

Voortgangsrapportage Vastgoed 2025

In de Integrale Vastgoedstrategie is opgenomen dat het cluster Vastgoed jaarlijks middels een voortgangsrapportage terug- en vooruitkijkt op de ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille. Daarnaast geeft deze rapportage een actueel overzicht van de portefeuille.

Dit is de tweede versie van deze voortgangsrapportage en gaat over het jaar 2025. Deze rapportage gaat achtereenvolgens, beknopt, op de volgende thema's in:

- Portefeuilleoverzicht
- Mutaties in de portefeuille
- Baten & lasten
- Onderhoud
- Duurzaamheid
- Afgeronde, lopende & aanstaande projecten
- Trends en ontwikkelingen vanuit beleid

01 PORTEFEUILLEOVERZICHT

De gemeente Valkenswaard beschikt over een grote en diverse vastgoedportefeuille. Het in eigendom hebben van dit vastgoed is voor een gemeente geen doel op zichzelf. Het vastgoed faciliteert in het kunnen uitvoeren van wettelijke taken, beleidsdoelstellingen en andere maatschappelijke functies. Gemeentelijk vastgoed wordt gekenmerkt door hoge investeringen, lange looptijden en potentiële risico's maar creëert daarentegen ook maatschappelijke waarde. Om deze redenen is het hebben van grip op de portefeuille, actief handelen en hierover rapporteren dan ook een van de belangrijke uitgangspunten van de bestuursopdracht 2024-2028.

De gemeente Valkenswaard kent in totaal 75 vastgoedobjecten¹ met een totale omvang van circa 71.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Onderdeel hiervan is ook het onderwijsvastgoed in het Primair Onderwijs². Vanuit de wetgeving is er sprake van gedeeld eigendom tussen schoolbesturen (juridisch eigenaar) en de gemeente (economisch eigenaar/claimrecht). Wanneer het onderwijsvastgoed er buiten gelaten wordt betreft het 60 gebouwen en circa 52.000 m² bvo. De grafiek op de volgende pagina geeft een uitsplitsing van de vastgoedportefeuille naar een aantal categorieën. Daarbij staat op de linker Y-as het totaal m² bvo en op de rechter Y-as het absolute aantal gebouwen. Omdat het onderwijsvastgoed van het Primair Onderwijs qua metrage de grootste categorie betreft is deze wel meegenomen in het totaaloverzicht (ondanks het gedeelde eigendom).

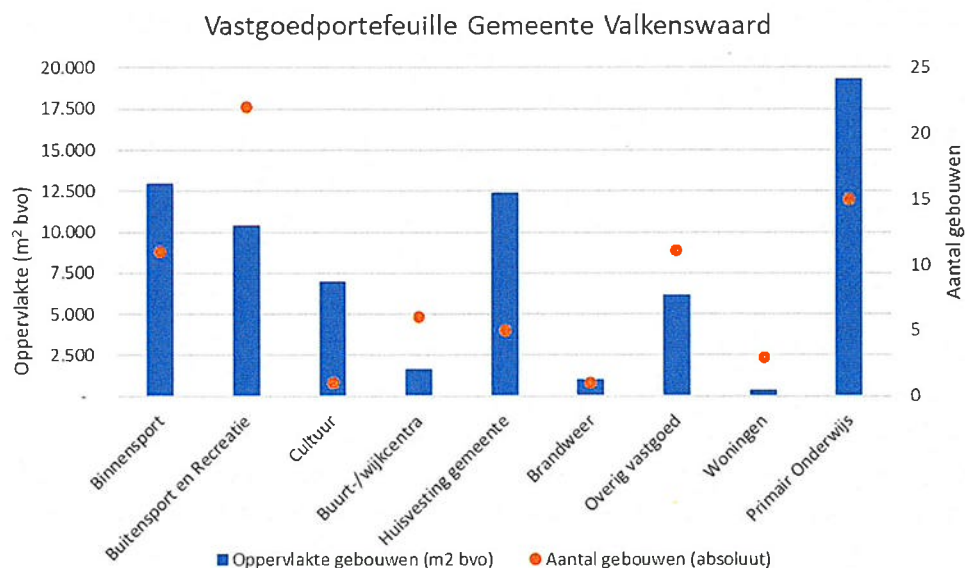
Na het Primair Onderwijs is Binnensport de grootste categorie en springt met name Sportcomplex De Wedert eruit met een oppervlakte van circa 4.000 m² bvo³. Verder bestaat deze categorie uit acht gymzalen, een opslag en Rolschaatsbaan de Dennenberg. Daarna is Huisvesting Gemeente de grootste categorie. Hierbinnen zijn twee grote objecten: het Gemeentehuis aan de Hofnar 15 en de Gemeentewerf aan de John F. Kennedylaan 3a. Vervolgens is de categorie Buitensport en recreatie de grootste en deze valt op door het lage metrage maar het grote aantal objecten 25 stuks. Tot deze categorie behoren allerlei kleedruimten van buitensportverenigingen als ook clubgebouwen en

¹ Vastgoedobjecten zijn hier gedefinieerd als gebouwen die in eigendom zijn van de gemeente. Andere bouwwerken en gronden zijn hiervan geen onderdeel.

² Het eigendom van het Voortgezet Onderwijs (Were Di) is in de gemeente Valkenswaard middels een Doordecentralisatie volledig overgebracht naar het Onderwijs (OMO).

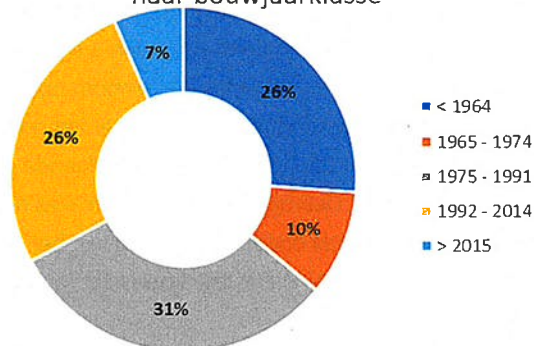
³ In de vastgoedrapportage 2024 was per abuis de perceeloppervlakte van 9.000 m² bvo als gebouwoppervlakte opgenomen.

aanverwante (kleine) gebouwen. De categorie 'overig' bestaat uit verschillende gebouwen zoals Molen Borkel, Kapel Helenadal Dommelen, het Uitvaartcentrum, het eind 2024 aangekochte oude Politiebureau⁴ aan de Waalreseweg 5, het in 2025 aangekochte kantoorgebouw De Haak voor Oekraïne en nieuw gebouwde accommodatie bij de Oude Begraafplaats Rosheuvel.



De gebouwen in de gemeente Valkenswaard zijn gemiddeld ongeveer 46 jaar oud en circa 36% van de portefeuille is van vóór 1975. Dit betekent dat een groot gedeelte van de portefeuille aan het verouderen is en de komende periode naar verwachting grootschalig gerenoveerd of van nieuwbouw voorzien moet gaan worden. Deels zijn hiervoor al plannen aanwezig (bijvoorbeeld het IHP) of wordt aan planvorming gewerkt. De gemeente Valkenswaard heeft slechts 3 vastgoedobjecten in eigendom met een monumentale status.

Vastgoedportefeuille Gemeente Valkenswaard naar bouwjaarklasse



02 MUTATIES IN DE PORTEFEUILLE

In het kalenderjaar 2025 hebben er slechts een aantal mutaties in de portefeuille plaatsgevonden

- Er zijn in 2025 geen gebouwen herontwikkeld of verkocht.
- Er is één gebouw aangekocht, gesitueerd aan De Haak 14 (kantoorgebouw in gebruik voor Oekraïne-opvang).
- Er zijn twee gebouwen nieuw toegevoegd aan de portefeuille: het buitenbadpaviljoen bij Sportcomplex De Wedert en de accommodatie bij de Oude Begraafplaats Rosheuvel.

⁴ Het politiebureau aan de Waalreseweg 5 was, door aankoop eind 2024, per abuis niet opgenomen in de vastgoedrapportage 2024. In deze vastgoedrapportage is dit gebouw wel opgenomen.

03

BATEN EN LASTEN

In 2025 is het huurbeleid door het cluster Vastgoed uitgewerkt en door de gemeenteraad vastgesteld. Zoals opgenomen in de Integrale Vastgoedstrategie wordt er in 2026 gewerkt aan een kostprijsdekkende huurmethodek waarvoor het huurbeleid als basis dient. In 2025 zijn de baten en lasten van het vastgoed van de gemeente Valkenswaard op clusterniveau inzichtelijk gemaakt. In 2026 wordt er toegewerkt naar een eenduidig inzicht op pandniveau.

2025	Baten	Baten/m ²	Lasten	Lasten/m ²	Saldo	Saldo/m ²
Binnensport	€ 493.800	€ 38	€ 575.600	€ 44	€ -81.800	€ -6
Buitensport en recreatie	€ 41.600	€ 4	€ 239.400	€ 23	€ -197.800	€ -19
Cultuur	€ 569.400	€ 81	€ 506.000	€ 72	€ 63.400	€ 9
Buurt-/wijkcentra	€ 7.700	€ 5	€ 92.900	€ 57	€ -85.100	€ -52
Huisvesting gemeente	€ 7.000	€ 1	€ 609.800	€ 49	€ -602.800	€ -49
Brandweer	€ 124.300	€ 121	€ 202.000	€ 196	€ -77.700	€ -76
Overig vastgoed	€ 123.300	€ 20	€ 149.800	€ 24	€ -26.500	€ -4
Woningen	€ 10.700	€ 29	€ 13.800	€ 37	€ -3.100	€ -8
Totaal (excl. onderwijs)	€ 1.377.800	€ 27	€ 2.389.300	€ 46	€ -1.011.400	€ -19

04

ONDERHOUD

In de begroting 2025 was voor ruim € 2,63 miljoen aan onderhoud opgenomen, als uitgangspunt hierbij hanteren wij de geactualiseerde MJOP welke in september 2024 door de Raad is vastgesteld. Uiteindelijk is hiervan € 0,74 miljoen uitgegeven.

Er is minder uitgegeven vanwege het feit dat er voor enkele gebouwen gekozen is om het onderhoud door te schuiven zodat de werkzaamheden projectmatig kunnen worden aangepakt, bijvoorbeeld tijdens renovatie en/of verduurzaming. Daarnaast zijn er bij een aantal gebouwen ontwikkelingen waardoor er kritisch gekeken wordt welk onderhoud op dit moment wel of niet gedaan moet worden. Dit om mogelijke kapitaalvernietiging te voorkomen en middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten. Dit geldt in ieder geval voor Cultureel Centrum de Hofnar, het Gemeentehuis, Oude Raadhuis (renovatie wordt in 2026 uitgevoerd), Sport en Ontmoetingscentrum (SOC) de Belleman en rollerschaatsbaan de Dennenberg. Hierdoor is er veel minder dan het voorziene onderhoud in het afgelopen kalenderjaar uitgevoerd.

2025	Begroot	Gerealiseerd
Binnensport	€ 759.000	€ 234.000
Buitensport en recreatie	€ 447.000	€ 202.000
Cultuur	€ 520.000	€ 107.000
Buurt-/wijkcentra	€ 113.000	€ 28.000
Huisvesting gemeente	€ 525.000	€ 40.000
Brandweer	€ 91.000	€ 1.000
Overig vastgoed	€ 160.000	€ 127.000
Woningen	€ 18.000	€ 5.000
Primair onderwijs	€ 8.000	€ 15.000
Totaal	€ 2.633.000	€ 744.000

05

DUURZAAMHEID

In 2025 is de Routekaart Verduurzaming voor het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Valkenswaard uitgewerkt en januari 2026 door de gemeenteraad vastgesteld. De Routekaart is het strategisch kader voor de verduurzamingsopgave van de vastgoedportefeuille van de gemeente Valkenswaard. Het behalen van de doelstellingen uit het Klimaatakkoord (55% CO₂-reductie in 2030 en 95% CO₂-reductie in 2050) is hierbij het uitgangspunt.

Onderdeel van de Routekaart is het uitvoeringsplan voor de periode 2025-2030, wat bestaat uit:

- Vervangende nieuwbouw voor kleedkamer De Vets (gerealiseerd), rolschaatsbaan de Dennenberg, Wijkaccommodatie Den Turfberg en herhuisvesting voor gymzaal SIAM (allen in voorbereiding).
- Verduurzaming van bestaand vastgoed voor Cultuur Centrum De Hofnar, Gemeentewerf, Gymzaal Emmalaan en het Gemeentehuis. Voor de eerste drie gebouwen geldt dat deze in voorbereiding zijn en naar verwachting in 2027 uitgevoerd worden. Voor het Gemeentehuis wordt verduurzaming gecombineerd met renovatie. In 2026 moet het Programma van Eisen (PvE) voor het project Aanpak Werklocaties afgerond worden. Naar verwachting loopt de voorbereiding van de verduurzaming en renovatie van het Gemeentehuis nog door in 2027 en zal uitvoering in 2028 en 2029 plaatsvinden. Voor de eerste drie gebouwen is ook Dumava subsidie aangevraagd en reeds toegekend: € 1.280.000,- voor De Hofnar, € 206.000,- voor Gymzaal Emmalaan en € 70.000,- voor de Gemeentewerf.

Buiten de Routekaart wordt op dit moment bij SOC de Belleman een verduurzamingsslag gemaakt waar de gasgestookte CV-ketel vervangen wordt door een warmtepomp. En bij de renovatie van het Oude Raadhuis wordt dakisolatie aangebracht en voorzetramen geplaatst, wat een substantiële verbetering in energieprestatie met zich meebrengt.

06

AFGERONDE, AANSTAANDE EN LOPENDE PROJECTEN

- **Routekaart Verduurzaming:**
De Routekaart Verduurzaming maatschappelijk vastgoed voor de gemeente Valkenswaard is in 2025 opgesteld en in januari 2026 door de gemeenteraad vastgesteld. In 2026 worden de benoemde projecten (zie 05 Duurzaamheid) opgestart. En in 2026 wordt de wijze van risicomanagement op portefeuilleniveau uitgewerkt.
- **Accommodatiebeleid:**
In 2025 is het Accommodatiebeleid opgesteld door het cluster Vastgoed. Het Accommodatiebeleid is een operationalisering van de Integrale Vastgoedstrategie. Dit beleid geeft handvatten om met het vastgoed te anticiperen op ontwikkelingen binnen de maatschappelijke opgaven van de gemeente (en daarbuiten). Omdat het een kapstok van bestaand beleid is, was besluitvorming door de gemeenteraad niet benodigd. De organisatie gebruikt deze opgehaalde input nadrukkelijk wel om intern integraal te sturen op ontwikkelingen en actiepunten en als leidraad voor de cyclische overleggen tussen de inhoudelijke beleidsafdelingen van SEB en vastgoed.
- **Huurbeleid:**
In lijn met de Integrale Vastgoedstrategie is in 2025 het huurbeleid uitgewerkt en vastgesteld door de gemeenteraad. Het is een methodiek om voor de gemeente Valkenswaard tot kostprijsdekkend huurbeleid te komen. Het betreft de vaststelling van de methodiek waarbij de mogelijkheid blijft bestaan om hiervan, binnen de geldende wet- en regelgeving, af te wijken middels een algemeen belang besluit. In 2026 wil het cluster Vastgoed meer inzicht ontwikkelen in de huuradministratie en wijze van ingroei naar de kostprijsdekkende huur op cluster- en pandniveau. Op dit moment vallen alle gebouwen nog onder het algemeen belang besluit welke in 2014 door

de gemeenteraad is vastgesteld. Vanwege de aankomende wetswijziging zal dit aankomende periode per deelpartefeuille nader worden uitgewerkt en nadien worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

– **Afgeronde bouwprojecten 2025:**

- Project Clubhuis The Vets (afgerond): De realisatie van het nieuwe clubhuis voor rugbyclub The Vets is afgerond in Q4 2025.
- Project Kleet- en wasruimtes De Valk (afgerond): de renovatie van de kleet- en wasruimtes bij voetbalvereniging De Valk is afgerond in Q2 2025.
- Project Accommodatie Oude Begraafplaats Rosheuvel (afgerond): de realisatie van een permanente accommodatie op de begraafplaats is afgerond in Q4 2025.
- Realisatie clubgebouw Voetje voor Voetje (afgerond): ombouw van oude Ergon gebouw naar clubgebouw en opslag voor de wandelclub is afgerond in Q4 2025.

– **Lopende en aanstaande bouwprojecten 2026:**

- Project renovatie kleetruimten Hockey Ons Davies (lopend): de renovatie van kleetruimten van de hockeyclub op Sportpark Den Dries is in uitvoering is Q1 2026 opgeleverd.
- Project renovatie Oude Raadhuis (lopend): de renovatie en verduurzaming van het rijksmonumentale Oude Raadhuis is in uitvoering, oplevering staat in Q2 2026 gepland.
- Project nieuwbouw Kindcentrum De Pionier (lopend): de realisatie van Kindcentrum De Pionier is in uitvoering, oplevering staat gepland in Q4 2026.
- Project Brandweermuseum Maastrichterweg (lopend): de realisatie van het brandweermuseum is grotendeels afgerond. Er vindt op dit moment nog afstemming met de gebruiker plaats omtrent de afwerking van het museum.
- Project realisatie extra kleetlokale SVV (voorbereiding): de nieuwbouw van twee kleetlokale voor de voetbalvereniging is in voorbereiding. Na de zomer 2026 start de uitvoering, die in Q4 2026 gereed is.
- Project Buitenbad Wedert (voorbereiding): de renovatie van het buitenbad op het Sportcomplex De Wedert. Er loopt nog nader onderzoek over welke methode gehanteerd dient te worden voor renovatie van het buitenbad. Uitvoering start medio september 2026 (na het buitenbad seizoen) en is naar verwachting in Q4 2026 afgerond.
- Project Rollerhall De Dennenberg (voorbereiding): onderzoek varianten, nog geen planning bekend.
- Herhuisvesting Siam (voorbereiding): inventarisatiefase, nog geen planning bekend.
- Eurocircuit (voorbereiding): inventarisatiefase, actualiseren gebruikersafspraken van de aanwezige verenigingen op het terrein. Verdere uitvoering hiervan in 2026, nog geen exacte planning bekend.

07

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN VANUIT BELEID

Behalve dat de voortgangsrapportage inzicht geeft in de vastgoedpartefeuille en al lopende of aankomende projecten dient deze ook (beknopt) inzicht te geven in lopende trends en ontwikkelingen vanuit de diverse beleidsterreinen welke mogelijk in de nabije toekomst invloed gaan hebben op het vastgoed van de gemeente Valkenswaard. Na overleg met de beleidsterreinen zijn een aantal trends en ontwikkelingen gedefinieerd:

– **Jeugd**

- Het jongerenwerk is momenteel gehuisvest op de 3e verdieping van het gebouw aan de Hofnar 10. Deze locatie blijkt om meerdere redenen suboptimaal, zoals ook bevestigd in het Onderzoeksrapport Vrijtijdsbesteding en Jongerenparticipatie Valkenswaard (februari 2024). Daarom is gezocht naar een alternatieve locatie. Dit is tijdelijke huisvesting en die is naar verwachting gevonden in het oude clubhuis van rugbyclub The Vets. Hierover vindt binnenkort besluitvorming plaats. Parallel daaraan wordt de komende 2

jaar gewerkt aan een structurele oplossing voor de huisvesting van het jongerenwerk. Hierbij wordt onder andere onderzocht of de ontwikkeling van een brede jongerenontmoetingsplek tot de mogelijkheden behoort, gericht op vrijetijdsbesteding, talentontwikkeling, sport, een gezonde leefstijl en andere voorzieningen voor jongeren. De ervaringen die worden opgedaan op de tijdelijke locatie worden daarbij gebruikt om het programma van eisen verder aan te scherpen. Dit wordt gebruikt om de locatiestudie naar een definitieve jongerenontmoetingsplek invulling te geven.

- Bij de Kleine Meer speelt een vraag rondom een nieuwe veldschuur en een opslagruimte voor allerlei (buiten)materieel. Dit is van belang om de activiteiten te kunnen continueren. Hierover vindt ook binnenkort besluitvorming plaats.

– **Wijken**

- We hebben inmiddels een goed inzicht in de werkwijze en aandachtspunten met betrekking tot de wijken en wijklocaties. Hierbij gaat het niet altijd om gemeentelijk vastgoed, maar zoeken we ook samenwerking met derden. Door dit inzicht weten we ook dat een eenduidig beleid op huur-verhuur, beheer en onderhoud heel lastig gaat worden. Elke locatie, elke wijk vraagt maatwerk, terwijl we tegelijkertijd ook een eenduidige boodschap naar inwoners willen voeren met betrekking tot gebruik van de locaties. Het accommodatiebeleid heeft hiervoor de basis gelegd en als organisatie willen we hier verdere stappen in zetten. Hierbij wordt uiteraard ook de integratie met andere beleidsterreinen en gemeentelijke opgaven gezocht.

– **Sport**

- De gemeente sluit op het gebied van sport aan op de landelijke trend dat bewegen steeds vaker buiten verenigingsverband plaatsvindt en dat het bijdraagt aan gezondheid en preventie. Daarom ontwikkelt de gemeente een BIOR-beleid (Beweegvriendelijke Inrichting van de Openbare Ruimte) om de openbare ruimte zo in te richten en in te passen dat deze maximaal uitnodigt en stimuleert tot bewegen. Het beleid richt zich op toegankelijke, aantrekkelijke en veelzijdige mogelijkheden, zowel bij nieuwe locaties als binnen bestaande ruimten zodat bewoners van alle leeftijden actief kunnen zijn, individueel of in kleine groepen. Hierbij wordt logischerwijs gekeken wat de openbare ruimte rondom het eigen vastgoed van de gemeente hierin kan betekenen.

– **Veiligheid**

- In het kader van het versterken van de weerbaarheid moeten gemeenten antwoord kunnen geven op crisissituaties en uitval van voorzieningen. Hier wordt op ingespeeld met een landelijk netwerk van lokale noodsteunpunten. Hier is landelijk een pilot voor opgestart met de veiligheidsregio's. Mogelijk kan het gemeentelijk vastgoed van de gemeente hier in de toekomst voor ingezet worden.