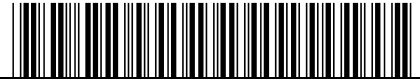


## Raadsvoorstel

Zaaknummer: Z25.041509



---

Nummer raadsvoorstel	9
Raadsvergadering	16 april 2026
Portefeuillehouder	Wethouder Weststrate
Onderwerp	Beschikbaar stellen budget inventarisatie onderhoudsopgave aangekocht vastgoed en opstellen 'beleidsroutekaart vastgoed'

---

Geachte raad,

Hiermee leggen wij aan u een voorstel over bovengenoemd onderwerp ter besluitvorming voor.

### VOORSTEL

Wij stellen u voor om:

1. Eenmalig budget beschikbaar te stellen van € 45.000 voor de inventarisatie van de onderhoudsopgave van het in 2025 aangekocht gemeentelijk vastgoed.
2. In te stemmen met het opstellen van een 'beleidsroutekaart vastgoed' die richting geeft bij de keuzes om:
  - a) Vastgoed af te stoten of te behouden.
  - b) Vastgoed te herbouwen of te verduurzamen.
  - c) Afspraken te maken over de aankoop van vastgoed.

### AANLEIDING EN DOEL

#### *ad beslispunt 1*

In 2025 hebben we als gemeente Borsele diverse panden aangekocht die momenteel nog niet zijn opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Dit gaat onder andere om verschillende boerderijen en (toekomstige) woningen voor Oekraïense vluchtelingen (zie ook bijlage). Om het gemeentelijk vastgoed op een gewenst onderhoudsniveau te brengen en te houden en financiële voorspelbaarheid te creëren, is per pand een bouwkundige inventarisatie nodig. Deze inventarisatie vormt de basis voor:

- Het bepalen van de onderhoudsstatus.
- Het vaststellen van herstelwerkzaamheden op korte termijn.
- Het bepalen van de energetische staat (de mate van energiezuinigheid).
- Het opnemen van alle bouwkundige onderdelen, vervangingsintervallen en kosten in het MJOP.
- Een structureel inzicht in de jaarlijkse onderhoudslasten.

*ad beslispunt 2*

Het onderzoek naar vastgoedbeleid door het opstellen van een 'beleidsroutekaart vastgoed' is bedoeld om ad-hocbeslissingen te voorkomen en te sturen op een toekomstbestendige en duurzame vastgoedportefeuille. Door vastgoedkeuzes eenduidig en met een langetermijnvisie te beoordelen, worden middelen doelmatig ingezet. Het opstellen van een routekaart voor maatschappelijk vastgoed volgt uit het 'Klimaatakkoord'. Daarbij kunnen de volgende overwegingen leidend zijn:

- a. Afstoten of behouden van vastgoed op basis van functionaliteit, kosten en toekomstbestendigheid;
- b. Herbouw of verduurzaming als voorkeursrichtingen bij noodzakelijke investeringen, in volgorde van uitvoerbaarheid met bijbehorende kosten;
- c. Aankoop van vastgoed, inclusief criteria voor strategische waarde, financiële haalbaarheid en risico.

**ARGUMENTEN**

*ad beslispunt 1*

Voor de inventarisatie van het aangekochte vastgoed zijn de volgende aspecten van belang:

- Een actueel MJOP is noodzakelijk voor verantwoord vastgoedbeheer.
- Het ontbreken van een inventarisatie leidt tot onvoldoende inzicht in de onderhoudsstaat en toekomstige kosten, wat risico's met zich meebrengt voor veiligheid, continuïteit van gebruik en financiële planning.
- De diversiteit en verspreiding van de vastgoedobjecten vereisen een maatwerkbenadering per pand.
- Het vastgoed betreft verschillende typen objecten, waaronder woningen, een boerderij, een kantoor, een welzijnsruimte (huur), een loods, een bijgebouw en een verenigingsruimte.
- Elk object vereist een specifieke technische beoordeling.

*ad beslispunt 2*

Voor het opstellen van een beleidsroutekaart gelden de volgende overwegingen:

- Het voorkomt dat vastgoedbeslissingen ad hoc worden genomen en draagt bij aan een toekomstbestendige en duurzame vastgoedportefeuille.
- Het zorgt voor een doelmatige en transparante inzet van financiële middelen door investeringen, afstoten en aankopen te beoordelen volgens een eenduidige langetermijnvisie.
- Het maakt een betere sturing mogelijk op functionaliteit, veiligheid en kwaliteitsverbetering van het vastgoed.
- Het 'Klimaatakkoord' en de Regionale Energiestrategie Zeeland (RES) stellen dat de gemeente moet beschikken over een actuele vastgoedroutekaart die richting geeft aan verduurzaming en strategische keuzes.

**(JURIDISCHE) CONSEQUENTIES**

De inventarisatie is een voorbereidende handeling ter uitvoering van reguliere beheer- en onderhoudstaken. In het geval dat we bij de inventarisatie gebreken constateren die

veiligheidsrisico's vormen (bijvoorbeeld constructie, asbest, brandveiligheid) moeten we als gemeente passende maatregelen treffen.

#### **FINANCIËN**

##### *ad beslispunt 1*

Voor de inventarisatie van het in 2025 aangekochte vastgoed is een eenmalig budget van € 45.000 nodig. We stellen voor om dit te dekken uit de reserve gebouwenbeheer.

##### *ad beslispunt 2*

Voor wat betreft opstellen van een 'beleidsroutekaart vastgoed' leggen we afzonderlijk - na uw instemming - een plan inclusief kostenraming ter besluitvorming aan u voor.

#### **UITVOERING / PLANNING / EVALUATIE**

##### *ad beslispunt 1*

Na de uitvoering leggen we een overzicht van de onderhoudskosten aan u voor. Naar verwachting zijn de nieuwe panden vóór het derde kwartaal van 2026 aangevuld in het MJOP.

##### *ad beslispunt 2*

Zie paragraaf 'Financiën'; dit is voor zien in het tweede of derde kwartaal van 2026.

#### **PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE**

Na uw besluit stemmen we dit intern af met de betrokken teams. Indien van toepassing worden gebruikers, huurders en verenigingen geïnformeerd over de planning en eventuele toegang tot het pand.

#### **BESLUIT**

De raad besluit:

1. Eenmalig budget beschikbaar te stellen van € 45.000 voor de inventarisatie van de onderhoudsopgave van het in 2025 aangekocht gemeentelijk vastgoed.
2. In te stemmen met het opstellen van een 'beleidsroutekaart vastgoed' die richting geeft bij de keuzes om:
  - a) Vastgoed af te stoten of te behouden.
  - b) Vastgoed te herbouwen of te verduurzamen.
  - c) Afspraken te maken over de aankoop van vastgoed.

#### **TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN**

Er liggen geen stukken ter inzage.

#### **BIJLAGE(N)**

Bij dit advies hoort/horen de volgende bijlage(n):

Documentnr. Join	Naam van de bijlage
D26.688522	Memo 'Overzicht van het in 2025 aangekocht gemeentelijk vastgoed'

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Borsele,

G.M. Dijksterhuis, burgemeester

J.M. Jansen, secretaris