14-2025 Schriftelijke vragen D66 fractie inzake Startnotitie Nota Vastgoed en Kadernota.

Tijdens de begrotingsbehandeling in november 2023 heeft toenmalige wethouder te Lindert toegezegd dat er begin 2024 een strategisch accommodatieplan voor gemeentelijk vastgoed gereed zou zijn inclusief een roadmap tot 2023 voor verduurzaming van gemeentelijke gebouwen. In de bestuurlijke termijnagenda stond Roadmap Vastgoedbeheer verduurzaming gemeentelijke gebouwen oorpronkelijk voor oktober 2024.

Bij de begrotingsbehandeling in oktober 2024, hebben we de vraag gesteld naar de reden van vertraging en waarom de verduurzaming gemeentelijke gebouwen niet opgenomen was in het financiële meerjarenperspectief. De wethouder gaf aan dat in Q1 dit jaar wordt dit opgepakt en dat ook gebouwen als Atlantic worden meegenomen.

In maart is in de agendacommissie navraag gedaan waarom in de bestuurlijke termijnagenda de Roadmap Vastgoedbeheer verduurzaming gemeentelijke gebouwen wederom vertraagd is naar oktober 2025 en wat de gevolgen zijn voor de begrotingscyclus.

Nu ligt er de Startnotitie Nota Vastgoed.

We hebben de volgende vragen:

1. Vervangt de Nota Vastgoedbeleid de Roadmap Vastgoedbeheer verduurzaming gemeentelijke gebouwen?
2. Kan het college bevestigen dat de Roadmap wederom vertraagd is, nu naar december 2025?
3. Waarom is de Roadmap verduurzaming van gemeentelijk vastgoed (wederom) niet meegenomen in het overzicht van mogelijke toekomstige ontwikkelingen met financiële consequenties in de Kadernota?
4. Worden de financiële gevolgen van verduurzaming van gemeentelijk vastgoed tot 2030 meegenomen in de meerjarenbegroting van 2026? Zo nee, waarom niet en wanneer worden de financiële gevolgen dan opgenomen in de meerjarenbegroting?
5. In de startnotitie wordt ‘energieneutrale gebouwen’ genoemd, kan het college bevestigen dat dit nog steeds het ambitieniveau is voor gemeentelijk vastgoed, mits het vastgoed niet wordt afgestoten?
6. Verder, kan het college bevestigen dat ook verduurzaming van gebouwen die worden afgestoten wordt meegenomen waar mogelijk?

Raadsmededeling openbaar

Nummer	:	63-2025
Datum	:	4 juni 2025
B&W datum	:	3 juni 2025
Beh. Ambtenaar	:	H.H. Hemeltjen
Portefeuillehouder	:	H. van Lochem
Onderwerp	:	Startnotitie Nota Vastgoedbeleid 2025-2029

Aanleiding:
De afgelopen periode is duidelijk geworden dat het bestaande vastgoedbeleid van de gemeente Aalten, daterend uit 2014, niet langer aansluit bij de actuele opgaven en ambities. Op 16 april 2024 is de Nota Grondbeleid 2024–2028 vastgesteld, waarmee het vorige vastgoedbeleid is komen te vervallen. Deze nota richt zich uitsluitend op onbebouwd onroerend goed, waardoor er voor het bebouwde gemeentelijke vastgoed geen actuele beleidskaders beschikbaar zijn.

Inhoud mededeling:
Op 4 juni 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders de startnotitie vastgesteld voor het opstellen van een toekomstbestendig vastgoedbeleid. Deze startnotitie vormt het vertrekpunt voor de ontwikkeling van een integrale visie op het gemeentelijk vastgoedbeheer.

De gemeente Aalten beschikt over een gevarieerde vastgoedportefeuille, bestaande uit maatschappelijk, strategisch en zakelijk vastgoed. Deze gebouwen en gronden ondersteunen niet alleen gemeentelijke taken en maatschappelijke functies, maar vertegenwoordigen ook een aanzienlijke beleidsmatige en financiële waarde. Een goed onderbouwd vastgoedbeleid is dan ook essentieel om deze middelen effectief, doelmatig en duurzaam in te zetten.

Het nieuwe vastgoedbeleid beoogt:
- Het optimaal benutten van gemeentelijk vastgoed voor maatschappelijke doelen;
- Het ondersteunen van strategisch beleid op het gebied van wonen, duurzaamheid en leefbaarheid;
- Het waarborgen van een doelmatige, transparante en kostenefficiënte vastgoedportefeuille;
- Het bieden van duidelijke kaders voor aankoop, (her)ontwikkeling, exploitatie en verkoop van vastgoed.

De planning is dat in het vierde kwartaal van 2025 de Nota Vastgoedbeleid 2025–2029 ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:
1) Collegevoorstel
2) Startnotitie Nota Vastgoedbeleid 2025-2029

Voorstel college van B&W gemeente Aalten

Onderwerp	Startnotitie - Nota vastgoedbeleid 2025 - 2029
Verantwoordelijk team	6. Team Openbare Ruimte
Opsteller	Nienke Hemeltjen
Portefeuillehouder	H.van Lochem
Kenmerk	Z/25/177918/D-570083
Datum voorstel	24 maart 2025
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Gewenste datum Raad	
Voorstel/mededeling Raad	
Uitvoeringsprog. Raad	

Toelichting voorstel

Samenvatting

H. van Lochem

De gemeente Aalten beschikt over een gevarieerde vastgoedportefeuille met maatschappelijk, strategisch en zakelijk vastgoed. Deze gebouwen en gronden ondersteunen niet alleen gemeentelijke taken en maatschappelijke functies, maar vertegenwoordigen ook een aanzienlijke waarde. Zowel financieel als beleidsmatig. Een goed doordacht en toekomstbestendig vastgoedbeleid is dan ook essentieel om deze middelen effectief, doelmatig en duurzaam in te zetten.

Voorgestelde beslispunten

1. In te stemmen met de Startnotitie 'Nota vastgoedbeleid 2025-2029'.

Besluit

Akkoord met wijziging.

Inleiding

De afgelopen periode is duidelijk geworden dat het bestaande vastgoedbeleid van de gemeente Aalten, daterend uit 2014, niet langer aansluit bij de actuele opgaven en ambities. Op 16 april 2024 is de Nota Grondbeleid 2024–2028 vastgesteld, waarmee het vorige vastgoedbeleid is komen te vervallen. Deze nota richt zich uitsluitend op onbebouwd onroerend goed, waardoor er voor het bebouwde gemeentelijke vastgoed geen actuele beleidskaders beschikbaar zijn.

De gemeente Aalten beschikt over een gevarieerde vastgoedportefeuille met maatschappelijk, strategisch en zakelijk vastgoed. Deze gebouwen en gronden ondersteunen niet alleen gemeentelijke taken en maatschappelijke functies, maar vertegenwoordigen ook een aanzienlijke waarde. Zowel financieel als beleidsmatig. Een goed doordacht en toekomstbestendig vastgoedbeleid is dan ook essentieel om deze middelen effectief, doelmatig en duurzaam in te zetten.

Argumenten

1.1 Er is op dit moment geen vastgoedbeleid.

Het ontbreken van een actueel vastgesteld vastgoedbeleid zorgt ervoor dat er geen duidelijke kaders en richtlijnen zijn voor de omgang met gemeentelijk vastgoed. Dit leidt tot versnipperde besluitvorming en een gebrek aan samenhang in beheer en strategie.

1.2 **Versterking van efficiëntie en transparantie.**
Een duidelijke beleidsmatige aanpak zorgt voor een doelmatige, transparante en kostenefficiënte vastgoedportefeuille.

1.3 **Kaders voor toekomstgericht vastgoedbeheer**
Het vastgoedbeleid biedt concrete kaders voor het aankopen, (her)ontwikkelen, exploiteren

	en verkopen van vastgoed. Dit stelt de gemeente in staat om flexibel in te spelen op veranderende ruimtelijke en maatschappelijke opgaven, zoals woningbouw of de transitie van maatschappelijk vastgoed.
Kanttekeningen	Hoewel het nieuwe vastgoedbeleid duidelijke kaders biedt voor het strategisch en maatschappelijk inzetten van gemeentelijk vastgoed, vraagt de praktische uitvoering om voortdurende afstemming met betrokken partijen, zoals maatschappelijke organisaties, inwoners en marktpartijen. De balans tussen beleidsdoelen en financiële haalbaarheid kan daarbij onder druk komen te staan, zeker wanneer ruimtelijke ambities botsen met budgettaire beperkingen of complexe grondposities. Een flexibele, projectgerichte benadering blijft daarom essentieel.
Wat zijn de financiële consequenties van dit besluit?	Dit collegevoorstel heeft geen financiële consequenties.
Met wie is waarover afgestemd?	Team Dienstverlening: Marie Louise Tanck & Jorik Hebing: Gebouwenbeheer Team Openbare ruimte: Martin Hengeveld; Adviseur Grondzaken & Vastgoed
Participatie en draagvlak	Aangezien dit beleid primair gericht is op interne sturing en eigendomsstrategie, is er geen actieve participatie.
Vervolgstappen en planning	Juni 2025 - Startnotitie in het college van B&W Juli - oktober 2025 - Uitwerking Nota vastgoedbeleid 2025-2029 December - Nota ter vaststelling aanbieden gemeenteraad
Communicatie	Intern betrokken afdelingen worden meegenomen in het verdere proces rondom objectbeoordelingen.

Startnotitie Vastgoedbeleid Aalten 2025-2029

Inleiding
De gemeente Aalten beschikt over een gevarieerde vastgoedportefeuille met maatschappelijk, strategisch en zakelijk vastgoed. Deze gebouwen en gronden ondersteunen niet alleen gemeentelijke taken en maatschappelijke functies, maar vertegenwoordigen ook een aanzienlijke waarde. Zowel financieel als beleidsmatig.

Een goed doordacht en toekomstbestendig vastgoedbeleid is dan ook essentieel om deze middelen effectief, doelmatig en duurzaam in te zetten.

Door maatschappelijke ontwikkelingen, veranderende wet- en regelgeving en toenemende duurzaamheidsambities verandert de rol van gemeentelijk vastgoed en daarmee ook de rol van de gemeente als eigenaar of beheerder. Gemeentelijk vastgoed is meer dan een verzameling stenen: het is een strategisch instrument om maatschappelijke doelen te bereiken.

Aanleiding
De afgelopen periode is duidelijk geworden dat het bestaande vastgoedbeleid van de gemeente Aalten, daterend uit 2014, niet langer aansluit bij de actuele opgaven en ambities.

Op 16 april 2024 is de Nota Grondbeleid 2024–2028 vastgesteld, waarmee het vorige vastgoedbeleid is komen te vervallen. Deze nota richt zich uitsluitend op onbebouwd onroerend goed, waardoor er voor het bebouwde gemeentelijke vastgoed geen actuele beleidskaders beschikbaar zijn.

Tegelijkertijd zijn in de Programmabegroting 2024 (Programma 3 Bedrijfsvoering) de doelstellingen P3.2 en P3.3 opgenomen, die gericht zijn op het opstellen van een meerjarig onderhoudsplan en het verduurzamen van gemeentelijke vastgoedobjecten. Dit onderstreept de noodzaak voor een integrale visie en actuele beleidskaders.

Daarnaast spelen er bredere maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen die directe impact hebben op het gemeentelijk vastgoedbeheer:

- De aanhoudende druk op de woningmarkt;
- De energietransitie en de bijbehorende verduurzamingsopgave;
- De veranderende rol van de gemeente van eigenaar naar regisseur of facilitator;
- De behoefte aan multifunctioneel gebruik van gebouwen;
- Strategische gebiedsontwikkelingen, zoals woningbouwinitiatieven.

Deze ontwikkelingen vragen om actualisatie van het vastgoedbeleid. Deze startnotitie vormt de eerste stap richting het nieuwe vastgoedbeleid 2025–2029, waarin visie, uitgangspunten en beleidsdoelen worden uitgewerkt.

Doel van het vastgoedbeleid
Het nieuwe vastgoedbeleid heeft als doel:

- Het optimaal benutten van het gemeentelijk vastgoed voor maatschappelijke doelen;
- Het ondersteunen van strategisch beleid (wonen, duurzaamheid, leefbaarheid);
- Het waarborgen van een doelmatige, transparante en kostenefficiënte vastgoedportefeuille;
- Het bieden van kaders voor aankoop, (her)ontwikkeling, exploitatie en verkoop van vastgoed.

Beoogde hoofdonderwerpen
De beleidsnota zal in elk geval ingaan op de volgende thema's:

- **Portefeuillemanagement:** Overzicht, segmentatie en doelmatigheid van het huidige bezit.
- **Maatschappelijk vastgoed:** Rol van de gemeente als eigenaar, verhuurder of facilitator.
- **Duurzaamheid:** Verduurzamingsstrategie, energie neutrale gebouwen, investeringsplanning.
- **Waardesturing:** Financieel en maatschappelijk rendement, keuzes in exploitatie of afstoot.
- **Strategisch vastgoed:** Inzet van vastgoed voor gebiedsontwikkeling en woningbouwopgaven.
- **Beheer en onderhoud:** Professionalisering, digitalisering en kostenbeheersing.
- **Samenwerking en participatie:** Rol van maatschappelijke partners en initiatieven.

Werkwijze en planning
Voor de totstandkoming van het nieuwe beleid wordt de volgende aanpak voorgesteld.

Fase 1 Inventarisatie	
- Inventarisatie vastgoedportefeuille	*Q2 2025*
- Actualisatie gegevens	*Q3 2025*
- Ophalen van interne kennis	*Q3 2025*
Fase 2 Beleidsvorming	
- Opstellen beleidsnota	*Q3 – Q4 2025*
Fase 3 Vaststelling	
- Bestuurlijke besluitvorming	*Q4 2025*
- Implementatie nieuw beleid	*2026 – 2029*

Afstemming met andere beleidsvelden
Het vastgoedbeleid raakt aan diverse andere beleidsvelden, waaronder wonen, duurzaamheid, sociaal domein, financiën, gebouwenbeheer en ruimtelijke ordening. Daarom zal expliciet worden ingezet op integrale beleidsontwikkeling en afstemming met lopende trajecten (zoals woningbouwprogrammering, grondbeleid en klimaatbeleid).

Raadsmededeling openbaar

Nummer	:	74-2025
Datum	:	11 juni 2025
B&W datum	:	3 juni 2025
Beh. Ambtenaar	:	H.H. Hemeltjen
Portefeuillehouder	:	H. van Lochem
Onderwerp	:	Beantwoording schriftelijke vragen D66 fractie inzake Startnotitie Nota Vastgoed en Kadernota.

Aanleiding:
Op 5 juni 2025 heeft D66 vragen gesteld naar aanleiding van de raadsmededeling Startnotitie Nota Vastgoedbeleid 2025-2029. Middels deze raadsmededeling wordt het antwoord hierop geformuleerd.

Inhoud mededeling:

1. Vervangt de Nota Vastgoedbeleid de Roadmap Vastgoedbeheer verduurzaming gemeentelijke gebouwen?
   Nee, de Nota Vastgoedbeleid is onderdeel van de Roadmap Vastgoedbeheer.

2. Kan het college bevestigen dat de Roadmap wederom vertraagd is, nu naar december 2025?
   Nee.

3. Waarom is de Roadmap verduurzaming van gemeentelijk vastgoed (wederom) niet meegenomen in het overzicht van mogelijke toekomstige ontwikkelingen met financiële consequenties in de Kadernota?
   Het klopt dat deze niet meegenomen is in de lijst bijgevoegd aan de kadernota. Dit had wel gemoeten. Het onderwerp is nu toegevoegd aan de lijst en zal als onderwerp ook meegenomen worden bij de begroting 2026.

4. Worden de financiële gevolgen van verduurzaming van gemeentelijk vastgoed tot 2030 meegenomen in de meerjarenbegroting van 2026? Zo nee, waarom niet en wanneer worden de financiële gevolgen dan opgenomen in de meerjarenbegroting?
   De MJOP's zijn herzien en de verwachting is dat in Q4 2025 de maatwerkadviezen worden opgeleverd. Naast het onderhoud (MJOP) is er ook een component voor het onderdeel verduurzamen van de panden, de maatwerkadviezen. De termijn om deze mee te nemen in de begroting 2026 is dan verstreken. Het meerjaren onderhoudsplan met de verduurzamingsslag zal op basis van scenario's worden voorgelegd aan de raad. Na vaststelling van een scenario zullen de financiële consequenties worden verwerkt in de meerjarenbegroting. Uiteraard wordt het onderwerp wel meegenomen in de lijst met ontwikkelingen met financiële consequenties, maar dan als PM post.

5. In de startnotitie wordt 'energie neutrale gebouwen' genoemd, kan het college bevestigen dat dit nog steeds het ambitieniveau is voor gemeentelijk vastgoed, mits het vastgoed niet wordt afgestoten?
   Nee, het streven voor gemeentelijk vastgoed dat niet wordt afgestoten is het realiseren van BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen), conform de geldende regelgeving en landelijke normen.

6. Verder, kan het college bevestigen dat ook verduurzaming van gebouwen die worden afgestoten wordt meegenomen waar mogelijk?
   Nee.