

Aan
de gemeenteraad

Datum 30 september 2025
Zaaknummer 2025-0098282
Betreft Vaststellen nota Vastgoedbeleid 2025

Vergadering van
Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Groen, Duurzaam en Ruimtelijk Dordrecht
Kernteam/Opgave: Vastgoed - Vastgoed, Onderwijshuisvesting en Wijkaccommodaties
Auteur: Jeroen Bos
E-mail: j.bos@dordrecht.nl
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

De nota "Vastgoedbeleid 2025" vast te stellen

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De gemeenteraad is bevoegd om de nota Vastgoedbeleid 2025 vast te stellen. De voorgestelde uitwerking van het vastgoedbeleid is een bevoegdheid van het college.

Wat is het doel?

De nota Vastgoedbeleid 2025 biedt een strategisch kader voor een heldere inrichting en sturing van de processen rondom ontwikkeling, aan- en verkoop, aan- en verhuur, onderhoud, verduurzaming en exploitatie van het maatschappelijk vastgoed in bezit van de gemeente. Daarmee is het beleid een belangrijk kader voor de versterking van de gemeente brede aanpak op effectief en kostenbewust werken aan gemeentelijk vastgoed voor maatschappelijke voorzieningen.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

De gemeente is eigenaar van een omvangrijke vastgoedportefeuille die een belangrijke rol speelt in het realiseren van maatschappelijke doelen. Om de vastgoedportefeuille effectief, duurzaam en toekomstbestendig te kunnen blijven beheren, was actualisatie van het vastgoedbeleid uit 2016 noodzakelijk. De nieuwe nota Vastgoedbeleid biedt een transparant kader om de politieke sturing op kosten-batenafwegingen (publieke zakelijkheid) te versterken en om de samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie verder vorm te geven vanuit heldere verantwoordelijkheden. De nota Vastgoedbeleid 2025 is daarmee een belangrijk hulpmiddel bij de verdere ontwikkeling naar een professionele, transparante en toekomstbestendige vastgoedorganisatie.

Sinds het vaststellen van het vorige vastgoedbeleid in 2016 zijn de maatschappelijke opgaven complexer geworden, is de stad gegroeid, en is de rol van vastgoed als middel om beleidsdoelstellingen te realiseren belangrijker geworden. Het gemeentebestuur wil verder vanuit de gedachte van publieke zakelijkheid transparanter zijn in de keuzes ten aanzien van gemeentelijk vastgoed.

De nota Vastgoedbeleid 2025 is een document dat tot stand is gekomen in samenwerking met diverse beleidsteams binnen de gemeente. Dat is belangrijk, want het werken met gemeentelijk

vastgoed vraagt om een goede samenwerking. Er is afgestemd hoe we voor de verschillende beleidsdomeinen de huidige en toekomstige huisvestingsbehoeften samen in beeld kunnen brengen en wat de rolverdeling en samenwerking inhoudt. Dit zorgt voor beter onderbouwde vastgoed keuzes en meer transparantie in kosten. In de uitwerking worden, samen met huurders en gebruikers, de consequenties verder uitgewerkt en in beeld gebracht. Dit zal niet direct leiden tot huurverhogingen.

De nota Vastgoedbeleid 2025 biedt de kaders en uitgangspunten om de vastgoedportefeuille effectief, duurzaam en toekomstbestendig te beheren en ontwikkelen. De nota beschrijft welke 'spelregels' de gemeente gebruikt bij het aankopen, verkopen en exploiteren van vastgoed.

In veel opzichten is het nieuwe vastgoedbeleid een voortzetting van het beleid dat in 2016 is vastgesteld. De uitgangspunten dat vastgoed wordt voor het behalen van beleidsdoelstellingen, het streven naar een optimale balans tussen maatschappelijk en financieel rendement en het afstoten van vastgoed dat geen beleidsdoel meer dient, zijn niet gewijzigd.

De belangrijkste speerpunten van het nieuwe beleid zijn, samengevat:

- 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.
- 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 inzichtelijkheid van kosten helpen hierbij.
- 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.

Het uitvoeren van de nota is een ambtelijk leerproces, omdat we als organisatie verder willen professionaliseren. Na vaststelling van het vastgoedbeleid wordt daarom door het college een uitvoeringsagenda 2025–2027 opgesteld. Deze uitvoeringsagenda wordt gefaseerd uitgewerkt.

In het vervolgproces wordt ook een evaluatiemoment opgenomen op basis waarvan kan worden bijgestuurd indien dit nodig is.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

1. Beleidsmatige doorwerking vereist nadere uitwerking

De nota Vastgoedbeleid 2025 biedt een strategisch kader, maar de beleidsvoornemens en uitgangspunten moeten nog nader worden uitgewerkt in een uitvoeringsagenda. Deze uitvoeringsagenda moet gericht zijn op het realiseren van de doelen van het vastgoedbeleid.

2. Afhankelijkheid van externe factoren

De uitvoering van het vastgoedbeleid is mede afhankelijk van externe ontwikkelingen, zoals marktontwikkelingen, wet- en regelgeving (bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en erfgoed), samenwerking met maatschappelijke partners en de beschikbaarheid van deskundigheid. Deze factoren kunnen de haalbaarheid of timing van beleidsdoelen beïnvloeden.

3. Beperkte ambtelijke capaciteit

De implementatie van het geactualiseerde beleid vraagt om voldoende ambtelijke capaciteit, zowel op strategisch als uitvoerend niveau. Er bestaat een risico dat bij onvoldoende capaciteit/prioriteit de uitvoering vertraging oploopt of keuzes minder zorgvuldig worden afgewogen. Dit betrekken we uiteraard bij (sturing op) het uitvoeringsplan.

4. Financiële risico's bij uitvoering

Hoewel het beleid zelf geen directe financiële consequenties heeft, kunnen toekomstige ontwikkelingen (zoals mogelijke effecten voorzieningenplannen, financiële effecten publieke zakelijkheid) financiële impact hebben. Zonder heldere prioritering, transparantie over kosten en financiële dekking kunnen ambities onder druk komen te staan.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

De nota Vastgoedbeleid 2025 is tot stand gekomen met ondersteuning van extern adviesbureau VPR Consultants. Deze adviseur heeft relevante beleidsstukken en interviews binnen de gemeentelijke organisatie gebruikt als input. Op basis van de gesprekken en de bijeenkomsten met de verschillende beleidsdomeinen binnen de gemeente zijn teksten van de nota vervolgens verder aangescherpt en uitgewerkt tot een definitieve versie. De nota is in eerste instantie een intern stuk dat bedoeld is om richting te geven aan het gemeentelijk vastgoedbeleid.

Na vaststellen van het "Vastgoedbeleid 2025" wordt er in gezamenlijkheid een uitvoeringsagenda 2025-2027 opgesteld. De uitvoeringsagenda wordt gefaseerd uitgewerkt met de beleidsdomeinen. Ook huurders en gebruikers worden hierbij betrokken.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Vastgoednota 2016 – 2018 (d.d. 2 feb 2016 VBB/1545085 vastgesteld op 10 mei 2016)

Startnotitie Uitgangspunten Vastgoedbeleid 2019 (d.d. 2 juli 2019 2019-0064264 of 2019_GDD_B&W_00484)

Instemmen met Meerjaren Perspectief Vastgoed 2021 (d.d. 6 juli 2021 2021-0094005)

Hoe wordt dit betaald?

De nota Vastgoedbeleid 2025 biedt de kaders en uitgangspunten om de vastgoedportefeuille effectief, duurzaam en toekomstbestendig te beheren en ontwikkelen. De nota heeft daarom op zichzelf geen financiële consequenties. Eventuele financiële effecten, bijvoorbeeld bij aan- of verkoop en/of als aanpassing van de begroting noodzakelijk is, worden in beeld gebracht bij de uitvoering van het vastgoedbeleid uit de nota. Deze effecten worden, indien noodzakelijk, afzonderlijk aan uw raad voorgelegd ter besluitvorming.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

- Het opstellen en implementeren van een uitvoeringsagenda voor de periode 2026-2027.
- Het informeren van onze externe stakeholders over het nieuwe vastgoedbeleid en mogelijke consequenties hiervan.
- Het nader uitwerken van de kaders voor het onderhoud aan de gebouwen en de financiële uitgangspunten van het vastgoedbeleid.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 30 september 2025
inzake Vaststellen nota Vastgoedbeleid 2025 ;

b e s l u i t :

De nota "Vastgoedbeleid 2025" vast te stellen

Aldus besloten in de vergadering van