



Vastgoedbeleid 2025

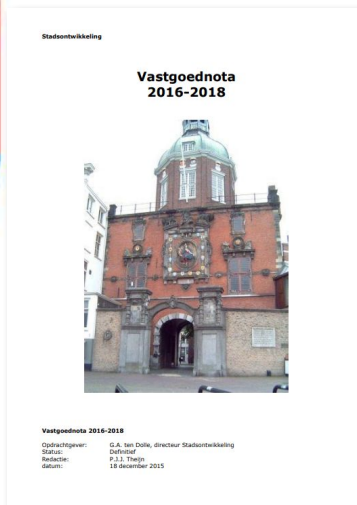
Kaders voor ons gemeentelijk vastgoed



DORDRECHT

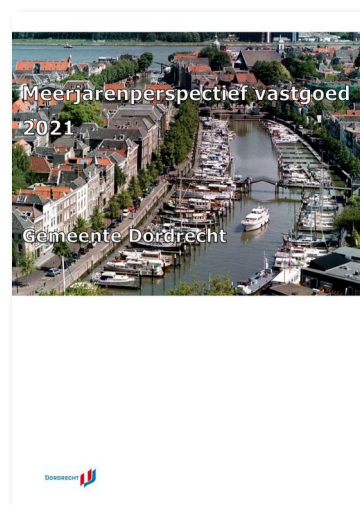


context Vastgoedbeleid 2025



2016

Uitwerking van het strategisch vastgoedbeleid en spelregels; Inzicht in de financiële uitgangspunten en organisatorische aspecten



2021

Operationeel en tactisch document gericht op inzicht en ontwikkelingen in de in de vastgoedportefeuille



2025

Strategische beleidskaders en uitgangspunten voor de langere termijn voor het bereiken van de beleidsdoelen

Aanleiding Vastgoedbeleid 2025

Ontwikkelingen die aanleiding geven tot actualisatie:

1. **Juridische kaders bij vastgoedtransacties:**

- Gemeentewet en Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)
- **Wet markt en overheid** (Wmo)
- Aanbestedingswetgeving en regels staatssteun
- Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur)
- **Didam-arrest** (HR 26 november 2021)

2. **Ondermijning en integriteit:** gemeentelijk vastgoed niet in verkeerde handen => **Due diligence**-onderzoek en **Bibob**

3. **Compliance:** werken in overeenstemming met wet- en regelgeving

4. **Verduurzaming:** Dordrecht streeft naar een klimaatneutrale stad in 2040. Voorbeeldfunctie maatschappelijk vastgoed

5. Wijzigingen gemeentelijk beleid met bijbehorende doelstellingen

6. **Ombuigingen/Perspectiefnota 2026:** meer focus op publieke zakelijkheid

Opbouw vastgoedportefeuille

Huidige vastgoedportefeuille bestaat uit:

- Kernportefeuille ondersteuning maatschappelijke functies
- Dispositielijst met panden die afgestoten worden
- Tijdelijk beheer van panden in gebiedsontwikkelingen

Ongeveer 25% van de portefeuille(m²) bestaat uit monumenten.

Interne gebruikers (kosten worden 1:1 doorbelast)

Stadsboerderij	2	boerderij en koetshuis
Essenhof	11	aula's en gebouwen begraafplaatsen
Sport	25	gymzalen
Parkeren	9	parkeergarages +fietsenstallingen
Concern Huisvesting	6	huisvesting ambtenaren
Ruimtelijke kwaliteit	6	zwembaden en loodsen stadsbeheer
Museum	11	dordrechts museumen museum van Gijn
Biesbosch centrum	3	bezoekerscentrum en verhuurloods
Maatschappelijk ondersteuning	15	Wijkcentra en sociale wijkteams
Sociale veiligheid	2	servicepunt/buurtkamer
Grondzaken	69	tijdelijk beheer strategische aankopen

Externe huurders (gebouwen worden verhuurd)

Kantoren	2	Verhuur sociale dienst/IBD/Entree
Ateliergebouwen	7	verhuur conform atelierbeleid
Theater	2	Kunstmin en energiehuis
Winkels/horeca	6	
Woonwagens (excl. Standplaatsen)	31	Verhuur conform wet betaalbare huur en wws
Overig	11	
Scholen	2	Verhuurd aan Arcade
Museum	1	Onderwijsmuseum

Inhoud Vastgoedbeleid 2025

In veel opzichten is het nieuwe vastgoedbeleid een voortzetting van het beleid dat in 2016 is vastgesteld. De belangrijkste speerpunten van het nieuwe beleid zijn:

1. Beleidsdomeinen maken eigen [voorzieningenplannen](#) waarin de huisvestingsbehoefte is vastgelegd. De voorzieningenplannen zorgen ervoor dat de gemeente kan sturen op het realiseren van nieuwe gebouwen en het onderhouden van bestaande gebouwen zodat deze efficiënt en passend zijn voor de stad.
2. We gaan meer werken volgens de uitgangspunten van [publieke zakelijkheid](#), waar we bij het verhuren en exploiteren van vastgoed openheid, transparantie en gelijkheid nastreven. Exploitatieberekeningen en kostprijsdekkende huur zorgen voor een zakelijke benadering van gemeentelijk vastgoed.
3. De [kaders en processen rondom vastgoedtransacties](#) zijn duidelijk neergezet. Dit om op een eenduidige en transparante manier tot optimale keuzes voor de stad te komen en om alle partijen gelijke kansen te geven.

1 Voorzieningenplannen:

Samen met beleidsterreinen werken aan huisvesting:

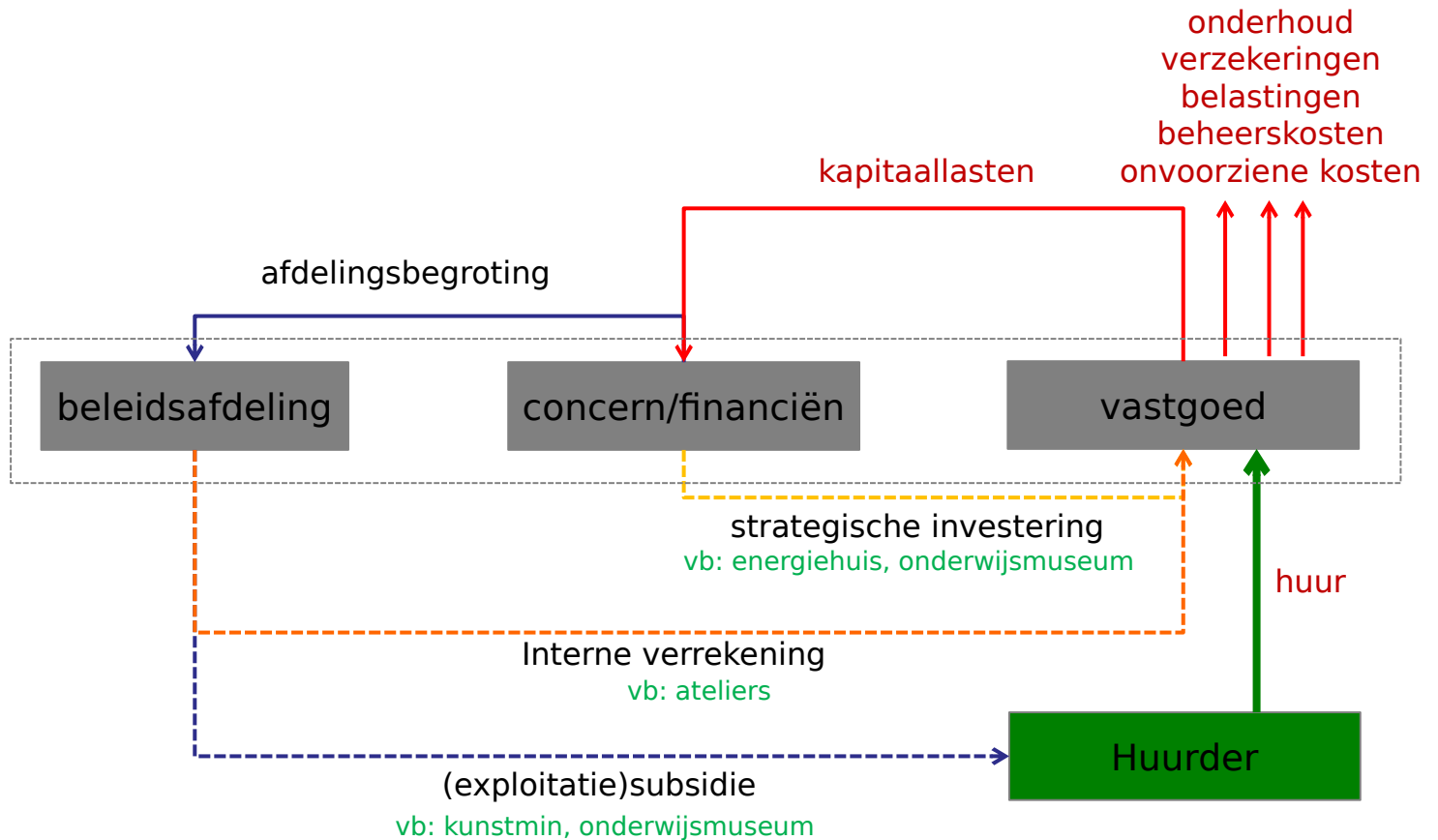
- Elk beleidsterrein denkt actief na over de huisvestingsbehoefte, zowel voor nu als in de toekomst
- De behoefte en het beschikbare huisvestingsbudget worden vastgelegd in een [voorzieningenplan](#)
- De vastgoedorganisatie [adviseert en faciliteert proactief](#) bij het opstellen van de voorzieningenplannen

Opstellen van voorzieningenplannen is maatwerk en gebeurt gefaseerd per beleidsveld. Vervolgens [samen, gemeentebreed impact in beeld brengen, periodiek herijken en indien nodig bijsturen](#). Het Vastgoedbeleid heeft nu geen effect op huurprijzen.

2. Publieke zakelijkheid

1. De gemeente streeft naar **optimale balans tussen maatschappelijke waarde en financieel rendement**. Dit vertaalt zich in uitgangspunt dat de exploitatie van gemeentelijk vastgoed tenminste kostenneutraal moet verlopen.
2. Gemeentelijk vastgoed wordt marktconform en tenminste **kostprijsdekkend verhuurd**. Dit geldt voor maatschappelijke organisaties én particuliere huurders.
3. Per pand wordt inzichtelijk gemaakt wat de integrale kosten en huurinkomsten zijn (= exploitatie van een object). Dit zorgt voor **transparantie** en is essentieel voor het maken van **weloverwogen keuzes** over de vastgoedportefeuille.
4. Volgens de Wet Markt en Overheid moet de gemeente bij economische activiteiten (zoals verhuur) minstens de volledige kosten doorberekenen. **Dit voorkomt ongeoorloofde staatssteun en zorgt voor een gelijk speelveld.**

Schema integrale kostprijs



3. kaders en processen rondom vastgoedtransacties

Uitgangspunten:

1. Vastgoed moet in principe **openbaar worden aangeboden**: Didam-arrest (Hoge Raad 26 november 2021).
2. Verhuur gebeurt **marktconform en minimaal kostendekkend**. Voor maatschappelijke organisaties kan subsidie worden ingezet via het beleidsterrein.
3. Verkoop vindt plaats via openbare procedures of individuele verkoop, altijd transparant en **in lijn met het Didam-arrest**.
4. Gemeentelijk vastgoed mag **niet in verkeerde handen vallen** □ **Due diligence-onderzoek en Bibob**.

Vervolg

- Opstellen uitvoeringsagenda 2025-2027.
- De uitvoeringsagenda wordt gefaseerd uitgewerkt met de beleidsdomeinen. Ook huurders en gebruikers worden hierbij betrokken.
- In het vervolgproces wordt ook een evaluatiemoment opgenomen op basis waarvan kan worden bijgestuurd indien dit nodig is.