting, sport, cultuur en educatie via onze locaties.
- Het is ook mogelijk dat accommodaties niet in bezit zijn van de gemeente zelf. Ook dan kan het accommodatiebeleid richting geven aan de gewenste aantallen locaties, reisafstanden etc.

Accommodaties is (maatschappelijk) vastgoed dat ingezet wordt ter ondersteuning (veelal huisvesting) van de uitvoering van vastgesteld (sectoraal) beleid. Accommodaties is vastgoed dat de uitvoering van door ons vastgesteld beleid (sport, cultuur, onderwijs, welzijn, etc.) faciliteert. Dit kunnen ook accommodaties zijn die wij niet in eigendom hebben.



Accommodatie 't Warnshuus in Warnsveld

4.2 Hoe komen we tot een accommodatiebeleid?

Het opstellen van een gedegen accommodatiebeleid is een proces dat van buiten naar binnen verloopt. De volgende stappen worden onderkent:

In de eerste fase:

1. Demografische analyse: Er wordt gekeken naar de huidige en toekomstige samenstelling van de bevolking. Groeit de bevolking, of is er sprake van vergrijzing en krimp? Dit bepaalt de verschuiving in de vraag (bijvoorbeeld minder basisscholen, maar meer zorgsteunpunten).
2. Behoefteanalyse. Wat valt er te verwachten van de toekomstige vraag van de bewoners? Is het bij voorbeeld de verwachting dat bewoners minder in teamverband gaan sporten en meer individueel? Dan heeft dat repercussies voor de benodigde sport locaties
3. Bepalen van het gewenste voorzieningenniveau in een bepaalde wijk of buurt zoals omschreven in de verschillende omgevingsvisies en omgevingsplannen.
4. Formuleren van maatschappelijke doelen: De beleidsafdelingen bepalen wat de gemeente wil bereiken. Bijvoorbeeld: *"Ieder kind moet binnen een straal van 1 kilometer kunnen sporten"* of *"We willen eenzame ouderen een centrale ontmoetingsplek bieden in de nabijheid van hun huis"*.
5. Beleid kiest welke functies men wil faciliteren met huisvesting, of men in aanmerking komt voor een kostprijs dekkende huur en of men in aanmerking komt voor een (aanvullende) subsidie.

In de tweede fase:

1. Inventarisatie en match: De huidige portefeuille van gebouwen wordt gelegd naast de maatschappelijke doelen. Voldoen de huidige locaties nog aan de eisen van de gebruikers?
2. Keuzes en scenario's: Er worden scenario's opgesteld voor nieuwbouw, renovatie, transformatie of afstoting van accommodaties. Dit resulteert in het uiteindelijke accommodatiebeleid.

4.3 Rolverdeling opstellen accommodatiebeleid

Hoewel vastgoedprofessionals onmisbaar zijn in het proces, hoort de regie en verantwoordelijkheid nadrukkelijk bij de beleidsafdelingen (zoals Sport, Welzijn, Onderwijs of Cultuur) te liggen. De redenen hiervoor zijn fundamenteel:

1. De vorm volgt de functie

Een gebouw is geen doel op zich, maar een middel om een maatschappelijk doel te bereiken. De beleidsafdelingen weten exact wat er speelt in de samenleving, welke trends er zijn en aan welke functionaliteiten een gebouw moet voldoen. De beleidsafdeling is de 'eigenaar' van de maatschappelijke opgave; zij bepalen voor hun vakgebied *wat* er nodig is en *waarom*.

2. Voorkomen van een te eenzijdige financiële of technische focus

De afdeling Vastgoed kijkt logischerwijs naar de harde, zakelijke kant van gebouwen: vierkante meters, onderhoudskosten, technische staat, duurzaamheidscodes en de boekwaarde. Als Vastgoed het beleid bepaalt, bestaat het risico dat beslissingen puur worden gedreven door budgettaire efficiëntie of technische haalbaarheid. Hierdoor kan de maatschappelijke waarde — het welzijn van de gebruiker — uit het oog worden verloren.

3. De rollenverdeling: Opdrachtgever versus Opdrachtnemer

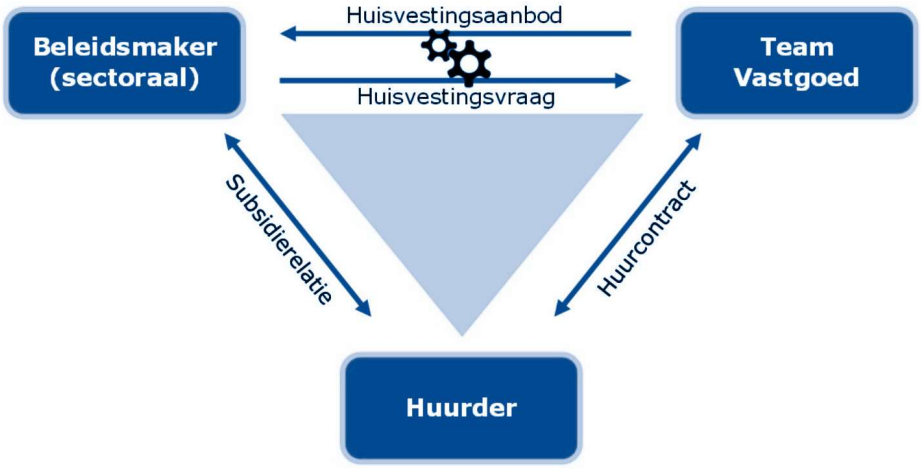
Om professioneel te kunnen werken, is een gezonde scheiding van machten nodig. De beste structuur is die van opdrachtgever en opdrachtnemer: De Beleidsafdelingen (Opdrachtgever): Formuleren de maatschappelijke vraag en stelt het accommodatiebeleid vast. Zij bepalen de kaders: *"Wij hebben een multifunctioneel centrum nodig in wijk X dat plek biedt aan 300 ouderen en een sportvereniging."*

De Afdeling Vastgoed (Opdrachtnemer): Vertaalt dit beleid naar de praktijk (het zogenaamde *Maatschappelijk Vastgoedbeleid* of *Portefeuillemanagement*). Zij adviseren over de haalbaarheid, beheren de stenen en zorgen dat het gebouw er komt en goed wordt onderhouden.

Kortom: De beleidsafdeling gaat over de *inhoud* en het *maatschappelijke effect*, de afdeling Vastgoed over de *stenen* en het *beheer*. Alleen wanneer de beleidsafdeling aan het roer staat, zorgt het accommodatiebeleid ervoor dat vastgoed echt ten dienste staat van de samenleving.

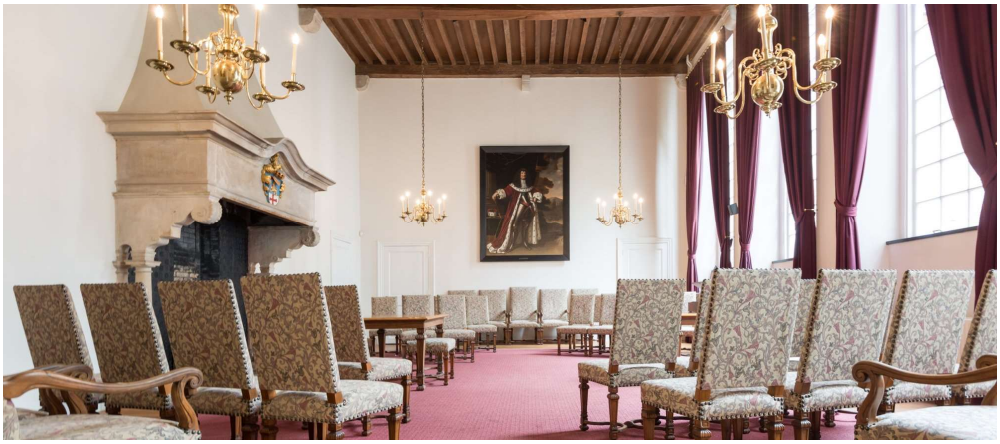
In de praktijk is het opzetten van accommodatiebeleid een coproductie tussen beleidsafdelingen, Vastgoed en afdeling R.O.

Het opdrachtgeverschap ligt bij de beleidsafdeling. Cluster Vastgoed ondersteunt het proces en brengt haar specifieke kennis en deskundigheid in. Grotere onderwerpen zoals het IHP (onderwijs) worden projectmatig uitgevoerd waarbij Vastgoed deel uitmaakt van het team.



Figuur 4.3: Verhoudingen

5 Afbakening en rolverdeling tussen college en raad



Trouwzaal in het stadhuis

De afbakening en rolverdeling tussen college en raad qua bevoegdheden, sturing en verantwoording is als volgt uitgewerkt.

Voor een doelmatige, transparante en rechtmatige uitvoering van het gemeentelijk vastgoedbeleid zijn de verantwoordelijkheden en bevoegdheden ten aanzien van de gemeentelijke vastgoedportefeuille belegd bij de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie. Daarbij wordt gehandeld binnen de kaders van de Gemeentewet, de Algemene wet bestuursrecht en het vigerende Algemeen Bevoegdhedenbesluit van de gemeente Zutphen.

Gemeenteraad

De gemeenteraad vervult binnen het gemeentelijk vastgoedbeleid een kaderstellende en controlerende rol. De raad stelt de strategische uitgangspunten en beleidskaders vast voor het beheer, de ontwikkeling en de inzet van het gemeentelijk vastgoed en maakt daarbij keuzes ten aanzien van de omvang en samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Daarnaast oefent de raad het budgetrecht uit door het beschikbaar stellen van financiële middelen via de begroting en investeringskredieten. Hiermee bepaalt de raad de financiële randvoorwaarden voor onder meer de verwerving en uitgifte van vastgoed, de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en de uitvoering van bijvoorbeeld onderhouds- en verduurzamingsopgaven. Op grond van de Gemeentewet wordt de raad ook in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken als voorgenomen besluiten van het college ingrijpende gevolgen voor de gemeente kunnen hebben.

College van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering van het door de raad vastgestelde vastgoedbeleid en voor het dagelijks beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Binnen de door de raad gestelde beleidsmatige en financiële kaders besluit het college over privaatrechtelijke rechtshandelingen met betrekking tot gemeentelijk vastgoed, waaronder de verwerving, uitgifte en exploitatie van vastgoed. Het college draagt daarnaast zorg voor het strategisch en operationeel beheer van de vastgoedportefeuille en voor de uitvoering van bijvoorbeeld meerjaren onderhoudsplanningen, verduurzamingsmaatregelen en overige vastgoed gerelateerde investeringen binnen de beschikbare budgetten.

Ambtelijke organisatie

Voor de efficiënte uitvoering van deze taken zijn op basis van het vigerende Algemeen Bevoegdhedenbesluit van de gemeente Zutphen bevoegdheden gemandateerd aan de ambtelijke organisatie. Deze bevoegdheden worden uitgeoefend binnen de daarvoor geldende mandaat-, budget- en beleidskaders. Het college blijft verantwoordelijk voor de uitoefening van de gemandateerde bevoegdheden en legt hierover verantwoording af aan de gemeenteraad

