

Maatschappelijk vastgoed en maatschappelijk rendement

‘Waarde verankerd in stenen’

Presentatie van het derde rapport van de
Rekenkamer Geertruidenberg

De Raad Luistert |
7 mei 2026



Aanpak

Startfase

Informatie-uitvraag (overzicht vastgoed) en **documentenonderzoek** (beleidstukken en raadsstukken)

Interviews (assetmanager en propertymanager, ambtelijke vertegenwoordiging vanuit beleidsafdelingen sport, toerisme, recreatie, kunst en cultuur, domeinmanager Fysiek Domein, adviseur interne controle en portefeuillehouder vastgoed)

Raadssessie

Ambtelijke en bestuurlijke wederhoor

Andere rapporten met thema (maatschappelijk) vastgoed:

- Quicksan vastgoedbeheer Gemeente Geertruidenberg (maart 2022); *knelpunten wegens ontbreken vastgoed-/accommodatiebeleid*
- Beter door Verbinding, rapport positionering sport en (maatschappelijk) vastgoed (november 2022)
- Grip op gemeentelijk vastgoed (2024) ; kwartiermaker

Maatschappelijk rendement?



Bij maatschappelijk vastgoed draait het om meer dan financieel rendement. Maatschappelijk vastgoed speelt een rol in het realiseren van beleidsmatige ambities op diverse terreinen.

Hoofdvraag:

“In welke mate en op welke wijze draagt het maatschappelijk vastgoed sinds 2015 bij aan het realiseren van de gemeentelijke beleidsdoelen en welk maatschappelijk rendement wordt hiermee behaald?”



**Twaalf deelvragen
aan de hand van vijf
thema's**

Doelstellingen en beleid

Organisatie en uitvoering

Feitelijke inzichten

Informatievoorzieningen en sturing

Maatschappelijk rendement

Doelstellingen en beleid (hoofdstuk 2)

Nu

In 2016 is de Nota Accomodatiebeleid vastgesteld – meer uitvoeringsdocument dan richtinggevend beleidsdocument

Dit beleid is niet meer actueel en wordt in de praktijk niet gebruikt

Er is daarna geen (nieuw) overkoepelend vastgoed- en accommodatiebeleid meer opgesteld (capaciteitsgebrek)

In sectoraal beleid wel formulering huisvestingsvragen (bijv. buitensportaccommodatie – onderwijs)

Individuele ontwikkelingen

Toekomst (januari 2028 gereed?)

Voor het opstellen van beleid is budget opgenomen in de Programmabegroting 2026-2029

- Aantrekken van externe expertise voor opstellen van **accommodatie**- en aanverwant **subsidiebeleid** (relevant: kaderstellende notitie subsidiebeleid en nieuwe Algemene Subsidieverordening (mei 2025))
- Assetmanager (budgethouder en kartrekker) gaat gelijktijdig **vastgoedbeleid** opstellen

Samenspel tussen gebruiker, beleidsafdelingen en vastgoed moet in beleid worden uitgewerkt - **Sociaal Domein** nauw betrekken

Uitdaging: aansluiten van het op te stellen subsidie-, accommodatie- en vastgoedbeleid

Organisatie en uitvoering (hoofdstuk 3)

Nu

Aanstelling assetmanager vastgoed – juni 2025 (conform aanbeveling kwartiermaker 2024)

Medewerker – dagelijks gepland en ongepland gebouwbeheer en contractbeheer

Maandelijks overleg met fysiek domein, financiën en sport – **waardevol**

Wekelijks 1 dag samenwerking op kamer tussen vastgoed, grondzaken en afdeling sport – **te weinig capaciteit**

Geen integraal vastgoedbeheersysteem (MJOP's, contractgegevens, keuringen, wettelijke verplichtingen en bezettingsgraden versnipperd)

Toekomst

Aanstellen accounthouders bij beleidsafdelingen – **schakel naar vastgoed**

Huisvestingsvragen moeten binnenkomen bij betrokken beleidsafdeling

Opdrachtgever naar vastgoed (indien passend binnen beleid) – vastgoed = opdrachtnemer

Uitdaging: optimaal functioneren van beoogde driehoeksverhouding tussen beleid, vastgoed en gebruiker (afwegingskader) – geen ad hoc afwegingen

Feitelijk inzicht (hoofdstuk 4)

Nu:

Geen integraal overzicht met sturingsinformatie – informatie versnipperd beschikbaar – geen totaalbeeld van rechten en verplichtingen jegens huurders

Conclusie kwartiermaker 2024 – onverschuldigde uitgaven (?): publieke belastingen, opstalverzekeringen, inbraak en beveiliging en nuts- en data-aansluitingen

Beschikbare informatie (compleet?)

Overzicht verhuur 41 objecten (2024) – **voor vier objecten geen huurovereenkomst** aanwezig

Overzicht verzekerde waarde van vastgoed en inventaris (januari 2024) - 52 gebouwen

Meerjarenonderhoudsplan (2024-2033) vastgesteld door de raad op 29 juni 2023 – wens **duurzaam** MJOP

Geen register voor verhuurcontracten met looptijden, eindtijden en algemene bepalingen

Geen methodiek voor kostprijsdekkende huur (verplicht door Wet Markt en Overheid, tenzij uitzondering door Raad in algemeen belang)

Mappenstructuur: verschillende objecten met beschikbare informatie

Toekomst:

Opzetten, vervolledigen en implementeren van integraal en handzaam overzicht – aanschaffen twee typen softwaresystemen (1) integraalvastgoedbeheer en(2) systeem voor verhuur van ruimtes (gymzalen en buurtaccomodaties)

Uitdaging: laat ook andere afdelingen, zoals financiën, met de softwaresystemen werken

Informatievoorziening en sturing (hoofdstuk 5)

Betrokkenheid op individueel niveau maar niet vanuit actueel beleid

Kaderstellende rol van de raad

Raadsbesluiten

Nota accommodatiebeleid 2016

Subsidiebeleid (2018-2025)

Integraal Huisvestingsplan (2019)

Buitensportaccommodatiebeleid (2021)

Vanuit budgetrecht

MJOP's – herzieningen in 2019 en 2023

periodieke relevante financiële besluiten:

- vaststellen jaarverslag 2024 NV Sportfondsen Geertruidenberg
- begroting 2026 NV Sportfondsen Geertruidenberg goedkeuren
- tarieven 2026 gemeentelijke zwembaden goedkeuren
- tijdstippen en dagen van openstelling in 2026 zwembaden goedkeuren

Betrokkenheid via losse ontwikkelingen

instemming besluit verkoop Schattelijn en Markt 32 t/m 38

besluit instemming nieuwe sporthal Raamsdonksveer

besluit krediet voor Kind Centrum Raamsdonksveer

besluit krediet huisvesting Mafeking en Bergsche Battery

besluit vaststelling uitgangspunten budget MFA

P&C cyclus

bestuurlijke uitgangspunten m.b.t. (maatschappelijk) vastgoed in Programmabegrotingen 2024-2027, 2025-2028 en 2026-2029

jaarstukken 2024

Raadsvragen en motie

Maatschappelijk rendement (hoofdstuk 6)

Nu

Geen uitwerking op welke wijze maatschappelijk vastgoed een bijdrage levert aan het realiseren van beleidsmatige doelstellingen en tot welke maatschappelijk rendement dit leidt

Toekomst:

Individuele ontwikkelingen zichtbaar met maatschappelijk rendement, zoals MFA Hooipolder maar →

Opstellen beleid cruciaal: expliciteren doelstellingen, wie is verantwoordelijk voor het formuleren, monitoren en rapporteren daarvan, overzichtsveld voor gehele vastgoedportefeuille, dan is sturing hierop mogelijk



Uitdaging: vastgoed moet als middel ingezet worden om sociaal maatschappelijke doelen te realiseren

Er is geen actueel vastgoed – en accommodatiebeleid, hetgeen in de praktijk leidt tot knelpunten. Vragen omtrent gewenst voorzieningenniveau, spreiding en schaalgrootte of welke type gebruikers met welke maatschappelijke impact

Onvoldoende toerusting en ontbreken van consistent afwegingskader voor keuzes omtrent efficiënt gebruik en ontwikkelingen zoals nieuwbouw, herbouw of afstoting

Geen duidelijkheid over taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Vragen komen rechtstreeks bij vastgoed binnen. Geen accounthouders binnen beleidsdomeinen

Beleidsdomeinen en vastgoed weten elkaar steeds beter te vinden

Aanstelling assetmanager.

Overleggen vinden maandelijks plaats en eenmaal per week concreet samenwerken op kamer

Maar capaciteit blijft schaars en kwetsbaar

Versnipperde informatie, vastgoeduitgaven onverschuldigd betaald (?).

Mappenstructuur vormt eerste aanzet tot integraal en handzaam overzicht

Onderzoek naar aanschaf softwaresystemen

CONCLUSIES

Raad wordt niet structureel in positie gebracht. Raad wordt met name over individuele ontwikkelingen geïnformeerd

Maatschappelijk rendement wordt niet systematisch gemonitord en gerapporteerd

Bij individuele ontwikkelingen wordt wel expliciet gekeken naar de bijdrage van vastgoed aan beleidsmatige doelstellingen

AANBEVELINGEN

AAN COLLEGE

Zorg ervoor dat in 2026
vastgoedbeleid en aanverwant
accomodatie- en subsidiebeleid
wordt opgesteld en neem de raad
mee in deze ontwikkeling

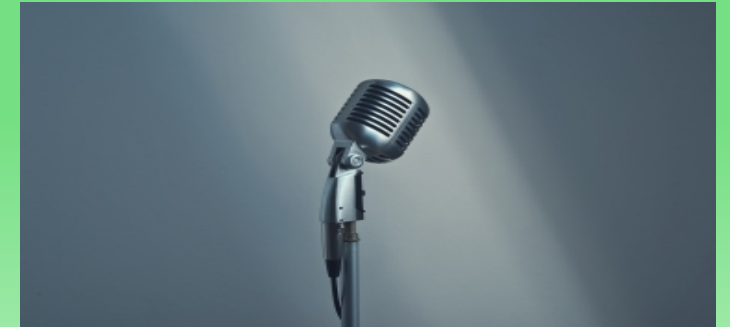
Geef het samenspel in de driehoek
tussen gebruiker, beleid en
medewerkers vastgoed een expliciet
plek in het op te stellen beleid

Kom zo snel mogelijk tot een
actueel, integral en handzaam
overzicht van de
vastgoedportefeuille

AAN RAAD

Maak bij de behandeling van het beleid afspraken met het
college over inzichtelijke maken van maatschappelijke
impact : tellen en vertellen!

123456789



Dank voor uw aandacht!

