



RVB25-0025

**Voorlegger Raadsvoorstel**

Onderwerp : Actualisatie Vastgoedbeleid  
Nummer voorstel : RVB25-0025  
Datum voorstel : 13-05-2025  
Portefeuillehouder(s) : Dhr. B.R. Doedens  
Contactpersoon : Mw. S. Mulders-Meesters  
Afdeling : Vastgoed en Grondzaken  
Contactpersoon Email : s.meesters@bergenopzoom.nl  
Programmanummer en -naam : 1. Besturen, Samenwerken en Veiligheid

**Voorstel:**

Het Vastgoedbeleid Bergen op Zoom 2025-2033 vast te stellen waarbij de volgende uitgangspunten van toepassing zijn:

- Vastgoed is volgend op beleidsdoelstelling;
- We onderscheiden de volgende drie categorieën vastgoed: Kernvastgoed, Strategisch vastgoed en Overig vastgoed;
- De acht kernregels die opgenomen zijn in de nota Vastgoedbeleid 2025-2033;
- Op basis van de gemeentelijke routekaart werken we aan verduurzaming van ons vastgoed om de klimaatdoelstellingen te behalen, 55 CO2 reductie in 2030 en 100% CO2 reductie in 2050;
- We streven ernaar dat de gemeentelijke gebouwen die behoren bij de kernvastgoedportefeuille in 2035 minimaal beschikken over energielabel A en monumenten zo verstandig mogelijk worden aangepakt.

**Type voorstel:**

- ☒ Kaderstellend  
☐ Controlerend  
☐ Rest

**Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?**

|                                       | Ja                                  | Nee                                 |
|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Zijn doelen en/of effecten beschreven | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Financiële consequenties              | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gevolgen voor de schuldenlast         | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Inspraakverordening van toepassing    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

### Communicatieparagraaf:

Vanuit de afdeling Vastgoed en Grondzaken is de concept nota Vastgoedbeleid besproken met de verschillende beleidsvelden binnen de gemeentelijke organisatie. Op 10 maart 2025 heeft het college van B&W ingestemd met de conceptversie met betrekking tot de nota geactualiseerd vastgoedbeleid (BW25-00121). Vervolgens is deze nota samen met een raadsmededeling toegestuurd naar de gemeenteraad. In de beeldvormende vergadering van 3 april jl. is een toelichting gegeven over het geactualiseerde vastgoedbeleid en vervolgens is de nota op 9 april jl. behandeld in de Commissie Ruimte, Duurzaamheid en Economie. Deze procesgang heeft ertoe geleid dat de nota concept Vastgoedbeleid 2025-2033 met enkele nuances nu als definitief document voor de besluitvorming wordt aangeboden. Bekendmaking verloopt via de publicatie op het digitale gemeenteblad waarna het beleid ook formeel in werking treedt.

### Samenvatting:

Het geactualiseerde Vastgoedbeleid van de gemeente Bergen op Zoom vervangt het Vastgoedbeleid uit mei 2012. Dit beleid is geactualiseerd en sluit aan op de huidige wet- en regelgeving en geeft kaders om meer grip en inzicht te hebben in de kosten van gemeentelijk vastgoed. Door dit beleid vast te stellen, biedt het de organisatie duidelijke handvatten en richtlijnen om effectief te sturen op vastgoed gerelateerde zaken. Gemeentelijk vastgoed wordt door de gemeente Bergen op Zoom ingezet als instrument om maatschappelijke en publieke doelstellingen te bereiken op het gebied van cultuur, welzijn, zorg, economie, sport en de eigen bedrijfsvoering. Het bezitten van vastgoed is geen doel op zich, maar een middel om deze maatschappelijke ambities te realiseren.

**Bijlagen:** (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

| Bijlage nr. | Omschrijving                            | Bijgevoegd/Ter inzage |
|-------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| B25-008492  | Vastgoedbeleid Bergen op Zoom 2025-2033 | Bijgevoegd            |
| B25-008521  | Aanpak verduurzaming Routekaart         | Bijgevoegd            |
|             |                                         |                       |



RVB25-0025

## Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 26-06-2025

Nummer : RVB25-0025

Onderwerp : Actualisatie Vastgoedbeleid

---

Aan de gemeenteraad,

### Voorstel

Het Vastgoedbeleid Bergen op Zoom 2025-2033 vast te stellen waarbij de volgende uitgangspunten van toepassing zijn:

- Vastgoed is volgend op beleidsdoelstelling;
- We onderscheiden de volgende drie categorieën vastgoed: Kernvastgoed, Strategisch vastgoed en Overig vastgoed;
- De acht kernregels die opgenomen zijn in de nota Vastgoedbeleid 2025-2033;
- Op basis van de gemeentelijke routekaart werken we aan verduurzaming van ons vastgoed om de klimaatdoelstellingen te behalen, 55 CO2 reductie in 2030 en 100% CO2 reductie in 2050;
- We streven ernaar dat de gemeentelijke gebouwen die behoren bij de kernvastgoedportefeuille in 2035 minimaal beschikken over energielabel A en monumenten zo verstandig mogelijk worden aangepakt.

### Inleiding

Zowel in het bestuursakkoord als in de begroting is aangegeven dat het gemeentelijk vastgoedbeleid geactualiseerd moet worden. Daarnaast dateert de laatste beleidsnotitie uit 2012 en sluit deze niet langer aan bij de huidige maatschappelijke, economische en ecologische ontwikkelingen. Een actualisatie van het vastgoedbeleid is dan ook noodzakelijk. Het hebben van vastgoed is geen doel op zich, maar er moet duidelijkheid komen over welk doel het in eigendom hebben van vastgoed heeft en hoe het vastgoed wordt ingezet. Om hierop te kunnen sturen zijn heldere kaders nodig, die in het geactualiseerde vastgoedbeleid zijn weergegeven. Met deze kaders kunnen we bepalen welke gebouwen in eigendom worden gehouden en welke eventueel vervreemd kunnen worden. Het vastgoed wat in ons bezit blijft exploiteren we op een professionele wijze waarbij de kosten transparant in beeld worden gebracht en worden doorberekend aan de gebruikers. Bij deze werkwijze horen heldere regels om éénduidige afspraken te kunnen maken binnen onze organisatie en met gebruikers.



## Raadsvoorstel

### Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

De gemeente wil via het vastgoedbeleid actiever en strategisch sturen op het vastgoedbezit, zodat dit leidt tot een optimale, effectieve en efficiënte inzet van ons vastgoed. Het bezitten van gemeentelijk vastgoed is geen doel op zich, maar een middel om maatschappelijke ambities te ondersteunen en mogelijk te maken. Het vastgoedbezit dient als instrument om maatschappelijke en publieke doelen te realiseren op het gebied van cultuur, welzijn, zorg, economie, sport en de eigen bedrijfsvoering. De gemeente Bergen op Zoom staat voor uitdagingen op het gebied van vastgoedbeheer waardoor een herziening van het bestaande beleid noodzakelijk is. Vanuit de Wet Markt en Overheid wordt de verplichting opgelegd om de integrale kosten door te berekenen aan de huurders van het vastgoed (kostprijsdekkende huur). Deze wet heeft tot doel zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen tussen overheden en bedrijven te creëren.

### Uitwerking voorstel

In het nieuwe vastgoedbeleid wordt de werkwijze van de gemeente ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed nader uitgewerkt. Hierbij wordt het belang van rolzuiverheid binnen de organisatie beschreven en worden duidelijke regels en afspraken vastgelegd. De rollen, taken en verantwoordelijkheden in de ambtelijke organisatie die met vastgoed verband houden worden gescheiden waarbij we de rollen van vastgoedeigenaar, beleidsafdeling en huurder hebben weergegeven in een zogeheten driehoeksverhouding. Een integrale benadering is van essentieel belang om de complexe uitdagingen rondom vastgoed effectief aan te pakken en duurzame resultaten te behalen. Door nauwe samenwerking tussen Team Vastgoed en de gemeentelijke (beleids)afdelingen kunnen verschillende perspectieven en expertises worden gebundeld. Het versterken van deze samenwerking zorgt ervoor dat vastgoed niet alleen wordt gezien als een beheer kwestie, maar ook als een strategisch middel om maatschappelijke vraagstukken op te lossen.

De vastgoedportefeuille wordt onderverdeeld in 3 categorieën;

- Kernvastgoed, dit is vastgoed dat in bezit is ten behoeve van een beleidsvraag.
- Strategisch vastgoed, dit is niet beleid gerelateerd maar dit vastgoed heeft of kan in de toekomst meerwaarde hebben voor de gemeente. Hierbij dient kritisch gekeken worden naar de periode dat we vastgoed in bezit houden wanneer toekomstige ontwikkelingen onduidelijk blijven.
- Overig vastgoed wat niet onder de eerder genoemde twee categorieën valt kan in beginsel worden afgestoten.

In het vastgoedbeleid worden de kaders met onderbouwing voor de beoordeling van ons vastgoed verder aangegeven. In de bijlage van het vastgoedbeleid is een beslisboom toegevoegd met de verschillende stappen om op hoofdlijnen de positie (categorie) van vastgoed te bepalen.

Het nieuwe vastgoedbeleid geeft heldere kaders van waaruit bepaald kan worden welk vastgoed wel of geen toegevoegde waarde heeft voor de gemeente. Vandaaruit kan gemotiveerd worden aangegeven welk vastgoed afgestoten kan worden. Na het vaststellen van het vastgoedbeleid wordt de lijst verhandelbaar vastgoed geactualiseerd. Eén van de doelstellingen is dat hiermee invulling geven gaat worden aan de taakstelling vastgoed. In de begroting 2025 is een structurele taakstelling opgenomen van € 212.000,- De verkoop van vastgoed is dus niet geheel vrijblijvend maar dient structureel € 212.000 op te gaan leveren. Naast de verkoop



RVB25-0025

## Raadsvoorstel

van vastgoed kan ook gekeken worden op welke wijze de exploitatiekosten van vastgoed verlaagd kunnen worden waardoor een bijdrage geleverd kan worden aan de taakstelling vastgoed.

### Consequenties van het voorstel

Na vaststelling van de nota vastgoedbeleid 2025 gaat de organisatie uitvoering geven aan de beleidsregels. Middels een uitvoeringsprogramma zal een verdere aanpak uitgewerkt worden. Dit uitvoeringsprogramma zal een implementatietijd hebben van circa 3 jaar. Als in deze periode een raadsbesluit nodig is in het kader van bijvoorbeeld uw budgetrecht dan zal daarvoor een voorstel aan u worden gericht.

Aandachtspunten hierbij zijn onder andere de lopende huurovereenkomsten, wat zijn de looptijden en de natuurlijke momenten om de overeenkomsten open te breken. De Wet Markt en Overheid vereist dat gemeenten bij economische activiteiten zoals de verhuur van gemeentelijk vastgoed, ten minste de integrale kosten doorberekenen. Het hanteren van een kostprijsdekkende of marktconforme huur zorgt voor transparantie en inzicht waarbij publieke (subsidies) en private (vastgoed) geldstromen worden gescheiden. In bepaalde situaties kan dit tot gevolg hebben dat subsidies of exploitatievergoedingen die vanuit beleidsafdelingen verstrekt worden opnieuw bekeken moeten worden. Dit dient zorgvuldig afgestemd te worden met de huurder(s) en zal, rekening houdend met de wetgeving, in bepaalde situaties om maatwerk vragen. Dit zorgt ervoor dat de implementatietijd van 3 jaar ook echt noodzakelijk is.

Naast bovenstaande thema's komen ook het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed, de visie op verduurzaming, aan en verkoop van panden, contractbeheer en de beleidscyclus van de vastgoedafdeling aan bod in de beleidsnota

### Duurzaamheid

Gemeente breed werken we met een uitvoeringsprogramma Duurzaamheid, Energie & Klimaat (DEK). Het programma geeft uitvoering aan de opdracht uit het bestuursakkoord Samen Bergen Verzetten. Het biedt een overzicht van bestaand beleid en reguliere uitvoeringstaken, in kaart gebracht middels het duurzaamheidskompas. Het duurzaamheidskompas vormt de kern van deze aanpak en biedt een overkoepelend kader. Duurzaamheidsdoelen worden geordend en gemonitord en vormen de kern van het Uitvoeringsprogramma DEK. De zes thematische richtingen - CO<sub>2</sub>-reductie, Circulaire economie, Klimaatadaptatie, Biodiversiteit, Gezond en Veilig, en Sociaal - zorgen voor samenhang en een integrale benadering van (complexe) vraagstukken. Voor wat betreft de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed zoeken we de aansluiting met het programma DEK.

Het streven is dat alle gemeentelijke gebouwen vanuit de kernvastgoedportefeuille in 2035 minimaal beschikken over energielabel A en (rijks)monumenten zo verstandig mogelijk aan te pakken. In 2015 is het klimaatakkoord van Parijs getekend. Vanuit dit akkoord zijn de uitgangspunten bepaald m.b.t. het gemeentelijk vastgoed.

Doelstelling is 55% CO<sub>2</sub> reductie in 2030 en 100% CO<sub>2</sub> reductie in 2050. Om deze verduurzamingsdoelstellingen te halen is een gestructureerde aanpak noodzakelijk. Om dit doel te bereiken werken we met een Routekaart. Binnen de scope van de routekaart ligt de focus op het terugdringen van het gebouw gebonden energiegebruik waarmee met name effecten op lagere uitstoot CO<sub>2</sub> worden bereikt. Dit is alle energie die nodig is voor verwarmen, koelen, ventileren en verlichten van het gebouw. Met behulp van de gemeentelijke



RVB25-0025

## Raadsvoorstel

routekaart wordt de strategie en aanpak bepaald waarmee het maatschappelijk vastgoed CO2-arm en aardgasvrij wordt gemaakt en hoe daardoor de doelen voor 2030 en 2050 kunnen worden behaald. In oktober 2024 is de Nota Investeren en Afschrijven geactualiseerd en heeft de gemeenteraad de geactualiseerde nota vastgesteld. Eén van de aanpassingen in de nota was dat er onderscheid wordt gemaakt tussen rendabele en onrendabele investeringen. Bij de rendabele investeringen kunnen de lasten die voortvloeien uit de te treffen verduurzamingsmaatregelen gedekt worden door de financiële ruimte te gebruiken die ontstaat door de lagere energielasten. Binnen het uitvoeringsplan, onderdeel van de begroting, is jaarlijks € 700.000,- beschikbaar voor verduurzamingsmaatregelen die niet financieel rendabel zijn maar wel noodzakelijk zijn om onze klimaatdoelen te halen. Met deze financiële uitgangspunten zijn er voldoende middelen om de verduurzamingsdoelstellingen voor 2030 (55% CO2 reductie) te behalen. Voor wat betreft de doelstellingen die behaald moeten worden in 2050 (100% CO2 reductie) zal de financiële impact nog verder in beeld moeten worden gebracht. De verwachting is dat er de komende decennia nog nieuwe ontwikkelingen komen op het gebied van regelgeving en technische ontwikkelingen. Dit is onderdeel van de Routekaart en deze zal periodiek geactualiseerd worden.

## Risico paragraaf

*Geïdentificeerde risico's*

| Risico-onderdelen                                   | NvT | Laag | Neutraal | Hoog |
|-----------------------------------------------------|-----|------|----------|------|
| 1. Realiseren maatschappelijke effecten             |     |      | X        |      |
| 2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak                |     |      | X        |      |
| 3. Imago gemeente                                   |     |      | X        |      |
| 4. Algemene en externe omgeving                     |     |      | X        |      |
| 5. Veiligheid                                       |     | X    |          |      |
| 6. Financiën                                        |     |      | X        |      |
| 7. Juridisch                                        |     | X    |          |      |
| 8. Planning                                         |     |      | X        |      |
| 9. Kwaliteit uitvoering                             |     |      | X        |      |
| 10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners |     |      | X        |      |



RVB25-0025

**Raadsvoorstel**

**Alternatieven**

Het geactualiseerde vastgoedbeleid niet vaststellen en het bestaande vastgoedbeleid daterend uit 2012 te behouden. Hiermee hebben we geen actueel instrument in handen om de komende jaren te sturen op een efficiënte inzet van ons vastgoed. Daarnaast voldoen we niet aan de regels van Wet Markt en Overheid.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

  
.....  
J. Perfors

De burgemeester,

  
.....  
drs. M. Mulder MSc.



RVB25-0025

**Raadsvoorstel**

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 13 mei 2025, nr. RVB25-0025;

gelet op de bepalingen uit de Gemeentewet;

**BESLUIT:**

Het Vastgoedbeleid Bergen op Zoom 2025-2033 vast te stellen waarbij de volgende uitgangspunten van toepassing zijn:

- Vastgoed is volgend op beleidsdoelstelling;
- We onderscheiden de volgende drie categorieën vastgoed: Kernvastgoed, Strategisch vastgoed en Overig vastgoed;
- De acht kernregels die opgenomen zijn in de nota Vastgoedbeleid 2025-2033;
- Op basis van de gemeentelijke routekaart werken we aan verduurzaming van ons vastgoed om de klimaatdoelstellingen te behalen, 55 CO2 reductie in 2030 en 100% CO2 reductie in 2050;
- We streven ernaar dat de gemeentelijke gebouwen die behoren bij de kernvastgoedportefeuille in 2035 minimaal beschikken over energielabel A en monumenten zo verstandig mogelijk worden aangepakt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 juni 2025

De griffier,

De voorzitter,

\_\_\_\_\_  
drs. E.P.M. van der Meer

\_\_\_\_\_  
drs. M. Mulder MSc.