

Vastgoed- beleid 2025



Inhoud

Voorwoord	3
1 Inleiding	4
Aanleiding	5
Leeswijzer	5
2 Gemeentelijk vastgoedbeleid	6
Missie vastgoedorganisatie	7
Primaire doelen	8
Secundaire doelen	8
3 Kaders vastgoedbeleid	9
Rol en werkwijze van de vastgoedorganisatie	12
4 Vastgoedportefeuille	14
(Maatschappelijke) functies binnen de vastgoedportefeuille	15
Samenstelling vastgoedportefeuille	16
5 De vastgoedorganisatie van de gemeente Dordrecht	20
6 Vastgoedtransacties	22
Verhuur gemeentelijk vastgoed	23
Leegstandbeheer	24
Huurovereenkomst	24
Didam-arrest	24
Verkoopbeleid	25
Verkoopproces	26
Aankoop	27
Due diligence	27
7 Kwaliteit van vastgoed	28
Onderhoudsbeleid	29
Werking prioritering onderhoudsactiviteiten	30
Onderhoudsvoorziening	31
Compliance	32
Verduurzaming	32
Vastgoedinformatie	33
Bijlagen	34
Bijlage 1 – Vastgoedportefeuille	35
Bijlage 2 – Stappenplan openbare procedure	39
Bijlage 3 – Begrippenlijst	40
Bijlage 4 – Beschrijving onderhoudsniveaus	41

Voorwoord

Voor u ligt het herijkte vastgoedbeleid van de gemeente Dordrecht. Voor ons een belangrijke stap in de verdere ontwikkeling naar een professionele, transparante en toekomstbestendige vastgoedorganisatie. Sinds het vorige vastgoedbeleid (2016–2018) is er veel veranderd. De maatschappelijke opgaven zijn complexer geworden, de stad groeit, en de rol van vastgoed als middel om beleidsdoelstellingen te realiseren is belangrijker dan ooit.

Dordrecht is een stad met ambities. We willen meer mensen de mogelijkheid bieden om hier te komen wonen, leven, werken of recreëren. Om deze groei op een duurzame en inclusieve manier te ondersteunen, is het van groot belang dat er in alle wijken passende voorzieningen beschikbaar zijn. Inwoners moeten kunnen deelnemen aan ontmoetingsactiviteiten, sport en bewegen, onderwijs, dagbesteding en cultuur.

We hebben oog voor de wereld om ons heen. Voor duurzaamheid, voor nieuwe wet- en regelgeving, en voor initiatieven uit de samenleving. Wat u nu in handen heeft, beschrijft hoe we de komende jaren invulling geven aan onze ambities en hoe we samen met partners in de stad blijven bouwen aan een Dordrecht dat klaar is voor de toekomst.

Daarom willen we niet alleen het beleid vastleggen, maar ook een verhaal vertellen. Een verhaal over hoe we als stad samen bouwen aan een toekomst waarin iedereen mee kan doen. Waarin gebouwen niet alleen stenen zijn, maar plekken waar mensen elkaar ontmoeten, leren, zorgen en ontwikkelen.

Vastgoedbeheer

Het herijkte vastgoedbeleid maakt deel uit van een bredere beweging: Samen bouwen aan de vastgoedorganisatie. We werken aan een sterke, regievoerende vastgoedafdeling, die integraal en strategisch opereert. Daarbij hoort ook het stroomlijnen van processen, het versterken van expertise en het ontwikkelen van een maatschappelijke kernportefeuille die aansluit op de behoeften vanuit de verschillende beleidsterreinen.

We leggen heldere kaders en uitgangspunten vast voor het gemeentelijk vastgoedbeheer. We kiezen bewust voor eenduidig beleid, waarin vastgoed niet langer een doel op zich is, maar een strategisch instrument om maatschappelijke waarde te creëren.

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Tanja de Jonge, wethouder



foto: Michel ter Wolbeek



Inleiding

Aanleiding

De rechtstreekse aanleiding voor deze beleidsnota vloeit voort uit het feit dat de eerdere nota uit 2016 dateert en actualisering wenselijk is. Aansluitend is in 2024 gestart met het interne ontwikkelprogramma BAVV (Bouwen Aan Verbeterde vastgoedorganisatie) waarin vijf sporen voor verbetering zijn benoemd:

1. Strategie en beleid
2. Processen en organisatie
3. Professionele cultuur
4. Besturen en beheersing
5. Informatievoorziening en systemen

De herijking van de beleidsnota sluit aan bij verbeterensporen 1 en 4. Deze vernieuwde beleidsnota draagt bij aan de ambitie om toe te groeien naar een vastgoedorganisatie, die werkt op basis van een integraal strategisch (voorzieningen-)beleid voor het maatschappelijk vastgoed. Naast de doorontwikkeling van de vastgoedorganisatie, zijn het realiseren van inzicht en transparantie in kosten en de integrale aanpak op de verschillende beleidsvelden en op het gebied van vastgoedontwikkelingen belangrijke leidende principes van deze beleidsnota. Het legt de basis voor een heldere inrichting en sturing van de processen rond ontwikkeling, aan- en verkoop, aan- en verhuur, beheer, onderhoud en exploitatie van maatschappelijk vastgoed. Nieuwe landelijke eisen ten aanzien van voorschriften, wet- en regelgeving worden onderdeel van werkprocessen van de vastgoedorganisatie. In dit document wordt de term vastgoedorganisatie in brede zin gehanteerd: deze heeft betrekking op meerdere organisatie onderdelen binnen de gemeente die zich bezighouden met het gemeentelijk vastgoed.

Naast de Vastgoednota 2016-2018 is er in 2021 door de gemeenteraad een Meerjarenperspectief Vastgoed (MPV) vastgesteld. In dit MPV werd inzicht gegeven in de toenmalige situatie, de ontwikkelingen en de benodigde maatregelen om de vastgoedportefeuille te behouden of verbeteren. Het MPV 2021 is een operationeel instrument gericht op de korte termijn. In het Vastgoedbeleid 2025 zijn de strategische beleidskaders en uitgangspunten voor de langere termijn voor het bereiken van de beleidsdoelen vastgelegd.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de missie en de doelen van de vastgoedorganisatie op het gebied van het gemeentelijk vastgoed. Hoofdstuk 3 van deze beleidsnota bevat de kaders van het vastgoedbeleid en hoofdstuk 4 gaat in op de samenstelling van de vastgoedportefeuille. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de organisatie van vastgoed en hoofdstuk 6 beschrijft het (ver)huur- als ook het aan- en verkoopbeleid van vastgoed. In hoofdstuk 7 worden tenslotte de kwaliteitsniveaus en -eisen voor het vastgoed op hoofdlijnen beschreven, te weten onderhoudsbeleid, duurzaamheid, compliance, vastgoedinformatie en financiën. Hierin wordt toegelicht op grond van welke afwegingen beleidsmatige keuzes worden gemaakt met betrekking tot het in goede kwaliteit houden van de vastgoedportefeuille.



Gemeentelijk vastgoedbeleid

Dit hoofdstuk beschrijft de missie van de vastgoedorganisatie op het gebied van maatschappelijk vastgoed en de daaruit volgende doelen. In hoofdstuk 3 wordt een en ander uitgewerkt en concreet vertaald in kaders.

Missie vastgoedorganisatie

Dordrecht is een aansprekende historische stad op het knooppunt van drie rivieren. De oudste stad van Holland waar met de Eerste Vrije Statenvergadering het huidige Nederland ooit begon. Een koopmansstad met een rijke historie, die terug te zien is in de werken van zeventiende-eeuwse meesters, maar ook nu nog. Compact, overzichtelijk en intiem. Om het historisch karakter te bewaren en daar actief aan bij te dragen heeft de gemeente Dordrecht zelf ook monumentaal vastgoed in haar bezit.

De missie van de vastgoedorganisatie gemeente Dordrecht:

Wij beheren en ontwikkelen de vastgoedportefeuille van de gemeente Dordrecht. Ons vastgoed wordt op een effectieve en transparante wijze ingezet ten behoeve van het verwezenlijken van gemeentelijke beleidsdoelen, waarbij wordt gestreefd naar een optimale balans tussen het maatschappelijke en het financiële rendement. Hierdoor behouden en versterken we de historische waarde van een groot deel van de vastgoedportefeuille. Zo dragen we bij aan een aantrekkelijker, duurzamer en toekomstbestendig Dordrecht voor iedereen.

Effectiviteit en transparantie

Met efficiëntie en effectiviteit bedoelen we dat we de meest geschikte vorm van (gebruik van) vastgoed zoeken voor elk type (maatschappelijk) gebruik, waarbij we streven naar een zo groot mogelijke flexibiliteit en optimaal gebruik van de reeds aanwezige voorzieningen. Transparantie heeft betrekking op de financiële aspecten van het vastgoedgebruik, bijvoorbeeld door het voorkomen van dubbele financieringsstromen via subsidies en huurprijzen, als ook op het inzichtelijk maken en houden van alle relevante informatie die nodig is bij besluitvorming over (de inzet van) vastgoed.

Maatschappelijk waarde versus financieel rendement

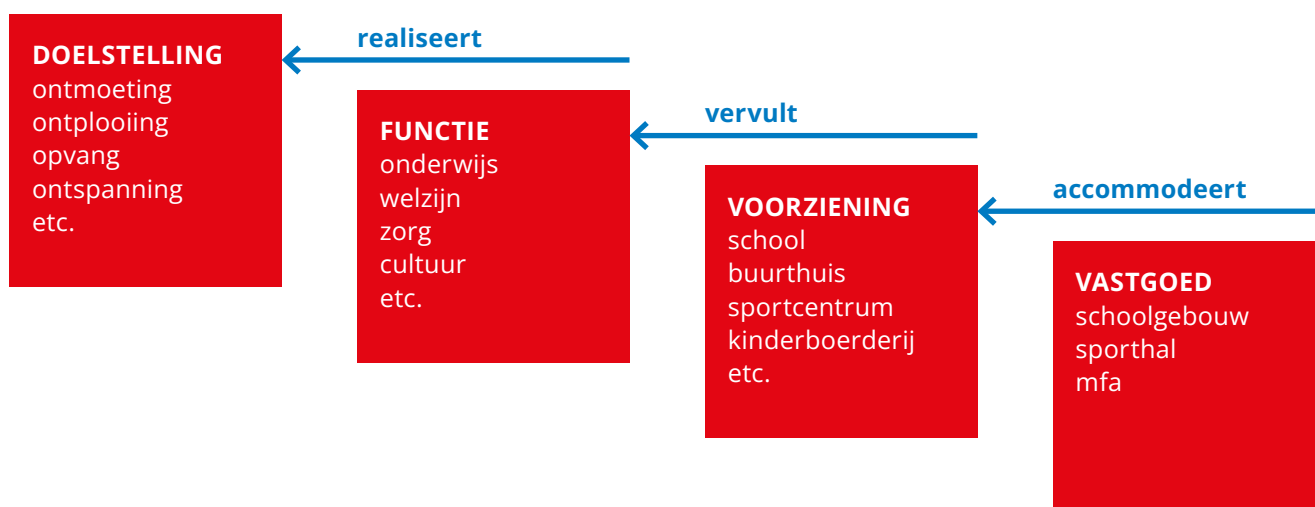
Het streven naar een optimale balans tussen maatschappelijk en financieel rendement vertaalt zich in het uitgangspunt van publieke zakelijkheid. In de huurprijzen worden alle kosten voor het vastgoed meegenomen met als doel het creëren van inzicht en transparantie in de kosten. Dit zorgt dat integrale keuzes gemaakt kunnen worden aan welke beleidsdoelen gemeentelijke middelen worden besteed. Zo wordt met publiek geld zo veel mogelijk waarde gecreëerd die ten goede komt aan de samenleving.

Doelen van het vastgoedbeleid

Uit de missie volgt dat vastgoed een middel is om de gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren. De vastgoedorganisatie richt zich op het bezit en beheer van gebouwen met een publieke functie op het gebied van onderwijs, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en sport. Daarnaast richt de vastgoedorganisatie zich op bezit en beheer van vastgoed dat geen (direct) maatschappelijk vastgoed is, maar wel dient om een gemeentelijk beleidsdoel in te vullen dat niet door de markt kan worden ingevuld. In deze nota noemen we dit primaire en secundaire doelen en deze worden hieronder verder toegelicht.

Primaire doelen

Het vastgoed van de gemeente voorziet in de huisvesting van het gemeentelijke apparaat en van diverse maatschappelijke functies. Deze maatschappelijke functies geven invulling aan de gemeentelijke beleidsdoelen en -opgaven op het gebied van onder andere sport, onderwijs, cultuur en welzijn. Het gaat hier met name om huisvesting waar derden (marktpartijen) geen interesse voor hebben of huisvesting die in het economisch verkeer een beperkte waarde vertegenwoordigt (minder courant vastgoed). Onderstaande afbeelding laat de relatie tussen het gemeentelijk vastgoed en te realiseren gemeentelijke beleidsdoelen zien.



Figuur 1. Relatie tussen gemeentelijk vastgoed en gemeentelijke beleidsdoelen.

(Bron: Vastgoednota 2016-2018 – Van Leent 2008)

Het overgrote deel van de panden in Dordrecht, met een maatschappelijke voorziening is gemeentelijk eigendom of wordt gehuurd door de gemeente Dordrecht.

Secundaire doelen

Naast primaire doelen zijn er secundaire (of afgeleide) doelen te benoemen waarvoor gemeentelijk vastgoed, al dan niet in eigendom, beschikbaar moet zijn. Het betreft hier doelen die niet direct aansluiten bij een maatschappelijk beleidsdoel of een gemeentelijke opgave, maar waarvoor de gemeente wel vastgoed beschikbaar stelt. Voorbeelden van dit type vastgoed staan in hoofdstuk 4.



Kaders vastgoedbeleid

Vastgoed ondersteunt bij het behalen van maatschappelijke beleidsdoelen. Deze beleidsdoelen kunnen worden vertaald in kaders voor de uitvoering van het vastgoedbeleid.

Als het besluit genomen is dat er voldoende maatschappelijk effect bereikt wordt, is de volgende stap om te bepalen op welke wijze gemeentelijk vastgoed ingezet dient te worden. Bijvoorbeeld door inzet van bestaand gemeentelijk vastgoed, koop of huur van vastgoed van derden of nieuwbouw. Hierbij gelden onderstaande kaders voor het gemeentelijk vastgoedbeheer:

- **Het gemeentelijk eigendom van vastgoed is een middel om invulling te geven aan gemeentelijke beleidsdoelen**

Een zo minimaal mogelijke vastgoedportefeuille past bij de doelstellingen van de gemeente Dordrecht in het kader van de terugtrekkende overheid. Een zo klein mogelijke vastgoedportefeuille beperkt de risico's en door gebruik te maken van vastgoed van derden door bijvoorbeeld tijdelijk te huren wordt de flexibiliteit verhoogd. De vraag of de gemeente Dordrecht eigenaar van vastgoed moet zijn (of blijven) moet daarmee worden beantwoord in de vorm van het principe: nee, tenzij. Het vastgoed dat geen beleidsdoel dient, kan worden afgestoten.

- **Behoud van monumentale kroonjuwelen**

Kroonjuwelen zijn markante objecten, die kenmerkend zijn voor Dordrecht, waar de stad trots op is en die het historische verhaal van de stad vertellen. Deze worden door de gemeente Dordrecht met zorg en aandacht onderhouden. Het eigendom van beeldbepalende monumenten is echter geen doel op zich, maar gekoppeld aan een maatschappelijk doel of cultuurhistorisch behoud dat met het eigendom wordt gerealiseerd. Daarnaast is het streven dat monumenten passend gebruikt worden en zo veel mogelijk publiek toegankelijk zijn.

- **Vastgoed toekomstbestendig beheren**

Inzicht in de integrale kosten en huurinkomsten per pand zorgt voor duidelijkheid wat de huisvesting van (maatschappelijke) activiteiten daadwerkelijk kost. Daarmee van groot belang bij het nemen van weloverwogen beslissingen over de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Daarnaast moeten gemeenten volgens de Wet Markt en Overheid minstens de volledige kosten doorberekenen bij economische activiteiten, zoals verhuur van gemeentelijk vastgoed.

- **Zoveel mogelijk beperken leegstand**

Beperking van leegstand is een belangrijke opgave om zo kostenefficiënt mogelijk te werken. Tegelijkertijd is leegstand nodig om verhuizingen en aanpassingen mogelijk te maken.

- **Het vastgoed kan toekomstbestendig worden beheerd**

Er is sprake van toekomstbestendig vastgoedbeheer indien:

- De vastgoed gerelateerde exploitatiekosten voorspelbaar en beheersbaar zijn en vertaald zijn in kostprijsdekkende huur;
- Er actueel inzicht is in technische staat, risico's en kansen van de gebouwen;
- Het aantoonbaar is dat er sprake is van veilig, duurzaam en functioneel vastgoed;
- Er een efficiënte vastgoedorganisatie is, wat betekent dat er doelmatig invulling wordt gegeven aan de eerste twee doelstellingen. Hierbij is de continuïteit van de vastgoedorganisatie gewaarborgd.



- Panden in eigendom zijn duurzaam**
 Gemeentelijk vastgoed draagt bij aan de gemeentelijke doelstelling voor duurzaamheid. Verduurzaming van het vastgoed vindt plaats door vervangende nieuwbouw en het verduurzamen van de bestaande portefeuille. Doel is het terugdringen van de CO₂ uitstoot en het gebouw gebonden energieverbruik (verwarmen, koelen, ventileren, verlichten) van het gebouw. Tevens is het uitgangspunt dat alle gemeentelijke gebouwen gasloos worden. Uitgangspunt bij het verduurzamen van het gemeentelijk bezit is dat de berekende besparingen ingezet worden ter dekking van de kosten van verduurzaming of de financiering van deze kosten.
- Onderhoud is sober en doelmatig**
 De onderhoudskwaliteit van het vastgoed is omschreven met behulp van kwaliteitsniveaus gebaseerd op de systematiek van NEN2767 Conditie meting. Het basisniveau is sober en doelmatig waarvan in enkele gevallen kan worden afgeweken. Als een object 'beeldbepalend' is, kan onderhoud plaatsvinden op een hoger niveau. Wanneer een voornemen tot sloop bestaat, wordt enkel het noodzakelijke en wettelijk verplichte onderhoud uitgevoerd. Bij een voornemen tot verkoop is het onderhoud maatwerk.

Rol en werkwijze van de vastgoedorganisatie

De behoefte aan huisvesting en invulling van de vastgoedportefeuille zijn voortdurend aan verandering onderhevig. Als vanuit het beleidsveld (de vraagkant) of de organisatie een ruimtevraag wordt gedefinieerd en er is geen geschikt object in de portefeuille beschikbaar, dan wordt op zoek gegaan naar een alternatief. Huren, kopen, ruimte vrijspelen of ontwikkelen zijn opties die hierbij beschouwd en afgewogen worden. De spanning tussen enerzijds zoveel mogelijk huisvesting over te laten aan de markt en anderzijds (dure) leegstand in de eigen portefeuille te voorkomen, moet in gezamenlijkheid opgelost worden. Elk beleidsveld maakt hiertoe voorzieningenplannen. Een voorzieningenplan is een plan waarin de beleidsdoelen en de daarvoor benodigde voorzieningen (ruimten en of gebouwen) worden beschreven voor de huidige en de toekomstige situatie.

Het is geen automatisme dat bij het huisvesten van instellingen met een maatschappelijke doelstelling wordt gekeken naar de gemeente Dordrecht en het gemeentelijk vastgoed. In eerste instantie dient de vraag naar vastgoed ingevuld te worden door de inzet van vastgoed in eigendom van particulieren of door de eindgebruiker zelf eigenaar van dit vastgoed te laten worden. Pas als 'de markt' niet in staat is de vraag naar het betreffende vastgoed te beantwoorden, kan overwogen worden de gemeente Dordrecht als eigenaar op te laten treden. Dit uitgangspunt heeft gevolgen voor de huidige samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille (zie hoofdstuk 4). Optimaal gebruik van reeds bestaande gemeentelijk panden heeft prioriteit.

Actief beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille geeft vastgoedorganisatie een duidelijke rol, positie en verantwoordelijkheid. Actief beheer geeft inzicht in de huisvestingsbehoefte op (midden)lange termijn en leidt tot gerichte aan- en verkoop van panden.



Binnen de gemeente Dordrecht wordt per beleidsterrein aangegeven wat voor soort vastgoed nu en in de toekomst benodigd is voor het behalen van de gestelde beleidsdoelen. Elk beleidsdomein maakt hiervoor een voorzieningenplan. De vastgoedorganisatie adviseert en faciliteert de beleidsdomeinen proactief bij de totstandkoming van voorzieningenplannen. Het beschikken over actuele voorzieningenplannen zorgt voor een beter integraal beeld van de behoefte en is daarom van groot belang om actief portefeuillebeheer te kunnen toepassen en zo maximale meerwaarde voor de stad te bereiken.

De vastgoedorganisatie is proactief betrokken in het proces om de vastgoedportefeuille dicht bij de kernportefeuille (zie hoofdstuk 4) te houden. Dit betekent dat zij tenminste elke twee jaar samen met de beleidsdomeinen toetst of de kernportefeuille nog aansluit bij de huisvestingsbehoefte.

De vastgoedorganisatie is verantwoordelijk voor de beoordeling van een gezonde exploitatie en toekomstbestendig vastgoedbeheer. Eventuele tekorten dienen gedekt te worden uit andere middelen, bijvoorbeeld subsidies.

Een eenduidige demarcatie onderscheidt het beheer en onderhoud van gemeentelijk vastgoed voor de eigenaarsrol enerzijds en de huurder/gebruikersrol anderzijds. Hiervoor wordt een standaard demarcatielijst gebruikt. Deze lijst geeft aan wie welk onderhoud of beheer activiteit dient uit te voeren. De demarcatielijst is gebaseerd op het ROZ-model¹ (zie 6.3).

Indien vastgoed op de nominatie staat voor renovatie of er is besloten tot een traject van sloop/nieuwbouw van vastgoed (1 op 1 vervanging) dan voert de vastgoedorganisatie deze besluiten uit. Als er sprake is van een gebiedsontwikkeling, herontwikkelingen of de realisatie van een multifunctioneel gebouw dan start Grondzaken of de vastgoedorganisatie voor dat specifieke project een separate projectorganisatie op.

1 De Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) heeft als doel juridisch juiste en in de praktijk goed toepasbare model huurcontracten voor woonruimte, winkelruimte, kantoorruimte en de autobox/ parkeerplaats beschikbaar te stellen. Dit model geldt als de standaard binnen de verhuurpraktijk.



Vastgoed- portefeuille

De beleidsdoelen en kaders uit hoofdstuk 2 en 3 vertalen zich in (een samenstelling van) de vastgoedportefeuille die in dit hoofdstuk nader wordt beschreven.

(Maatschappelijke) functies binnen de vastgoedportefeuille

Op dit moment worden onderstaande maatschappelijke functies binnen de vastgoedportefeuille ondersteund in hun huisvestingsvraag. De lijst kan in de loop van de tijd aan verandering onderhevig zijn en is afhankelijk van besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders.

Tabel 1. Maatschappelijke functies binnen vastgoedportefeuille

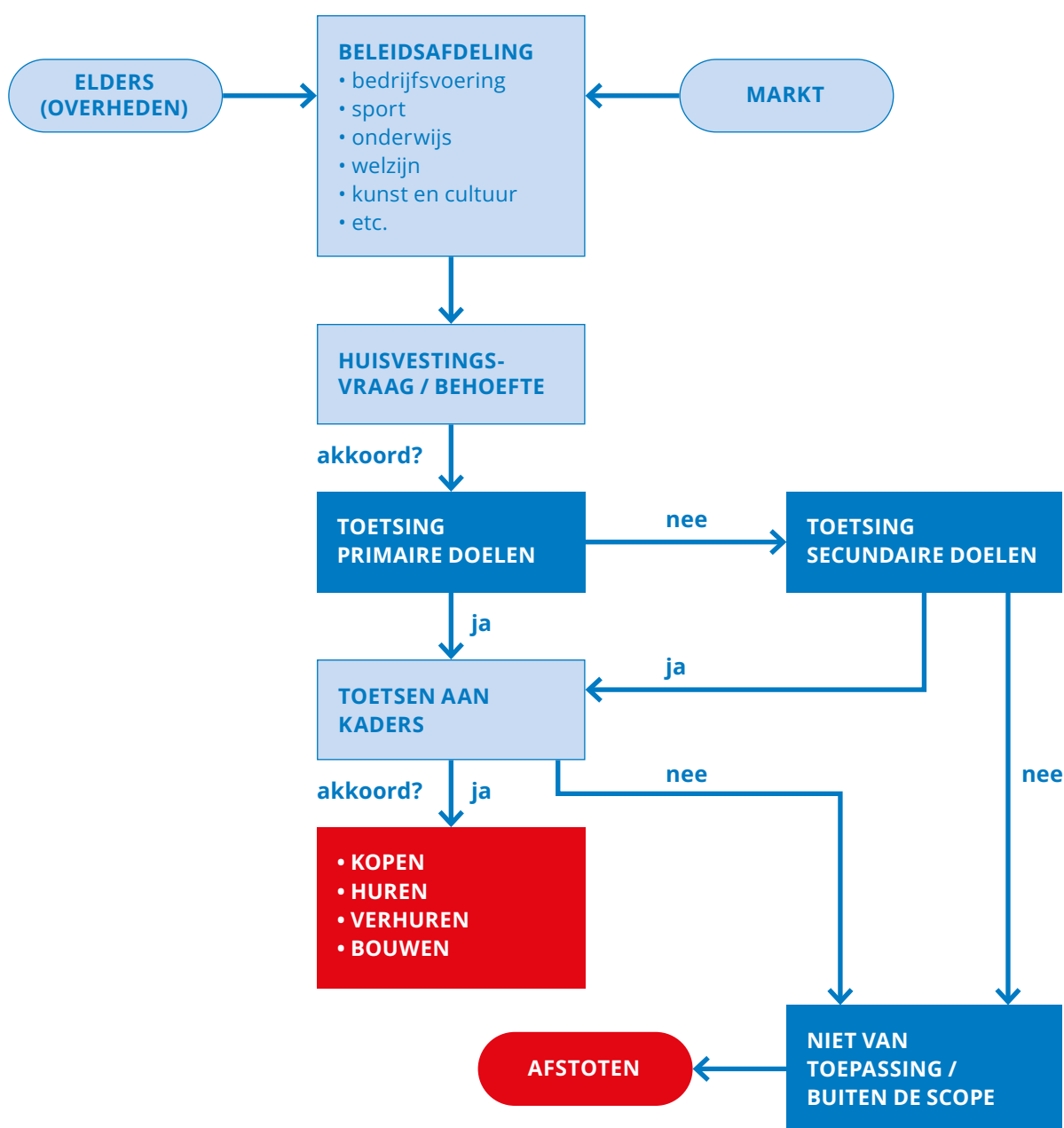
Functie	Definitie	Voorbeelden
Gemeentelijke huisvesting	Huisvesting van de eigen bestuurlijke en ambtelijke organisatie.	Stadhuis, overige ambtelijke kantoren, gemeentewerven, werkplaatsen, stads-/wijkloketten, arbeidsbemiddeling, etc.
Kunst en Cultuur	Huisvesting van het deel van de Kunst en Cultuursector dat volgens de gemeente bijdraagt aan het beleid op dat gebied en ondersteuning nodig heeft.	Musea, theater, kunstenaarsateliers, bibliotheken, bijzonder cultureel erfgoed, bunkers, ruïnes etc.
Onderwijs	Gebouwen voor primair, voortgezet en speciaal onderwijs in bezit van de gemeente.	Basisscholen, voortgezet onderwijs, speciaal onderwijs, bijzonder onderwijs, multifunctionele (onderwijs-) accommodaties, gymzalen, peuteropvang (voorschool), buitenschoolse opvang etc., natuureducatie (Weizigt)
Sport en recreatie	Huisvesting van sport en recreatie voor zover de gemeente daar een bijdrage aan levert.	Zwembaden, sportvelden, gymzalen, sportcomplexen etc.
Welzijn en maatschappelijke dienstverlening	Huisvesting van maatschappelijke partners op het gebied van participatie, jeugd, leefbaarheid, diversiteit, veiligheid en welzijnswerk.	Welzijnswerk, jongerencentra, buurtcentra, buitenschoolse opvang, reïntegratieprojecten, opvang dak- en thuislozen etc.
Opvang asielzoekers	Huisvesting (tijdelijk) opvang van asielzoekers.	Opvangcentra/AZC's
Vervoer en parkeren	Ondersteuning van het parkeer- en openbare ruimtebeleid om auto's zo veel mogelijk buiten de openbare ruimte te parkeren. Door het verplaatsen van parkeerplekken van straat naar garage, het faciliteren van P+R en fietsparkeren.	Parkeergarages en parkeerterreinen buiten de openbare ruimte voor vergunninghouders en/of betalende bezoekers, etc.
Gebiedsontwikkeling	Strategische bezit van het Grondbedrijf met het doel deze (op termijn) in te zetten in een ontwikkeling ten behoeve van de ruimtelijke ordening. De huidige activiteit is geen reden om het in bezit te hebben of krijgen.	Aankopen van objecten door het Grondbedrijf om een nieuwe wijk te ontwikkelen, aankopen van objecten om ongewenste functies te beëindigen etc.
Begraafplaatsen	Het huisvesten van functies voor plechtigheden rondom rouw en afscheid.	Crematoria, aula's, begraafplaatsen
Wonen en woonwagens	Woonwagenstandplaatsen en woningen.	Woningen voor opheffen van overlastsituatie, 'laatste-kans-bewoners'.
Bedrijfshuisvesting	Bedrijfsmatigheid die maatschappelijke meerwaarde heeft, verankerd is in gemeentelijk beleid en niet door de markt kan worden opgepakt.	

Vervoer en parkeren, gebiedsontwikkeling, begraafplaatsen, wonen en woonwagens en bedrijfshuisvesting, behoren tot de secundaire doelen.

Samenstelling vastgoedportefeuille

Om invulling te kunnen geven aan actief portefeuillebeheer kent de gemeentelijke vastgoedportefeuille een indeling in een kernportefeuille en panden die op een dispositielijst staan. De kernportefeuille geeft invulling aan de huisvestingsbehoefte waarbij de in onderstaande figuur weergegeven processen wordt doorlopen.

Figuur 2. Kernportefeuille en huisvestingsbehoefte



Als het besluit door de betreffende beleidsafdeling genomen is dat er voldoende maatschappelijk effect bereikt wordt, faciliteert de vastgoedorganisatie de huisvestingsvraag. Opties die daarbij verkend worden zijn:

- inzet van bestaand gemeentelijk vastgoed;
- aankoop bestaand niet gemeentelijk vastgoed;
- aanhuur van niet gemeentelijk vastgoed van derden;
- nieuwbouw van gemeentelijk vastgoed.

Eigendom van vastgoed vraagt veel van een organisatie, zowel op het gebied van financiën als op het gebied van deskundigheid. In een tijd dat de overheid zich steeds meer beweegt richting een regisserende overheid, is het in eigendom hebben van vastgoed geen vanzelfsprekendheid meer. Een zo minimaal mogelijke vastgoedportefeuille past veel meer bij de nieuwe rol van de overheid. Een kernportefeuille beperkt de risico's en door gebruik te maken van vastgoed van derden door bijvoorbeeld tijdelijk te huren wordt de flexibiliteit verhoogd.

Als 'de markt' niet in staat is de vraag naar het betreffende vastgoed te beantwoorden, kan overwogen worden de gemeente Dordrecht als eigenaar op te laten treden. Dit uitgangspunt heeft gevolgen voor de huidige samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Drie belangrijke vragen bij de overweging of de gemeente Dordrecht eigenaar van dat vastgoed te maken, namelijk:

1. Hoe verhoudt het maatschappelijk effect zich tot het financieel effect?
2. Kan het beoogde vastgoed ook voor andere toekomstige doeleinden worden gebruikt?
3. Kan bestaand vastgoed van de gemeente Dordrecht, eventueel na investeringen, voor het beoogd gebruik worden aangewend?

Optimaal gebruik van reeds bestaande panden heeft prioriteit. Hierbij wordt onder meer gekeken naar bezettingsgraad en multifunctioneel ruimtegebruik.

Vastgoedportefeuille management

Binnen de vastgoedportefeuille wordt gebruikt gemaakt van een vijftal soorten perspectieven die toe te kennen zijn aan gebouwen. De kernportefeuille bestaat uit gebouwen die het perspectief consolideren, heroverwegen en investeren hebben. De dispositieportefeuille bestaat uit gebouwen die het perspectief afstoten en slopen hebben. Los van deze twee type portefeuilles is ook het perspectief tijdelijk beheer in gebruik. Hieronder wordt toegelicht wat de definitie is van ieder perspectief:

- Consolideren: Langdurig aanhouden in portefeuille. Geen ambities om af te stoten in de nabije toekomst.
- Heroverwegen: Signalen dat langjarige exploitatie in het geding komt. Onderzoeken of het gebouw naar de dispositieportefeuille kan.
- Investeren: Gebouwen waarin geïnvesteerd wordt, grootschalige renovatieprojecten lopen of een herontwikkeling wordt uitgevoerd.
- Afstoten: Gebouw wordt de komende jaren verkocht.
- Slopen: Gebouw wordt de komende jaren gesloopt.

Kernportefeuille

De kernportefeuille bestaat uit circa 143 gebouwen waarvan het overzicht is opgenomen in bijlage 1. Twee belangrijke gebouwfuncties uit de kernportefeuille die veel aandacht vragen van de organisatie staan hieronder beschreven.

1. Onderwijshuisvesting

De gemeente Dordrecht heeft een wettelijke taak in het beschikbaar hebben van voldoende gebouwen die geschikt zijn voor het huisvesten van onderwijsinstellingen in het primair onderwijs (PO), speciaal onderwijs (SO) en voortgezet onderwijsfuncties (VO). Op alle onderwijsgebouwen in het VO heeft de gemeente Dordrecht het economisch claimrecht.

Door de gemeente Dordrecht is gekozen voor het door-decentraliseren van de onderwijshuisvestingsbudgetten voor het PO en SO, inclusief het economisch claimrecht. Hiertoe is de vereniging Arcade Dordrecht opgericht waarin 10 schoolbesturen zijn vertegenwoordigd. Samen zorgen zij voor onderwijshuisvesting in het PO en SO in de gemeente Dordrecht. Tot haar taken behoren onder meer nieuwbouw, renovatie, onderhoud en verhuur van deze huisvesting. Arcade Dordrecht opereert als een huisvestingsbedrijf dat zorg draagt voor de uitvoering van alle huisvestingsvraagstukken voor het PO en SO in Dordrecht en maakt ook een Integrale Huisvestingsplan (IHP) voor het PO en SO. Het huisvesten van het bewegingsonderwijs blijft een verantwoordelijkheid van de gemeente Dordrecht.

In het VO/VSO zijn gemeente Dordrecht en schoolbesturen gezamenlijk verantwoordelijk voor onderwijshuisvesting. De gemeente Dordrecht financiert de nieuwbouw, renovatie, uitbreiding en de eerste inrichting van schoolgebouwen. De schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor het (vervangings-)onderhoud en exploitatiekosten van de gebouwen.

Het beschikken over een actueel IHP voor het VO/VSO is de verantwoordelijkheid van de gemeente Dordrecht. In maart 2024 is het IHP door de gemeente Dordrecht en schoolbesturen ondertekend. Het IHP kent een horizon van 16 jaar. De belangrijkste onderdelen van het IHP zijn:

- (Ver)nieuwbouw van 4 locaties;
- Verduurzaming van de bestaande voorraad;
- Huisvesting Internationale Schakelklas;
- Samenwerking en toekomst Leerpark/Duurzaamheidsfabriek.

2. Gymzalen en sportaccommodaties

De gemeente Dordrecht dient, wettelijk gezien, te zorgen voldoende capaciteit voor het bewegingsonderwijs in het PO/SO en VO/VSO. Dit binnen redelijke afstand, conform de verordening voorziening onderwijshuisvesting gemeente Dordrecht, van de schoolgebouwen. In een geschikte gymzaal kan men op een veilige en gezonde manier lesgeven en wordt voldaan aan de eisen die de onderwijsinspectie daaraan stelt. Dit betekent tevens dat de gymzaal ingericht moet zijn met een sportinventaris.

Veel gymzalen worden in de avonden verhuurd aan verenigingen en inwoners. De maatschappelijke en gezondheidseffecten van sportaccommodaties zoals het bevorderen van gezondheid, sociale verbinding en talentontwikkeling zijn van groot belang voor de gemeente Dordrecht. Sportaccommodaties dienen net als al het overige maatschappelijk vastgoed een breder maatschappelijk doel. Zie ook beleidsvisie Sport 2030 'Niemand buitenspel in Dordrecht'.

In Dordrecht zijn ca. 45 locaties voor sporthallen en gymzalen, circa 25 voorzieningen zijn in eigendom en beheer van de gemeente Dordrecht. In 2020 is een Integraal Huisvestingsplan Gymzalen (IHP) vastgesteld. In dit huisvestingsplan zijn 17 gymzalen geïdentificeerd die in de periode 2020-2030 moeten worden vernieuwd of gerenoveerd.

In Dordrecht zijn zeven sporthallen in eigendom van vijf verschillende stichtingen. Voor het realiseren van een nieuwe sporthal is dubbelgebruik een voorwaarde: overdag bewegingsonderwijs en 's avonds/weekeinde sport. Om dit te realiseren is er een koppeling gemaakt tussen het sportbeleid en de integrale huisvestingsplannen voor PO, VO en gymzalen. Het samenbrengen van ontwikkelingen met betrekking tot huisvesting scholen/bewegingsonderwijs biedt kansen voor integrale, kostenefficiënte oplossingen, maar kan consequenties hebben voor de locaties van de VHP-hallen, sporthallen en gym- en spelzalen.

Dispositieportefeuille

Het betreft panden/vastgoedobjecten met als kenmerk dat deze vorm van huisvesting per definitie een tijdelijk karakter heeft. Panden verschuiven van de kernportefeuille naar de dispositieportefeuille wanneer zij aangemerkt worden als 'af te stoten panden' wanneer uit nadere analyse is gebleken dat deze gebouwen niet langer relevant zijn voor het huisvesten van primaire en secundaire doelen.

Bij de kernportefeuille is een aantal panden opgenomen die op het moment van samenstelling van de lijst de subcategorie 'heroverwegen' toegewezen hebben gekregen. Op basis van de huidige ontwikkelingen en signalen vraagt het om nadere afstemming over de inzet van deze panden. De kernportefeuille wordt door de vastgoedorganisatie, in nauw overleg met de diverse beleidsafdelingen, op basis van bovenstaand schema in figuur 1 nogmaals beoordeeld, waarbij met name aan de panden die tot de subcategorie 'heroverwegen' behoren aandacht wordt besteed.

Panden die op de dispositielijst staan zijn en aangemerkt zijn als 'af te stoten panden' dienen te worden afgestoten. De vastgoedorganisatie spant zich maximaal in om binnen een periode van vijf jaar alle af te stoten panden daadwerkelijk van de hand te doen, voor zover contractueel mogelijk. Onder afstoten wordt overigens niet alleen verkoop verstaan, maar ook sloop. Een pand dat op de dispositielijst staat kan uiteraard tijdelijk worden geëxploiteerd als de verkoop of sloop nog niet aan de orde is of kan zijn. Het onderscheid tussen panden in de kernportefeuille en op de dispositielijst heeft gevolgen voor de wijze waarop het onderhoud en beheer wordt uitgevoerd, welke functie en bestemming aan het pand wordt toegekend en of er nog in het pand wordt geïnvesteerd. Voor panden op de dispositielijst geldt dat alleen tijdelijk technische beheer van toepassing is. Dit betekent dat voor deze panden alleen noodzakelijk onderhoud en onderhoud ten behoeve van het voldoen aan wet- en regelgeving wordt uitgevoerd of gekozen wordt voor maatwerk.

Naast panden in kernportefeuille en op de dispositielijst beheert vastgoedorganisatie ook tijdelijk de panden in Gebiedsontwikkelingen. Deze panden zitten niet in de vastgoedportefeuille en zijn ondergebracht bij Grondzaken.



De vastgoed- organisatie van de gemeente Dordrecht

De huisvestingsbehoefte van een maatschappelijke functie is een verantwoordelijkheid van de betreffende beleidsafdeling. Zij neemt dan ook het initiatief om voorzieningenplannen voor haar beleidsdomein op te stellen. De vastgoedorganisatie adviseert en faciliteert de beleidsdomeinen proactief bij de totstandkoming van voorzieningenplannen, maar is niet verantwoordelijk voor de beoordeling of met de inzet van vastgoed een beleidsdoel wordt gediend.

De vastgoedorganisatie is proactief in het proces om de vastgoedportefeuille dicht bij de kernportefeuille te houden. Dit betekent dat zij periodiek toetst of de kernportefeuille nog maximaal aansluit bij de huisvestingsbehoefte en of deze voldoende in kan spelen op nieuwe huisvestingsvragen.

De vastgoedorganisatie werkt volgens de kaders (hoofdstuk 3):

1. Het gemeentelijk eigendom van vastgoed is een middel om invulling te geven aan gemeentelijke beleidsdoelen
2. Behoud van monumentale kroonjuwelen
3. Vastgoed wordt tenminste kostendekkend verhuurd
4. Zoveel mogelijk beperken leegstand
5. Het vastgoed kan toekomstbestendig worden beheerd
6. Panden in eigendom zijn duurzaam
7. Onderhoud is sober en doelmatig.

De vastgoedorganisatie is verantwoordelijk voor de beoordeling van een gezonde exploitatie. Gemeentelijk vastgoed wordt effectief en efficiënt beheerd waarbij toekomstbestendig vastgoedbeheer (kader 5) leidend is. Hiervan is sprake als:

- De exploitatiekosten van het vastgoed voorspelbaar en beheersbaar zijn;
- Er actueel inzicht is in technische staat en risico van de gebouwen;
- Het aantoonbaar is dat er sprake is van veilig, duurzaam en functioneel vastgoed;
- Er een efficiënte vastgoedorganisatie is, wat betekent dat er doelmatig invulling wordt gegeven aan de eerste twee doelstellingen. Hierbij is de continuïteit van de vastgoedorganisatie gewaarborgd.

Binnen de gemeente Dordrecht is de vastgoedorganisatie niet verantwoordelijk voor facilitair beheer van gemeentelijk vastgoed. Dit is belegd bij (de afdeling facilitair van) de gebruiker/huurder.



Vastgoed- transacties

Verhuur gemeentelijk vastgoed

Voor maatschappelijke organisaties of particulieren die huurders zijn van gemeentelijk vastgoed geldt dat het vastgoed marktconform en tenminste kostprijs dekkend wordt verhuurd. Onder maatschappelijke organisaties worden verstaan organisaties met rechtspersoonlijkheid, die als doel hebben het faciliteren van activiteiten die uitvoering geven aan het vastgestelde maatschappelijk beleid ten behoeve van de inwoners van de gemeente Dordrecht.

Huurprijsmodel

De kostprijs dekkende huur is een huurprijs waarbij alle interne integrale kosten, zoals kapitaallasten, personeelslasten, beheer- en onderhoudskosten en zakelijke lasten, in de huurprijs verwerkt zijn. Bij overige huurders wordt een marktconforme huur in rekening gebracht, die tenminste kostprijs dekkend is. Indien de marktconforme huur lager ligt dan de kostprijs dekkende huur dan komt dit de verhuurbaarheid niet ten goede. Bij een dergelijke situatie moet onderzocht worden of de boekwaarde van het object conform BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) op basis van een taxatie afgewaardeerd dient te worden. Dit geldt wanneer sprake is van commerciële verhuur, dan wel op het moment dat het pand in verkoop gaat. Uitgangspunt is dat bij een negatief exploitatiesaldo de beleidsdomeinen vanuit hun budgetten de huurder tegemoet te komen middels subsidie of een extra bijdrage.

Op dit moment wordt voor de bestaande panden gewerkt met een huurprijsmodel uit 2016. Dit model wordt de komende periode geactualiseerd, zowel de uitgangspunten als de berekeningen.

Bovenstaande geldt voor nieuwe overeenkomsten. De huur van lopende overeenkomsten kan niet zonder meer worden aangepast.

Voor woningen geldt dat marktconform en minimaal kostendekkend wordt verhuurd. De huurprijs kan van rechtswege gemaximeerd zijn overeenkomstig de regels van het woningwaarderingssysteem. Valt het aantal punten onder de grens van 145 punten dan is er sprake van een sociale huurwoning en is de maximale huurprijs wettelijk bepaald.

Interne huurders

Binnen de gemeente Dordrecht is er ook sprake van interne verhuur aan de eigen organisatie, zoals ten behoeve van de eigen huisvesting, een dienstwoning of een magazijn. De vastgoedorganisatie is hier verantwoordelijk voor eigenaarszaken, maar deze huurders zijn zelf verantwoordelijk voor de exploitatie van hun panden. De gemeente Dordrecht heeft ervoor gekozen niet te werken met interne huur, maar de kosten voor deze panden rechtstreeks te laten landen in de begroting van de desbetreffende beleidsafdeling. Dat neemt niet weg dat de vastgoedorganisatie nauw betrokken is bij de ontwikkelingen bij deze organisatieonderdelen. De ambitie van de vastgoedorganisatie is om komende periode alle afspraken omtrent het gebruik van interne panden vast te leggen. Dit is inclusief het nader uitwerken van de demarcaties tussen de verantwoordelijkheden van eigenaar en huurder. Het streven is hier eenzelfde standaard demarcatie aan te houden zoals voor externe verhuur wordt gedaan.

Leegstandbeheer

Leegstand moet zoveel mogelijk worden voorkomen en is altijd tijdelijk. Bij leegstand is leegstandbeheer of tijdelijke verhuur mogelijk. De te betalen huurprijs is afhankelijk van bestemming, staat van het gebouw en de inhoud en duur van de huurovereenkomst. Met leegstandbeheer of tijdelijke verhuur wordt de levendigheid in een buurt gewaarborgd. Het primaire doel van het in leegstandbeheer geven van panden is het beschermen van leegstaande panden tegen verval en kraken. Organisaties kunnen via de aangewezen leegstandbeheerder tijdelijk gehuisvest worden. Door het inschakelen van een leegstandbeheerder wordt een natuurlijke afstand gecreëerd omtrent de rechten en plichten en bestaat er geen voorkeurspositie ten opzichte van geïnteresseerde partijen. Tevens houdt de leegstandbeheerder controle op het gebruik van het pand. Gebruikers van de panden, die tijdelijk in beheer worden gegeven, bouwen geen huurbescherming op. Hierdoor kan de gemeente Dordrecht spoedig over het pand beschikken. Het belang van snelle beschikking weegt dan niet op tegen tijdelijke huuropbrengsten.

Huurovereenkomst

Voor het opstellen van de huurovereenkomsten zijn formats gemaakt gebaseerd op de meest recente Modelovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen van de Raad Onroerende Zaken (ROZ). De formats zijn aangevuld met artikelen om de huurovereenkomsten volledig te maken. De aangevulde artikelen hebben onder andere betrekking op onderhuur, privacy en BIBOB. Niet voor elk type vastgoed bestaat een ROZ-modelovereenkomst. Alle soorten verhuur moeten passen in de formats 7:230, 7:290 of woningen.

Didam-arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheden bij verkoop, verhuur, erfpacht, gebruik en grondruil, gelegenheid moeten bieden aan potentiële gegadigden om mee te dingen. Dat betekent dat overheden niet zonder meer vrij zijn om vastgoed en grond te verkopen en/of te verhuren aan een partij naar keuze. De gemeente Dordrecht hanteert een systeem van openbare publicatie voor gebouwen of ruimtes die te huur of te koop worden aangeboden. Bij de publicatie worden inschrijfcriteria en voorwaarden opgesteld waaraan de inschrijver en het plan voor het gebouw moeten voldoen. Op basis van de selectieprocedure wordt een potentiële kandidaat gekozen. Met deze werkwijze voldoet de gemeente Dordrecht aan het Didam-arrest.

Verhuurprocedure

Indien een automatische verlenging van de huurperiode in de oorspronkelijke huurovereenkomst is opgenomen is na het verlopen van de termijn geen openbare procedure benodigd. Een huurovereenkomst welke middels een allonge wordt verlengd omdat oorspronkelijk een bepaalde termijn was overeengekomen, dient wel extern gepubliceerd te worden dat de gemeente Dordrecht voornemens is de huurovereenkomst met de huidige partij te verlengen. Tevens dient de huidige huurder nog altijd te voldoen aan de criteria met betrekking tot het object. Derden hebben 20 kalenderdagen de tijd om hun bezwaar in te dienen. Indien bezwaar wordt ingediend, dient alsnog een openbare procedure gevolgd te worden.

Verkoopbeleid

Alle bezit van gemeentelijk vastgoed is tijdelijk. Wanneer een pand niet langer een beleidsfunctie vervult, kan het verkocht worden.

De niet-kernportefeuille bevat objecten die de gemeente Dordrecht wil verkopen, omdat ze niet langer nodig zijn voor de uitvoering van kerntaken. Deze objecten worden opgenomen op een dispositielijst, die jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders wordt vastgesteld. De lijst omvat onder andere:

- Woningen, winkel- en bedrijfspanden, vaak onderdeel van een groter complex met andere eigenaren en grond;
- Gebouwen, zoals onderwijs-, sport- en recreatiefaciliteiten, waarvan de beleidsafdelingen hebben aangegeven dat ze niet langer nodig zijn voor de gemeentelijke beleidsdoelen.

Voordat een object op de dispositielijst wordt geplaatst, onderzoekt de gemeente Dordrecht of het:

- Geschikt is voor een andere portefeuille;
- Kan bijdragen aan een gebiedsontwikkeling; of
- Ingezet kan worden voor een maatschappelijk initiatief.

De gemeente Dordrecht verkoopt haar panden in principe afzonderlijk. In sommige gevallen worden panden in pakketten aangeboden, met name bij winkels, bedrijfsruimten en kantoorruimten die aantrekkelijk kunnen zijn voor beleggers of ontwikkelaars. In alle gevallen vindt de verkoop openbaar plaats en passend binnen het Didam-arrest. De vastgoedorganisatie hanteert de volgende twee verkoopmethoden:

1. Openbare inschrijving

Deze methode wordt gebruikt bij algemene verkopen. De openbare procedure kan door de vastgoedorganisatie zelf gevolgd worden of uitgezet worden bij een externe makelaar. Geïnteresseerden kunnen hun bieding indienen op basis van een openbare inschrijving. Het individuele object of pakket wordt gegund aan de partij met het hoogste bod of een combinatie van prijs en plan.

Dordrecht heeft een rijke historie dat ook tot uiting komt in het grote aantal monumenten. Ook de gemeente Dordrecht bezit een groot aantal monumentale panden. Bij eventuele verkoop van monumentale panden is het belangrijk dat verkoop bijdraagt aan het herstel en behoud van het historische karakter van Dordrecht. In de verkoopcriteria wordt daarom meegenomen dat verkoop bij voorkeur plaatsvindt aan partijen die ervaring hebben met het restaureren van monumentale panden en aan initiatieven die het erfgoed voor zo veel mogelijk mensen tastbaar en toegankelijk maken. Deze uitgangspunten sluiten ook aan bij de beleidsdoelen van zowel economie en binnenstad als erfgoed.

In bijlage 2 is het stappenplan opgenomen dat leidend is bij een openbare procedure.

2. Individuele verkopen

Deze verkoopmethode bestaat uit een traject waarin 1-op-1 tot een voorgenomen verkoop met een potentiële koper wordt gekomen. 1-op-1 verkoop kan plaatsvinden aan een bestaande huurder of andere gegadigden. Voorwaarde is dat de toekomstige invulling van het pand moet passen binnen beleidsdoelen. Vervolgens wordt de voorgenomen verkoop gepubliceerd inclusief wat de koper van plan is met het betreffende object. Hiermee wordt voldaan aan het Didam-arrest.

De verkoop van grond aan een woningcorporatie voor de realisering van sociale woningbouw kan ook plaatsvinden via de individuele verkoopprocedure. Ook voor verkoop van monumentaal vastgoed waarvoor besloten is dat het een duurzame maatschappelijke exploitatie moet behouden of krijgen, behoort verkoop aan een collectief instrument zoals een stadsherstelfonds via de individuele verkoopprocedure tot de mogelijkheden, mits wordt voldaan aan de wet- en regelgeving rondom de aan- en verkoop voor vastgoed.

Indien na publicatie van de voorgenomen verkoop blijkt dat er ook andere partijen dan de huidige huurder geïnteresseerd zijn, organiseert de gemeente Dordrecht een inschrijvingsprocedure voor het ontvangen van meerdere biedingen onderhands. In overleg met de taxateur/makelaar worden de geïnteresseerden geïnformeerd over het verloop van de procedure. Leidend is dat het (toekomstig) gebruik passend is voor het betreffende object. Om in deze situatie maximale transparantie te waarborgen, houdt de makelaar/taxateur namens de gemeente Dordrecht een biedingslogboek bij waarin de biedingen worden geregistreerd. Na afronding van de verkoop wordt openbaar gemaakt welke bedragen zijn geboden en door welke partij. Tevens wordt aangegeven welk gebruik het object krijgt.

Derden hebben vervolgens 20 kalenderdagen de tijd om hun bezwaar in te dienen. Indien bezwaar wordt ingediend, dient alsnog een openbare procedure gevolgd te worden.

Verkoopproces

Voor het verkoopproces zijn verkoopvoorwaarden opgesteld, die hieronder zijn samengevat. De belangrijkste uitgangspunten bij dit proces zijn openbaarheid, transparantie en objectiviteit bij de waardebepaling. De gemeente Dordrecht hanteert de volgende verkoopvoorwaarden:

- **Publiekrechtelijke bestemming**
Bij de verkoop blijft de huidige publiekrechtelijke bestemming leidend. Dit houdt in dat vastgoed met een maatschappelijke bestemming die functie moet behouden, zodat maatschappelijke organisaties de kans krijgen om met voormalig gemeentelijk vastgoed duurzaam maatschappelijke initiatieven te ontwikkelen.
- **Feitelijke staat van het vastgoed**
De verkoop vindt plaats op basis van de huidige feitelijke situatie van het vastgoed.
- **Openbare aankondiging**
De gemeente Dordrecht maakt haar voornemen om te verkopen altijd openbaar en vermeldt daarbij dat de standaardvoorwaarden voor biedingen en aankopen van toepassing zijn.
- **Marktwaaarde als basis**
De minimale verkoopprijs is gebaseerd op de marktwaaarde. Dit voorkomt dat de verkoop onder marktwaaarde plaatsvindt, wat zou kunnen leiden tot (verkapte) staatssteun of een vorm van subsidie via een prijsverlaging.

Aankoop

De gemeente Dordrecht hanteert een terughoudend beleid ten aanzien van het aankopen van onroerend goed. Wanneer er toch een aankoop plaatsvindt, wordt dit meestal gebruikt voor huisvesting van een gemeentelijke dienst of voor het vervullen van een maatschappelijke functie. Dit sluit echter niet uit dat de gemeente Dordrecht soms vastgoed verwerft voor (her)ontwikkelingsprojecten, gebiedsontwikkelingen of om afgeleide beleidsdoelen te realiseren. In uitzonderlijke gevallen worden objecten, na de uitvoering van de stedenbouwkundige plannen, doorverkocht aan marktpartijen. Alle aankopen vinden op transparante wijze plaats, gebaseerd op een onafhankelijke externe taxatie.

Nieuw vastgoed wordt alleen aangekocht of gehuurd op basis van beleidsvragen en -doelen. Er worden geen commerciële belangen gediend en dus geen strategische aankopen gedaan die de portefeuille alleen financieel versterken.

De gemeente Dordrecht heeft vastgoedposities en doet strategische aankopen ten behoeve van (toekomstige) gebiedsontwikkelingen die bijdragen aan de ruimtelijke ambities van de stad. De aankopen gebeuren in nauwe samenwerking met de vastgoedorganisatie. De Vastgoedorganisatie verzorgt na aankoop het tijdelijk beheer.

Due diligence

Het is voor de gemeente Dordrecht cruciaal dat gemeentelijk vastgoed niet in verkeerde handen komt. Daarom voert de vastgoedorganisatie altijd een volledig eigen gemeentelijk onderzoek (Due Diligence en aanvullend eventueel wet BIBOB) uit bij iedere vastgoedtransactie van gemeentelijk vastgoed. Dit geldt voor zowel verhuur, aanhuur als verkoop.

De Gemeente Dordrecht sluit alleen contracten en vastgoedtransacties met betrouwbare organisaties en personen. Het is voor de gemeente Dordrecht van belang te weten met wie zij zaken doet, transparant en uitlegbaar richting de maatschappij. Mede met een due diligence onderzoek (als ook met het zwaardere instrument BIBOB) wordt voorkomen dat de gemeente Dordrecht (onbedoeld) malafide activiteiten ondersteunt of de financiering ervan mogelijk maakt. De vastgoedorganisatie voert een due diligence onderzoek uit voor dat zij besluit een overeenkomst aan te gaan met een contractpartij. Doelstelling is maatschappelijk betamelijk werken met vastgoed, waarbij de letter der wet evenals integriteit en uitlegbaarheid een belangrijke rol spelen. Als er een kwetsbaarheid of onzekerheid geconstateerd wordt dan kan de gemeente Dordrecht van de transactie afzien.

Bij een due diligence onderzoek wordt van potentiële contractpartijen gekeken naar onder andere: professionele achtergronden, bedrijfsinformatie (bestuurders/aandeelhouders/eigenaren/belanghebbenden) die zeggenschap hebben (UBO)), netwerken en bedrijfsstructuren (concernrelaties), branches (en potentiële risico's), (nieuws)berichtgeving (bad press en reviews), financiële situatie en herkomst vermogen/bezit, geografische markt waarop men actief is (lokaal/regionaal/nationaal en of internationaal) en eventuele sanctie- en PEP risico's (Politically Exposed Person). Voor de uitvoering van een due diligence onderzoek wordt er met name gebruik gemaakt van openbare informatie en bronnen.



Kwaliteit van vastgoed

Per object dat tot de gemeentelijke vastgoedportefeuille behoort, wordt beschreven op welk niveau beheer en onderhoud wordt uitgevoerd. Dit wordt vastgelegd in objectvisies, die in de komende periode worden opgesteld. Bij het bepalen van dit niveau wordt rekening gehouden met de uitstraling naar de omgeving, de verwachte exploitatieduur en een eventuele monumentenstatus. Het beheer- en onderhoudsniveau is niet bij ieder object hetzelfde.

Onderhoudsbeleid

De gemeente Dordrecht streeft naar een sober en doelmatig onderhouden portefeuille. Hierbij wordt een proactieve aanpak gehanteerd. Het onderhoud wordt zoveel als mogelijk planmatig preventief en waar het kan geclusterd uitgevoerd. Hierdoor ontstaat inzicht in kosten en is er controle op de onderhoudsconditie van de portefeuille. De door de vastgoedorganisatie onderscheiden soorten onderhoud zijn beschreven in bijlage 3.

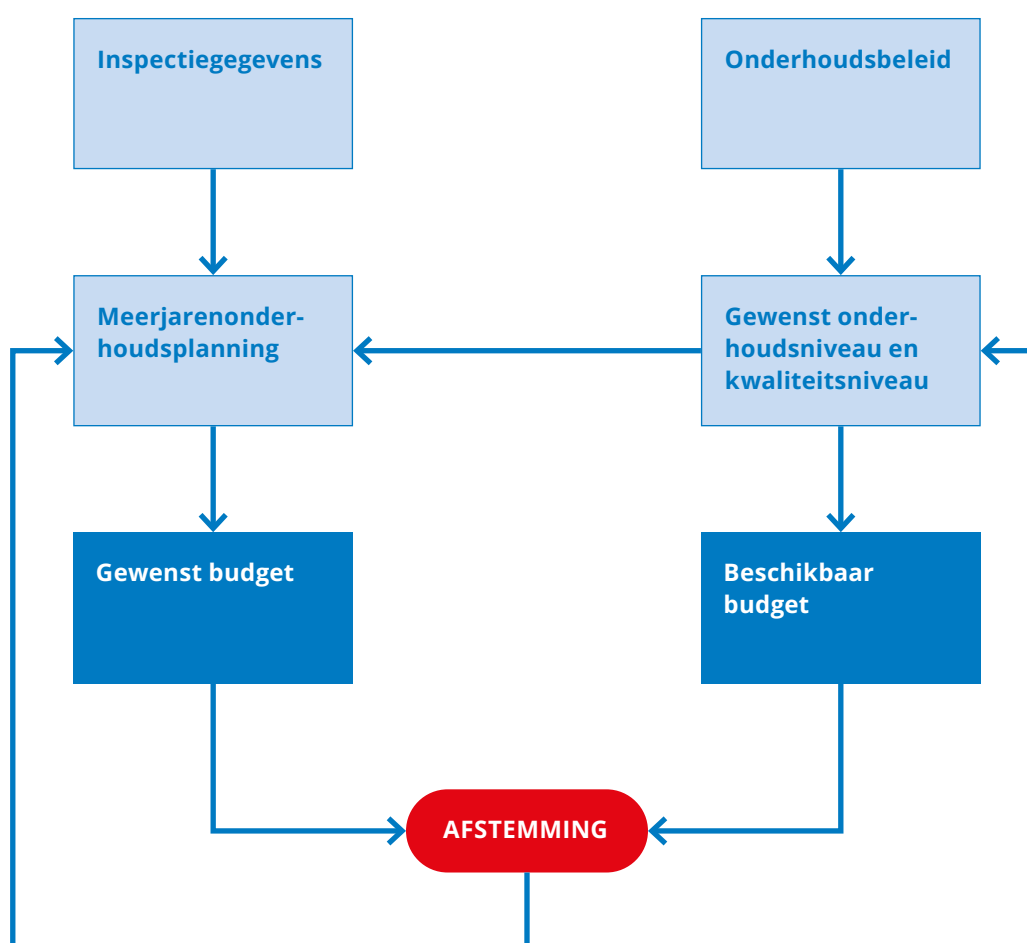
De vastgoedorganisatie voert het onderhoud conditie afhankelijk en risico gestuurd uit. Dit betekent dat de conditie van een gebouwdeel het moment van uitvoering van onderhoud bepaalt. Elke vier jaar vindt door een externe partij een NEN2767-conditiemeting plaats van de totale gemeentelijke gebouwvoorraad. De resultaten van deze meting vormen de basis voor de meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) en het actualiseren van de MJOP's. Onderhoudsniveaus zijn vervolgens maatgevend voor de afstemming op beleid en bepalen het uitvoeren van planmatig preventief- en vervangingsonderhoud. Uitzondering zijn onderhoudsintervallen die voortkomen uit wet- en regelgeving, (onderhouds)voorschriften en/of garantieverplichtingen.

Het gemeentelijk vastgoed wordt sober en doelmatig onderhouden aan de hand van onderhoudsniveaus die gebaseerd zijn op een combinatie van NEN 2767 conditie- en risico-scores. De vastgoedorganisatie onderscheidt drie onderhoudsniveaus te weten basis, plus en minimum. Deze onderhoudsniveaus zijn beschreven in bijlage 4.

Bij monumentaal vastgoed wordt in aanvulling op de NEN 2767-systematiek de ERM-richtlijnen (Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg) gebruikt. Deze sluiten beter aan bij de behoeften van monumentaal erfgoed. Bij monumenten is het behoud van de cultuurhistorische waarde minstens zo belangrijk als de technische staat. Bovendien zijn monumenten vaak gebouwd met unieke materialen zoals natuursteen, kalkmortel, hout en glas-in-lood. De ERM-richtlijnen voorzien in protocollen die specifiek gericht zijn op het inspecteren, onderhouden en restaureren van deze materialen.

Werking prioritering onderhoudsactiviteiten

De drie onderhoudsniveaus geven richting aan de wijze waarop een gebouw preventief planmatig wordt onderhouden (de gewenste technische staat). Dit staat los van de huidige technische staat van een gebouw/bouwdeel. De meerjarenonderhoudsplanning bevat alle benodigde gegevens om de huidige technische staat (actuele condities en risico's) af te stemmen op het gewenste kwaliteitsniveau uit het onderhoudsbeleid.



Figuur 3. Afstemming gewenst budget/en actuele staat op beschikbaar budget/ gewenste kwaliteit. Op het niveau van de totale vastgoedportefeuille wordt periodiek een afweging gemaakt tussen gewenste kwaliteit en benodigd budget.

Hoe hoger de gewenste onderhoudsprestatie (kwaliteit), hoe lager het acceptatieniveau van gebreken en de risico's. De hoogte van het kwaliteitsniveau heeft financiële gevolgen. Jaarlijks worden gewenst budget en beschikbaar budget middels risicoprioritering afgestemd. Nadat de afstemming tussen technische staat en onderhoudsniveau heeft plaatsgevonden stelt de vastgoedorganisatie het onderhoudsjaarplan inclusief onderhoudsbudget per gebouw vast. Vervolgens wordt een jaarplanning per object gemaakt waarmee de afdeling Bedrijfsvoering Drechtsteden onderhoud tot uitvoering brengt.

Tijdens uitvoering van onderhoud(sprojecten) wordt proactief gemonitord op de technische en de financiële voortgang. Nadat onderhoud is uitgevoerd wordt in een rapportage verantwoording afgelegd over de financiële bestedingen. Tevens wordt onderhoudsinformatie in het MJOP verwerkt/het MJOP bijgewerkt.

Onderhoudsvoorziening

De vastgoedorganisatie werkt nu met een onderhoudsreserve voor het preventief- en vervangingsonderhoud. Nadeel van een reserve is dat de bestemming niet gelabeld is en de gemeenteraad bij reserves de bestemming kan wijzigen. Verder is het uitgangspunt dat vervangingsonderhoud met een cyclus van meer dan 20 jaar niet uit de onderhoudsreserve betaald wordt, maar via een krediet bij de gemeenteraad wordt aangevraagd. Nadeel hiervan is dat er hierdoor slechts beperkt financieel inzicht is in de onderhoudsbehoefte.

Om de onderhoudslasten naar de toekomst te egaliseren overweegt de vastgoedorganisatie werken met een onderhoudsvoorziening voor preventief- en vervangingsonderhoud. Conform de richtlijnen van de BBV dient in de onderhoudsvoorziening jaarlijks per object een dotatie gedaan te worden op basis van een actueel MJOP. De MJOP's hanteren een horizon van 30 jaar, vanaf het moment van opstellen (0-meting) of actualiseren. De vastgoedorganisatie actualiseert elke vier jaar de MJOP's.

Alle onderhoudsactiviteiten die behoren tot (planmatig) preventief onderhoud en vervangingsonderhoud worden in deze systematiek onttrokken uit de onderhoudsvoorziening. Alle overige onderhoudssoorten komen ten laste van de exploitatiebegroting.

Ten behoeve van de financiële beheersing hanteert de vastgoedorganisatie de volgende cyclus gedurende een kalenderjaar:

- In **kwartaal 1** start de uitvoering van het onderhoud conform onderhoudsjaarplan en uitvoeringsplanning voor dat betreffende kalenderjaar.
- Eind **kwartaal 2** stelt de vastgoedorganisatie de concept onderhoudsjaarplannen voor het eerstvolgende kalenderjaar op en zij doet dit op basis van actuele MJOP's aangevuld met uitvoeringsopnamen.
- In **kwartaal 3** vindt de afstemming plaats van de concept onderhoudsjaarplannen op onderhoudsbeleid. Dit resulteert in definitieve onderhoudsjaarplannen en vastgestelde onderhoudsbudgetten voor het eerstvolgende kalenderjaar.
- De vastgoedorganisatie bereidt in **kwartaal 4** de uitvoeringsplanning van het onderhoud voor inclusief het contracteren van onderhoudspartijen.

Compliance

De gemeente Dordrecht heeft als eigenaar een zorgplicht voor de veiligheid en gezondheid van al haar vastgoedobjecten en is (mede)verantwoordelijk voor veiligheid van huurders, gebruikers en bezoekers. Alle vastgoedobjecten moeten daarom voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en onderhoud en beheer moet worden uitgevoerd conform deze wet- en regelgeving. Gedacht kan worden aan voorschriften met betrekking tot brandveiligheid, legionellabeheersing, asbest, veilig kunnen betreden van daken, veilig werken op hoogte en inspecties/keuringen van bijvoorbeeld gebouwgebonden installaties zoals laagspanningsinstallaties, liften, brandmeldinstallaties, noodverlichting en CV-opstellingen.

Voor het beheersen van risico's en het registreren van compliance wordt onderscheid gemaakt tussen vastgoed met tijdelijk beheer en de kernportefeuille. Voor de kernportefeuille wordt het wettelijk verplicht beheer en onderhoud geregistreerd en worden de noodzakelijke activiteiten bijgehouden. In grote onderhoudscontracten en raamovereenkomsten is contractueel vastgelegd dat de contractpartijen de vastgoedorganisatie ontzorgen voor wat betreft wettelijk verplicht beheer en onderhoud dat op die betreffende raamovereenkomst/contract van toepassing is. Dit betreft zowel het (laten) uitvoeren van controles, inspecties en keuringen als het uitvoeren van hieruit volgende (herstel)werkzaamheden. Hierop wordt actief toegezien, gemonitord en gerapporteerd door de toegewezen beheerders van het betreffende vastgoed. Door de contractuele afspraken en het structureel vastleggen en registreren (inclusief rapportages en rappelleren) worden risico's zoveel mogelijk geminimaliseerd. In overleg met contractpartijen worden de methodiek, omvang en frequentie van controles, inspecties en keuringen, voor zover dit niet expliciet wettelijk is vastgelegd, bepaald.

Voor panden die niet in de kernportefeuille zitten of panden die aangekocht worden, moet een technische due diligence uitwijzen of deze aankoop voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving. Het verkleinen en in beeld brengen van de risico's is belangrijk vanuit het perspectief van de gemeentelijke verantwoordelijkheid als vastgoedeigenaar. Zonder degelijk 'due diligence-onderzoek' vormen deze categorie panden hetzij structureel hetzij tijdelijk een groter (tot zeer groot) risico.

Wet- en regelgeving, maar ook gemeentelijk beleid, is aan verandering onderhevig. Periodiek wordt bepaald wat de technische en financiële impact is van de wijzigingen. Zo nodig worden onderhoudsbeleid, MJOP's en onderhoudsjaarplannen geactualiseerd. Ook wordt bepaald wat de invloed is op de onderhoudsbudgetten en onderhoudsuitgaven. Indien er onvoldoende middelen zijn, worden risico gestuurd keuzes gemaakt of wordt aanvullende dekking gevraagd.

Verduurzaming

De gemeente Dordrecht wil in 2040 een klimaatneutrale stad zijn in lijn met het akkoord van Parijs en het Nationaal Klimaatakkoord. De verduurzaming van de gemeentelijke portefeuille Maatschappelijk vastgoed is hier onderdeel van. De vastgoedorganisatie staat aan de lat om het eigen maatschappelijk vastgoed in bezit van de gemeente Dordrecht te verduurzamen. Concreet betekent dit een gebouwgebonden CO₂ reductie van 55% in 2030 en 100% in 2040. Hiernaast worden alle gebouwen gasloos. Dit realiseren we door het gebouwgebonden energiegebruik

voor bijvoorbeeld verwarmen, koelen, ventileren en verlichten terug te brengen en duurzaam energie op te wekken door bijvoorbeeld PV-panelen en warmtepompen. Bovendien willen we de gebouwen aardgasvrij maken. Het resterende gebruik kopen we groen in, waarbij we uitgaan van de gemeentelijke definitie van klimaatneutraal en rekening houdend met de warmtevisie.

In 2021 is door de gemeenteraad in het kader van de Agenda 2030 € 9.000.000,- beschikbaar gesteld in een revoluerend fonds voor verduurzaming van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Dit budget is bedoeld voor het verduurzamen van de bestaande bouwvoorraad. Gebouwen die afgestoten, vernieuwd of grootschalig gerenoveerd worden vallen buiten de systematiek van het revoluerend fonds en worden los hiervan opgepakt. Dit alles doen wij in nauwe samenwerking met zowel interne als externe partners op verschillende deelgebieden van deze opgave. Alle gebruikers van de gebouwen dragen bij aan een klimaatneutraal Dordrecht. Zij zijn zich bewust van de impact van hun gedrag op het energieverbruik en hebben hun gedrag hierop aangepast.

De vastgoedorganisatie borgt effectief en efficiënt de (tussentijdse) resultaten in de verantwoordelijke afdelingen. Zij helpt werkwijzen en processen waar nodig aan te passen en te implementeren. Ze maken hierbij gebruik van de energiedata op pandniveau.

Vastgoedinformatie

In 2019 is het vastgoedinformatiesysteem VBS Online aangeschaft om het vastgoedmanagement van de gemeente Dordrecht verder te professionaliseren. Met dit systeem kan effectief en efficiënt sturing worden gegeven op de vastgoedportefeuille. De afgelopen jaren lag de focus op het registreren van basisgegevens (basis op orde). Voor al het vastgoed waarvoor team Onderwijshuisvesting, Vastgoed en Wijkaccommodaties verantwoordelijk is zijn de basisgegevens met betrekking tot het gebouw, de huurders/gebruikers en het contract geregistreerd. Dit heeft ons in staat gesteld om beter overzicht te krijgen op het niveau van de gemeentelijke portefeuille, jaarlijkse indexeringen vrijwel automatisch door te kunnen voeren en vragen omtrent de portefeuille, huurnota's en inkomsten snel te kunnen beantwoorden.

De ambitie is om koppelingen te maken met andere systemen binnen de gemeente Dordrecht om daarmee onze informatie completer en integraal toegankelijker te maken. Zo zal een koppeling met het financiële systeem of het onderhoudssysteem ertoe leiden dat (financiële) bedrijfsprocessen efficiënter verlopen. Tevens biedt dit de mogelijkheid om meer gegevens op objectniveau te registreren die nodig zijn voor berekeningen voor o.a. kostprijsdekkende huur.

Naast het completer en toegankelijker maken van vastgoedinformatie is de ambitie om bestaande gegevens actueel en betrouwbaar te houden. Dit betekent dat wordt ingezet op het verder professionaliseren van gegevensbeheer.



Bijlagen

Bijlage 1 – Vastgoedportefeuille (01-06-2025)

* Monumentenstatus: RM = rijksmonument / GM = gemeentelijk monument

Objectnaam	Adres		Objectsoort	*
Beulstoren	Spuiboulevard 37	3311GM DORDRECHT	Onverhuurbaar	GM
Biesbosch - Dienstwoning	Baanhoekweg 51	3313LP DORDRECHT	Woning	
Biesbosch - Ecolodge	Merwelanden 39	3313LE DORDRECHT	Overig	
Biesbosch - Oude Dienstwoning	Merwelanden 37	3313LE DORDRECHT	Woning	
Biesbosch - Toiletgebouw dagcamping	Baanhoekweg	3313LP DORDRECHT	Onverhuurbaar	
Biesbosch - Toiletgebouw Sterrenwacht	Baanhoekweg	3313LP DORDRECHT	Onverhuurbaar	
Biesbosch - Toiletgebouw Zwemplas	Baanhoekweg	3313LP DORDRECHT	Onverhuurbaar	
Biesbosch Sionpolder - Werkplaats	Kors Monster-pad 63a	3313LK DORDRECHT	Kantoor	
Biesboschcentrum - Bootverhuur	Baanhoekweg 51a	3313LP DORDRECHT	Overig	
Biesboschcentrum - Sterrenwacht	Baanhoekweg 75	3313LP DORDRECHT	Multifunctioneel	
Biesboschcentrum Dordrecht	Baanhoekweg 53	3313LP DORDRECHT	Multifunctioneel	
Catharijnepoort	Hooikade	3311CD DORDRECHT	Onverhuurbaar	RM
Crownpoint	Spuiboulevard 346	3311GR DORDRECHT	Overig	
Cultureel Centrum Sterrenburg	Dalmeyerplein 10	3318CB DORDRECHT	Buurt- of wijkgebouw	
Cultureel Centrum Sterrenburg	Dalmeyerplein 12	3318CB DORDRECHT	Buurt- of wijkgebouw	
De Koloriet De Fontein	Matthijs Marisstraat 33	3314TN DORDRECHT	BO	
De Koloriet De fontein	Matthijs Marisstraat 35	3314TN DORDRECHT	BO	
De Munt	Munt 5	3311EG DORDRECHT	Multifunctioneel	RM
De Munt	Munt 7	3311EG DORDRECHT	Multifunctioneel	RM
Dienstengebouw	Noordendijk 248	3311RR DORDRECHT	Ambtelijke huisvesting	
Dijkwerkerhuisje	Nieuwe Merwedeweg	DORDRECHT	Onverhuurbaar	
Dordrechts Museum	Museumstraat 40	3311XP DORDRECHT	Museum	RM
Dordthuis	Spuiboulevard		Ambtelijke huisvesting	
Energiehuis	Noordendijk 148	3311RR DORDRECHT	Multifunctioneel	GM
Essenhof - Biesbosch Aula	Nassauweg 200	3314JR DORDRECHT	Overig	
Essenhof - Dienstloods	Nieuweweg 1	3314JS DORDRECHT	Industrie	
Essenhof - Lijkenhuisje	Dubbeldamseweg Zuid 183b	3314JD DORDRECHT	Overig	
Essenhof - Metaheerhuisje	Nieuweweg 2	3314JS DORDRECHT	Overig	RM
Essenhof - Opslag groenvoorziening	Zuidendijk 270	3319LK DORDRECHT	Industrie	
Essenhof - Opslaghuisje	Zuidendijk 270	3319LK DORDRECHT	Industrie	
Essenhof - Oude aula	Zuidendijk 270	3319LK DORDRECHT	Overig	GM
Essenhof - Oude Dienstwoning	Dubbeldamseweg Zuid 183	3314JD DORDRECHT	Buurt- of wijkgebouw	RM
Essenhof - Satelietgebouw	Nassauweg	3314JR DORDRECHT	Ambtelijke huisvesting	
Essenhof - Thuredrith Aula	Nassauweg	3314JR DORDRECHT	Overig	RM



* Monumentenstatus: RM = rijksmonument / GM = gemeentelijk monument

Objectnaam	Adres		Objectsoort	*
Fietsenstalling Achterom	Raamstraat 34	3311VR DORDRECHT	Parkeren	
Fietsenstalling Kolfstraat	Kolfstraat 23	3311XL DORDRECHT	Parkeren	
Gedenksteen Biesbosch	Oude Veerweg	3329KM DORDRECHT	Onverhuurbaar	
Griendwerkershuisje	Van Elzelingenweg	DORDRECHT	Onverhuurbaar	
Griendwerkershuisje	Van Elzelingenweg	DORDRECHT	Onverhuurbaar	
Groothoofdspoot	Palingstraat 1	3311BM DORDRECHT	Winkel	RM
Henegouwen	Gravenstraat 31	3311BC DORDRECHT	Atelier / expositieruimte	RM
Henegouwen	Wijnstraat 155	3311BV DORDRECHT	Atelier / expositieruimte	RM
Henegouwen	Wijnstraat 157	3311BV DORDRECHT	Atelier / expositieruimte	RM
Het Hof van Nederland	Hof 5	3311XG DORDRECHT	Museum	RM
Het Hof van Nederland	Hof 9	3311XG DORDRECHT	Museum	RM
Huis te Merwede	Heer Daniëlspad	DORDRECHT	Onverhuurbaar	
Koloriet Sportzaal	Jacob Marisstraat 60	3314TK DORDRECHT	Gymzaal	
Koloriet Wijkcentrum	Jacob Marisstraat 70	3314TK DORDRECHT	Buurt- of wijkgebouw	
Kunstmin	Sint Jorisweg 76	3311PL DORDRECHT	Theater	RM
Museum van Gijn	Nieuwe Haven 30	3311AP DORDRECHT	Museum	RM
Museum 1940-1945	Nieuwe Haven 28	3311AP DORDRECHT	Museum	RM
Nationaal Onderwijsmuseum	Burg. de Raadsingel 97	3311JG DORDRECHT	Museum	GM
Parkeergarage Achterom	Achterom 56	3311KC DORDRECHT	Parkeren	
Parkeergarage Energiehuis	Lijnbaan 198	DORDRECHT	Parkeren	
Parkeergarage Riedijkshaven	Noorderstraat 37	3311RS DORDRECHT	Parkeren	
Parkeergarage Spuihaven	Spuiboulevard 304	3311GR DORDRECHT	Parkeren	
Pictura	Voorstraat 190	3311ES DORDRECHT	Atelier / expositieruimte	RM
Poort Arend Maartenshof	Arend Maartenshof 39	3311XA DORDRECHT	Onverhuurbaar	RM
Regentenkamer	Arend Maartenshof 39	3311XA DORDRECHT	Museum	RM
Skaeve Huse	Veerplaat 104	3313LJ DORDRECHT	Overig	
Sport+	Maria Montessorilaan 3	3312KJ DORDRECHT	Gymzaal	
Sportboulevard	Fanny Blankers-Koenweg 10	3318AX DORDRECHT	Multifunctioneel	
Stadhuis	Stadhuisplein 1	3311CR DORDRECHT	Ambtelijke huisvesting	RM
Stadsdepot Regionaal Archief	Jade 400	3316LJ DORDRECHT	Museum	
Stoopbank	Noorder Elsweg	DORDRECHT	Onverhuurbaar	
't Werfje	Berckepad 9	3311PA DORDRECHT	Industrie	
Toren Grote Kerk	Lange Geldersekaade 6	3311CJ DORDRECHT	Overig	RM
Trefpunt De nieuwe Stoof	De Savornin Lohmanweg 100	3317LA DORDRECHT	Buurt- of wijkgebouw	
Voormalige Duitse Bunker	Beerpolderweg	3316EJ DORDRECHT	Onverhuurbaar	GM
Weizigt - Aquarama	Van Baerleplantsoen	3314BH DORDRECHT	Overig	
Weizigt - Bijenstal	Van Baerleplantsoen	3314BH DORDRECHT	Overig	

* Monumentenstatus: RM = rijksmonument / GM = gemeentelijk monument

Objectnaam	Adres		Objectsoort	*
Weizigt - Fietsenstalling	Van Baerleplantsoen	3314BH DORDRECHT	Overig	
Weizigt - Ganzenhok	Van Baerleplantsoen	3314BH DORDRECHT	Overig	
Weizigt - Het Koetshuis	Van Baerleplantsoen 30	3314BH DORDRECHT	Multifunctioneel	RM
Weizigt - Kalkoeneenhok	Van Baerleplantsoen	3314BH DORDRECHT	Overig	
Weizigt - Kippenhok	Van Baerleplantsoen	3314BH DORDRECHT	Overig	
Weizigt - Klimaatkas	Van Baerleplantsoen	3314BH DORDRECHT	Overig	
Weizigt - Schuur	Van Baerleplantsoen	3314BH DORDRECHT	Overig	
Weizigt - Stadsboerderij	Van Baerleplantsoen	3314BH DORDRECHT	Overig	
Zwembad 'De Dubbel'	Gravensingel 102	3319ET DORDRECHT	Overig	
	Achterom 103	3311KB DORDRECHT	Overig	
	Admiraalsplein 168	3317BC DORDRECHT	Multifunctioneel	
	Admiraalsplein 413	3317BK DORDRECHT	Buurt- of wijkgebouw	
	Atmosfeerstraat 8	3328GD DORDRECHT	Gymzaal	
	Baden-Powelllaan 12	3312AA DORDRECHT	Overig	
	Baden-Powelllaan 8	3312AA DORDRECHT	Atelier / expositieruimte	
	Bankastraat 10	3312GD DORDRECHT	Buurt- of wijkgebouw	GM
	Burg. de Raadsingel 6	3311JG DORDRECHT	Kantoor	
	Burg. de Raadsingel 8	3311JG DORDRECHT	Winkel	
	Cornelis de Wittstraat 12	3311GD DORDRECHT	Multifunctioneel	
	De Waag 52	3311BB DORDRECHT	Museum	
	Dintelstraat 21	3313GT DORDRECHT	Gymzaal	
	Dr. L.L. Zamenhoflaan 25	3312AX DORDRECHT	Gymzaal	
	Dr. L.L. Zamenhoflaan 5	3312AX DORDRECHT	BO	
	Dresselhuysstraat 5	3317LC DORDRECHT	Buurt- of wijkgebouw	
	Drievriendenhof 7	3311NM DORDRECHT	Parkeren	
	Dubbelmondestraat 1a	3312NB DORDRECHT	Gymzaal	
	Dudokplein 210	3315KH DORDRECHT	Gymzaal	
	Dudokplein 213a	3315KH DORDRECHT	Buurt- of wijkgebouw	
	Dudokplein 218	3315KH DORDRECHT	Gymzaal	
	Dudokplein 225	3315KH DORDRECHT	Buurt- of wijkgebouw	
	Eulerlaan 49	3328KS DORDRECHT	Gymzaal	
	Eulerlaan 51	3328KS DORDRECHT	BO	
	Grotekerksplein 1	3311CC DORDRECHT	Atelier / expositieruimte	RM
	Halmaheiraplein 26	3312GH DORDRECHT	Multifunctioneel	
	Halmaheiraplein 37	3312GH DORDRECHT	Ambtelijke huisvesting	
	Hof 13	3311XG DORDRECHT	Museum	
	Hoge Nieuwstraat 54	3311AK DORDRECHT	Museum	RM
	Industrieweg 13	3361HJ SLIEDRECHT	Ambtelijke huisvesting	

* Monumentenstatus: RM = rijksmonument / GM = gemeentelijk monument

Objectnaam	Adres		Objectsoort	*
	Kerkeplaat 3	3313LC DORDRECHT	Ambtelijke huisvesting	
	Kolfstraat 42	3311XL DORDRECHT	Gymzaal	
	Latourpad 16	3311KM DORDRECHT	Gymzaal	
	Maasstraat 25	3313GE DORDRECHT	Buurt- of wijkgebouw	
	Marcellus Schampers- straat 1	3311ZJ DORDRECHT	Buurt- of wijkgebouw	
	Merwekade 1	3311TH DORDRECHT	Overig	
	Nieuwe Noordpolderweg 5	3312AD DORDRECHT	Overig	
	Ockenburg 46	3328TG DORDRECHT	Gymzaal	
	Patersweg 53	3314HT DORDRECHT	Multifunctioneel	
	Prof. Waterinklaan 43a	3312KM DORDRECHT	Gymzaal	
	Raamstraat 32	3311VR DORDRECHT	Winkel	
	Reeweg Zuid 72	3317NH DORDRECHT	Woning	
	Romboutslaan 34	3312KP DORDRECHT	Overig	
	Sandenburg 135	3328EE DORDRECHT	Gymzaal	
	Selma Lagerlöf-erf 162	3315AT DORDRECHT	Gymzaal	
	Singel 222	3311KV DORDRECHT	Atelier / expositieruimte	GM
	Singel 271	3311KS DORDRECHT	Overig	
	Spirea 5	3317JP DORDRECHT	Gymzaal	
	Van den Broek-erf 8	3315SB DORDRECHT	Gymzaal	
	Van Schendelstraat 27	3319RN DORDRECHT	Gymzaal	
	Vest 119	3311TT DORDRECHT	Museum	
	Vrieseplein 20	3311NK DORDRECHT	Winkel	GM
	Vrieseplein 21	3311NK DORDRECHT	Winkel	GM
	Vrieseweg 10	3311NX DORDRECHT	Buurt- of wijkgebouw	
	Vrieseweg 8	3311NX DORDRECHT	Kantoor	
	Waldeck Pyrmontweg 20a	3314NZ DORDRECHT	Gymzaal	
	Weegschaal 131	3328PC DORDRECHT	Gymzaal	
	Wielingenstraat 103	3313EV DORDRECHT	BO	
	Wielingenstraat 105	3313EV DORDRECHT	Gymzaal	
	Wijnstraat 119	3311BV DORDRECHT	Atelier / expositieruimte	GM
	Zuidbuitenpoldersekade 3	3329LA DORDRECHT	Industrie	
	Zuidendijk 495 a	3328LE DORDRECHT	Industrie	

Bijlage 2 – Stappenplan openbare procedure

Het stappenplan dat leidend is bij een openbare procedure is als volgt:

Stap 1: Voorbereiding verkoop/verhuur procedure

De vastgoedorganisatie bepaalt de maatschappelijke ambities voor het object. Indien een beleidsafdeling betrokken wordt bij de verkoop of verhuur van het object worden in gezamenlijkheid de ambities bepaald. Vervolgens stelt de vastgoedorganisatie en reglement op voor de procedure met hierin de ambities, de opgave, de randvoorwaarden, de beoordelingscriteria, de wegingsfactoren, de beoordelingsmethode, de samenstelling van de beoordelingscommissie en de vervolgpprocedure. Per situatie is dit maatwerk.

Stap 2: Samenstelling beoordelingscommissie

Vastgoed stelt een deskundige en onafhankelijke beoordelingscommissie samen. In deze commissie zitten ambtenaren en indien nodig externe deskundigen.

Stap 3: Start procedure

De verkoop of verhuur van het object start met de openbaarmaking via een digitaal platform. Bij de openbaarmaking dient het reglement uit stap 1 toegevoegd te worden.

Stap 4: Beoordeling inschrijvers

De beoordelingscommissie geeft een integraal oordeel over elk ingediend plan en onderbouwt dit met argumenten. Beoordeling vindt plaats op basis van de in het reglement omschreven beoordelingscriteria.

Stap 5: Sluiten overeenkomst

De vastgoedorganisatie sluit een koop- of huurovereenkomst met de inschrijver met de hoogste score.

Bijlage 3 – Begrippenlijst

Voor een goed begrip onderscheidt de door de vastgoedorganisatie de volgende soorten onderhoud.

Niet-planmatig onderhoud

Het niet-planmatig onderhoud omvat al het onderhoud waarvan de activiteiten niet planbaar zijn in tijd, omvang en geld. Binnen niet-planmatig onderhoud maken we onderscheid tussen de begrippen storingsonderhoud, correctief onderhoud en mutatie onderhoud.

- **Storingsonderhoud** is uit te voeren onderhoud naar aanleiding van een klacht, een reparatie-verzoek, of een melding van een gebrek dat onverwacht optreedt. Storingsonderhoud wordt uitgevoerd binnen vastgestelde urgentieklassen (respons- en hersteltijden).
- **Correctief onderhoud** heeft tot doel het betreffende element terug te brengen in een staat waarin het behoort te functioneren door het wegnemen van een Gebrek. Het eventueel vervangen van materiaal c.q. onderdelen van elementen of conform onderhouds- en gebruiksvoorschriften van de fabrikant, is hierbij inbegrepen. Onder correctief onderhoud vallen ook onderhoudswerkzaamheden geïnitieerd door bevindingen, opgedaan tijdens de uitvoering van Storings- of Planmatig- of Vervangingsonderhoud of geïnitieerd door de resultaten van Inspecties of Keuringen.
- **Mutatie onderhoud** is niet-planmatig onderhoud bij een wisseling van een gebruiker of huurder. Onder mutatie onderhoud vallen ook verbeterwerkzaamheden die gelijktijdig met de wisseling van de gebruiker/huurder worden uitgevoerd (verbeteringen bij mutatie) op basis van de gekozen onderhoudsstrategie.

Gepland onderhoud

Gepland onderhoud omvat al het onderhoud dat georganiseerd en uitgevoerd wordt op basis van verwachtingen in tijd, omvang en geld. Binnen gepland onderhoud onderscheiden we planmatig preventief onderhoud, contract onderhoud en vervangingsonderhoud.

- **Planmatig preventief onderhoud** is onderhoud dat georganiseerd en uitgevoerd wordt aan de hand van een vooraf opgestelde meerjarenonderhoudsplan of een (daarvan afgeleid) onderhoudsjaarplan. Het planmatig onderhoud bestaat uit onderhoudsactiviteiten waarvan de noodzaak op basis van inspecties (conditiemeting) en het onderhoudsbeleid is ingepland. Daarnaast vallen onder het planmatig onderhoud alle (preventieve) onderhoudsactiviteiten die voortvloeien uit wetgeving, veiligheidsoverwegingen, regelgeving etc.
- **Contractonderhoud** is een kort cyclisch terugkerende voorzienbare en planbare gecontracteerde onderhoudsactiviteit die gericht is op het handhaven van de gewenste kwaliteit (inclusief wettelijke eisen) van bouwdelen en installaties in een gebouw. Kort cyclisch betekent meerdere keren binnen een kalenderjaar, jaarlijks of tweejaarlijks.
- **Vervangingsonderhoud** is onderhoud waarbij een element vervangen wordt voor een naar soort, kwaliteit en hoeveelheid gelijkwaardig element. Hieronder vallen ook vervangingen kleiner dan een element (sub-elementen of component) die nodig zijn om het functioneren te waarborgen.

Bijlage 4 – Beschrijving onderhoudsniveaus

Onderhoudsniveaus

In een onderhoudsniveau wordt met een conditie de minimale technische staat aangegeven. De conditie wordt bepaald op basis van zintuigelijk waarneembare gebreken conform de norm 'NEN2767 Condiitiemeting gebouwde omgeving - deel 1 methodiek (2019)'. Deze norm is een instrument voor het objectief en uniform meten van de technische kwaliteit van bouwdelen, installaties en gebouwen. De conditiemeting maakt de onderhoudstoestand van bouwkundige elementen en installaties inzichtelijk en vooral ook communiceerbaar naar zowel beslissers, beleidsmakers, gebouwgebruikers als uitvoerenden.

Onderhoudsniveau Basis

Het onderhoudsniveau Basis heeft als doel zo effectief mogelijk te gaan onderhouden. Dit onderhoudsniveau gaat uit van conditieniveau 3 en combineert dit met een effectscore (1,2 of 3) dat een technisch gebrek kan veroorzaken op een achttal beleidsaspecten. De maximaal aanvaardbare risico-acceptatie op gebreksniveau ten aanzien van diverse beleidsaspecten is gebaseerd op NEN 2767:2019 deel 1, bijlage D.

De acht beleidsaspecten die de gemeente Dordrecht hanteert zijn:

- Beeldkwaliteit, esthetica
- Gebruik- en bedrijfsproces
- Wet- en regelgeving
- Binnenmilieu/gezondheid
- Veiligheid
- Cultuurhistorische/monumentale waarde
- Toename klachtenonderhoud
- Toename technische vervolgschade

Het onderhoudsniveau Basis garandeert een normaal (passend bij de functie van een gebouw respectievelijk gebied of ruimte), en veilig gebruik voor alle gebruikers (medewerkers en bezoekers). Dit betekent het minimaliseren van de kosten tegenover maximaliseren van de technische staat. De uitstraling is functioneel zonder dat er een verwaarloosde indruk ontstaat. Uitgangspunt bij het bepalen van de uitvoeringsplanning voor onderhoud op basis van dit onderhoudsniveau is het voorkomen van elk gevaar voor gebruikers.

Het functioneren en gebruik van het gebouw mogen worden verstoord door gebreken. Het ontstaan van verstoringen c.q. calamiteiten moet preventief worden voorkomen door het op tijd en gestructureerd uitvoeren van planmatig preventief onderhoud en/of vervangingsonderhoud. Het onderhoud aan de elementen van het interieur wordt projectmatig en planmatig preventief aangepakt. Gebouwmatische ingrepen aan het interieur worden zoveel mogelijk projectmatig gecombineerd en geclusterd per deelgebied.

Onderhoudsniveau Plus

In aanvulling op het onderhoudsniveau basis legt het onderhoudsniveau **Plus** voor de gebouwen (of gebieden en ruimten binnen gebouwen) extra nadruk op beeldkwaliteit (uitstraling). Als grenswaarde voor de conditie wordt 2 aangehouden. De beeldkwaliteit is zeer aansprekend, esthetisch gezien zijn er op het eerste oog geen gebreken zichtbaar. Aanrijshades in publiek toegankelijke (verkeers)ruimten komen niet voor. Indien schade(s) de uitstraling beïnvloeden worden deze direct hersteld. Bij structurele schade moet een verbetering worden aangebracht.

Incidenteel worden, indien noodzakelijk voor het handhaven van een hoog uitstralingsniveau, delen van het gebouw aangepakt. Bij planmatig preventief onderhoud worden gebreken integraal aangepakt.

Minimum onderhoudsniveau

Tenslotte is een zogenoemd minimum onderhoudsniveau beschikbaar. Het minimumniveau is een onderhoudsniveau dat als doel heeft gebreken alleen op basis van storingsmeldingen te verhelpen. Als grenswaarde voor de conditie wordt 4 aangehouden. Deze conditie komt overeen met de laagste waarde die op basis van veroudering van installaties bereikt kan worden. Dit minimumniveau kan van toepassing worden verklaard voor specifieke ruimten/elementen/functies die binnen een bepaalde termijn worden gerenoveerd, mutaties gaan plaatsvinden of voor gebouwen die worden afgestoten. Bij dit onderhoudsniveau is het gebouw gegarandeerd wind- en waterdicht en voldoet het aan de van toepassing zijnde wettelijke eisen en ontwerpeisen.

In het te ontwikkelen gemeentelijk onderhoudsbeleid worden bovenstaande onderhoudsniveaus meetbaar uitgewerkt en vastgelegd.

Vastgoedbeleid 2025

Versie: 1.0

Status: Definitief

Datum: 16 september 2025

Opdrachtgever:

Gemeente Dordrecht

Auteur:

Peter Willem van Calis / Mischa Kok
VPR Consultants+, Rotterdam

