

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan : Burgemeester en Wethouders  
Onderwerp : Prioriteiten 2026 bij de vakgroep Vastgoed ter verbetering van de huurderstevredenheid  
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest  
Notanummer : 2026-254  
Datum B&W-vergadering : 7-04-2026  
Team : Team Vastgoed en Grondzaken  
Programma : 06 - Herstructurering en vastgoed

Parafen voor akkoord nota : 

- 01-04-2026: Afdelingsmanager Ruimte en Economie
- 30-03-2026: Wethouder
- 31-03-2026: Wethouder

Parafen voor agendering : 

- 01-04-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- 02-04-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

Bijlagen bij deze nota : Bestuurlijke brief DOC 1 april 2026.docx

Datum definitieve akkoord : 7-04-2026

### Besluit

1. Bijgevoegde brief aan de huurders van ons culturele vastgoed vast te stellen en te versturen
2. De raadsmededeling vast te stellen

De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de brief is verstuurd.

### Inleiding

Meerdere huurders van ons waardevolle culturele vastgoed hebben in 2024 per brief aandacht gevraagd voor een aantal urgente problemen die ze ervaren met de gemeente Deventer in de rol als verhuurder van vastgoed.

De directe aanleiding voor de brief is de extreem hoge en zeer late afrekening van de servicekosten over 2022 en 2023 die huurders eind juli 2024 ontvingen. Door het ontbreken van tijdige en volledige informatie konden de culturele organisaties geen realistische begrotingen opstellen, geen bezuinigingsmaatregelen nemen en de kosten niet meenemen in de gemeentelijke energiecompensatieregeling. Daarnaast is onduidelijk waarop de hoge bedragen zijn gebaseerd en blijken overzichten onvolledig of niet te kloppen met betaalde voorschotten.

De organisaties signaleren structurele problemen in de rol van de gemeente Deventer als verhuurder. Deze problemen concentreren zich op: servicekosten, energiecontracten, onderhoud, verduurzaming, communicatie, transparantie en invloed.

In een reactiebrief van januari 2025 erkent de gemeente de geschetste problemen en kondigt de gemeente een reeks structurele verbetermaatregelen aan: nieuwe afspraken, verbeterde rekenmodellen, herzien onderhoudsproces, versterking van de organisatie, en meer transparantie en overleg.

Om meer grip op de servicekosten en energielasten te krijgen en om verassingen voor de huurder te voorkomen werken we onder andere aan de volgende oplossingen:

1. Vernieuwen van het rekenmodel
2. Daar waar de servicekosten uitsluitend uit preventief en correctief onderhoud bestaan brengen we een vast bedrag in rekening (en doen we geen eindafrekening)
3. Daar waar het kan regelt de huurder de energie zelf (zodat de huurder zelf ook beter kan sturen)
4. Daar waar het kan laten we bij nieuwe huurovereenkomsten de servicekosten integraal onderdeel uitmaken van de huurprijs (dus ook geen eindafrekening)

Alhoewel we werken aan bovengenoemde oplossingen moeten we helaas concluderen dat de gemeente de beloofde structurele verbetermaatregelen grotendeels nog niet is nagekomen. Dit blijkt ook uit ambtelijk en bestuurlijk voorbereidende gesprekken met een afvaardiging van de culturele instellingen.

De afvaardiging van de culturele instellingen geeft aan geen onhaalbare beloftes meer te willen maar een concreet en haalbaar stappenplan waaruit blijkt dat de gemeente in 2026 de nodige stappen gaat zetten om de basis binnen het team verder op orde te brengen.

In een ambtelijk en bestuurlijk voorbereidend overleg met de afvaardiging van huurders van ons culturele vastgoed is gekomen tot een drietal prioriteiten waarop team Vastgoed en Grondzaken zich in 2026 gaat richten.

Deze prioriteiten worden toegelicht bij het onderdeel aanpak en uitvoering en zijn uitgewerkt in bijgevoegde brief. Uw college wordt gevraagd bijgevoegde brief vast te stellen en te versturen.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Zorgen voor meer huurderstevredenheid. En dit draagt bij aan een goede dienstverlening richting de inwoners.

## **Kader**

- Kadernota Vastgoed 2022
- Cultuurvisie

## **Betrokken partijen en participatie**

De huurders van ons culturele vastgoed. Vertegenwoordigd vanuit een afvaardiging van het Directeurenoverleg Cultuur (DOC).

## **Toelichting op participatiebeleid**

Niet van toepassing.

## **Argumenten voor en tegen**

### Argumenten voor

#### **1.1 Het college als afzender van de brief versterkt de boodschap**

Een brief ondertekend door het college laat zien dat de prioriteiten ook bestuurlijk worden gedragen en dat huurders serieus worden genomen. Dit maakt de communicatie betrouwbaarder en formeler dan alleen een ambtelijk bericht.

#### **1.2 Duidelijke prioriteiten creëren rust en voorspelbaarheid**

Huurders weten precies welke stappen zij kunnen verwachten en wanneer. Dit verkleint de kans op teleurstellingen of onvrede.

### Argumenten tegen

#### **1.1 Risico op te hoge of specifieke verwachtingen**

Door als college prioriteiten te benoemen worden er verwachtingen gewekt. Dat kan leiden tot teleurstelling als plannen anders uitpakken. Juist doordat samen met onze huurders realistische prioriteiten zijn bepaald, zijn verwachtingen beter afgestemd en neemt de kans op onvrede af.

### **Financiële consequenties en dekking**

Niet van toepassing.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De nota en bijgevoegde brief kunnen openbaar worden gemaakt nadat de brief is verstuurd. Alle stukken dienen wel AVG-proof te worden gemaakt.

### **Aanpak en uitvoering**

In het ambtelijk en bestuurlijk overleg van maart 2026 is met de afvaardiging van de huurders van ons cultureel vastgoed gekomen tot een drietal prioriteiten waarop team Vastgoed en Grondzaken zich in 2026 gaat richten:

#### **1. Versterken samenwerking en proactieve communicatie**

- We zorgen voor duidelijke aanspreekpunten binnen Vastgoed
- We maken heldere afspraken en komen deze ook na
- We communiceren proactief, onder andere bij onderhoud en storingen
- We zijn vaker op locatie aanwezig en goed aanspreekbaar voor onze huurders

#### **2. Technisch beheer in eigen huis**

- We gaan het technisch beheer in eigen huis organiseren zodat kennis, eigenaarschap en verantwoordelijkheid beter geborgd zijn
- We brengen de werkvoorraad in beeld, prioriteren deze en communiceren hierover met onze huurders
- We starten met het vertalen van de meerjaren onderhoudsplannen naar concrete jaarplannen

#### **3. Procesoptimalisatie en digitalisering**

- We richten werkprocessen in voor meldingen, storingen en contractbeheer, waarmee we ook willen voorkomen dat huurders meerdere keren dezelfde melding moeten doen
- We zorgen voor meer transparantie richting onze huurders

Niet alles kan direct en tegelijk. Maar de bovenstaande prioriteiten helpen de gemeente structureel te verbeteren en een professioneel en voorspelbaar team neer te zetten. Dit draagt bij aan betere dienstverlening en tevreden huurders.

## RAADSMEDEDELING

Onderwerp	: Prioriteiten 2026 bij de vakgroep Vastgoed ter verbetering van de huurderstevredenheid
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest
Nummer	: 2026-254
Datum B&W besluit	: 7-04-2026
Team	: Team Vastgoed en Grondzaken

### Inleiding

Meerdere huurders van ons waardevolle culturele vastgoed hebben in 2024 per brief aandacht gevraagd voor een aantal urgente problemen die ze ervaren met de gemeente Deventer in de rol als verhuurder van vastgoed.

De directe aanleiding voor de brief is de hoge en zeer late afrekening van de servicekosten over 2022 en 2023 die huurders eind juli 2024 ontvingen. Door het ontbreken van tijdige en volledige informatie konden de culturele organisaties geen realistische begrotingen opstellen, geen bezuinigingsmaatregelen nemen en de kosten niet meenemen in de gemeentelijke energiecompensatieregeling. Daarnaast is onduidelijk waarop de hoge bedragen zijn gebaseerd en blijken overzichten onvolledig of niet te kloppen met betaalde voorschotten.

De organisaties signaleren structurele problemen in de rol van de gemeente Deventer als verhuurder. Deze problemen concentreren zich op: servicekosten, energiecontracten, onderhoud, verduurzaming, communicatie, transparantie en invloed.

### Kader

- Kadernota Vastgoed 2022
- Cultuurvisie

### Kern van de boodschap

Het college wil zorgen voor meer huurderstevredenheid hetgeen ook bijdraagt aan een goede dienstverlening richting de inwoners.

Met een afvaardiging van de huurders van ons cultureel vastgoed is gekomen tot een drietal prioriteiten waarop team Vastgoed en Grondzaken zich in 2026 gaat richten.

### Nadere toelichting

In een reactiebrief van januari 2025 erkent de gemeente de geschetste problemen en kondigt de gemeente een reeks structurele verbetermaatregelen aan: nieuwe afspraken, verbeterde rekenmodellen, herzien onderhoudsproces, versterking van de organisatie, en meer transparantie en overleg.

Om meer grip op de servicekosten en energielasten te krijgen en om verassingen voor de huurder te voorkomen werken we onder andere aan de volgende oplossingen:

1. Vernieuwen van het rekenmodel
2. Daar waar de servicekosten uitsluitend uit preventief en correctief onderhoud bestaan brengen we een vast bedrag in rekening (en doen we geen eindafrekening)
3. Daar waar het kan regelt de huurder de energie zelf (zodat de huurder zelf ook beter kan sturen)

4. Daar waar het kan laten we bij nieuwe huurovereenkomsten de servicekosten integraal onderdeel uitmaken van de huurprijs (dus ook geen eindafrekening)

De afvaardiging van de culturele instellingen geeft aan geen onhaalbare beloftes meer te willen maar een concreet en haalbaar stappenplan waaruit blijkt dat de gemeente in 2026 de nodige stappen gaat zetten om de basis binnen het team verder op orde te brengen.

In een ambtelijk en bestuurlijk voorbereidend overleg met de afvaardiging van huurders van ons culturele vastgoed is gekomen tot een drietal prioriteiten waarop team Vastgoed en Grondzaken zich in 2026 gaat richten. Het college heeft besloten ter aanvulling een brief vanuit het college te sturen met daarin een overzicht van de prioriteiten.

Niet alles kan direct en tegelijk. Maar de onderstaande prioriteiten helpen de gemeente structureel te verbeteren en een professioneel en voorspelbaar team neer te zetten.

### **1. Versterken samenwerking en proactieve communicatie**

- We zorgen voor duidelijke aanspreekpunten binnen Vastgoed
- We maken heldere afspraken en komen deze ook na
- We communiceren proactief, onder andere bij onderhoud en storingen
- We zijn vaker op locatie aanwezig en goed aanspreekbaar voor onze huurders

### **2. Technisch beheer in eigen huis**

- We gaan het technisch beheer in eigen huis organiseren zodat kennis, eigenaarschap en verantwoordelijkheid beter geborgd zijn
- We brengen de werkvoorraad in beeld, prioriteren deze en communiceren hierover met onze huurders
- We starten met het vertalen van de meerjaren onderhoudsplannen naar concrete jaarplannen

### **3. Procesoptimalisatie en digitalisering**

- We richten werkprocessen in voor meldingen, storingen en contractbeheer, waarmee we ook willen voorkomen dat huurders meerdere keren dezelfde melding moeten doen
- We zorgen voor meer transparantie richting onze huurders

De brief laat zien dat de prioriteiten ook bestuurlijk worden gedragen en dat huurders serieus worden genomen. Huurders weten zo precies welke stappen zij kunnen verwachten en wanneer. Juist doordat samen met onze huurders realistische prioriteiten zijn bepaald, zijn verwachtingen beter afgestemd en neemt de kans op onvrede af.

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

DOC

14 0570  
telefoon

e-mail

DEV-RE-VG/ 2026-254  
zaaknummer

uw referentie

07 april 2026  
datum

contactpersoon

gemeente als verhuurder  
onderwerp

Geachte directeuren, directeur-bestuurders,

Onlangs zijn er ambtelijke en bestuurlijke gesprekken gevoerd met een afvaardiging van u. Tijdens deze gesprekken is uw afvaardiging geïnformeerd over de stappen die we zetten om de basis binnen het team Vastgoed en Grondzaken verder op orde te brengen. U heeft hierover ook een communicatiebericht ontvangen.

Tijdens het bestuurlijk gesprek is ook afgesproken dat u ter aanvulling een brief vanuit het college ontvangt met daarin een overzicht van de prioriteiten waarop wij ons in 2026 richten. Onderstaand treft u dit overzicht aan:

### **1. Versterken samenwerking en proactieve communicatie**

- We zorgen voor duidelijke aanspreekpunten binnen Vastgoed
- We maken heldere afspraken en komen deze ook na
- We communiceren proactief, onder andere bij onderhoud en storingen
- We zijn vaker op locatie aanwezig en goed aanspreekbaar voor onze huurders

### **2. Technisch beheer in eigen huis**

- We gaan het technisch beheer in eigen huis organiseren zodat kennis, eigenaarschap en verantwoordelijkheid beter geborgd zijn
- We brengen de werkvoorraad in beeld, prioriteren deze en communiceren hierover met onze huurders
- We starten met het vertalen van de meerjaren onderhoudsplannen naar concrete jaarplannen

### **3. Procesoptimalisatie en digitalisering**

- We richten werkprocessen in voor meldingen, storingen en contractbeheer, waarmee we ook willen voorkomen dat huurders meerdere keren dezelfde melding moeten doen
- We zorgen voor meer transparantie richting onze huurders

Bovenstaande prioriteiten helpen ons om structureel te verbeteren en een professioneel en voorspelbaar team neer te zetten.

DEV-RE-VG/2026-254 - 7 april 2026  
kenmerk

Wij verwachten dat dit zal bijdragen aan een betere dienstverlening en een grotere tevredenheid bij u als huurder.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris,

de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König