Gemeente Aalten

Nota Vastgoedbeleid 2026-2029

Auteur
H.H. Hemeltjen
Functie
Adviseur grondzaken & vastgoed
Datum
1 december 2025
Versienummer
2025.02

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
Voorwoord 3
1. Inleiding 4
2. Visie en doelstellingen 5
2.1 Visie 5
2.2 Doelstellingen 5
2.3 Uitgangspunten 5
3 Eigendom en Beheer 7
3.1 Kern- en niet-kernvastgoed 7
3.2 Samenstelling portefeuille 8
3.3 Behouden, verduurzamen of verkopen 9
4 Aankoop- en verkoopbeleid 10
4.1 Aankoop van vastgoed 10
4.2 Verkoop van vastgoed 10
5 Verhuur en Exploitatie 12
6 Duurzaamheid en Toekomstbestendigheid 13
6.1 Ambities en doelstellingen 13
6.2 Uitgangspunten voor duurzaam vastgoed 13
6.3 Financiële afwegingen 14
6.4 Lange termijn 2040 – 2050 14
6.6 Van beleid naar praktijk 15
7 Governance en Verantwoordelijkheden 16
7.1 Bestuurlijke verantwoordelijkheden 16
7.2 Juridische kaders 16
8. Financieel kader en risicobeheersing 18
8.1 Financieel beleid en investeringen 18
8.2 Reserves en voorzieningen 18
8.3 Risicobeheersing en weerstandsvermogen 18
8.4 Marktconformiteit en publiek belang 18
8.5 Monitoring en verantwoording 18
9. Evaluatie en actualisatie 19

Voorwoord

Voor u ligt de Nota Vastgoedbeleid 2026-2029. Vastgoed vormt een essentieel fundament voor de ontwikkeling en leefbaarheid van de gemeente Aalten. Het biedt niet alleen ruimte voor wonen, werken, ontmoeten en leren, maar draagt ook bij aan maatschappelijke doelen zoals duurzaamheid, sociale cohesie en economische vitaliteit.

De komende jaren staan we voor grote uitdagingen. De vraag naar passende huisvesting blijft groeien, terwijl thema's als verduurzaming, efficiënt ruimtegebruik en financieel verantwoord beheer steeds urgenter worden. Tegelijkertijd vragen veranderende wet- en regelgeving en maatschappelijke ontwikkelingen om flexibiliteit en daadkracht.

Met dit beleidsdocument leggen we de koers vast voor de komende periode. We kiezen voor een toekomstgericht en verantwoord vastgoedbeleid. Dat betekent dat we sturen op kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid, en tegelijkertijd zorgvuldig omgaan met onze vastgoedportefeuille en middelen.

We realiseren ons dat het bezit van vastgoed op zichzelf geen doel is, maar een middel om onze gemeente leefbaarder en duurzamer te maken.

Rik van Lochem
Wethouder Onderwijs, jeugd, sport & welzijn en bedrijfsvoering

1. Inleiding

Deze nota beschrijft het vastgoedbeleid van de gemeente Aalten. Gemeentelijk vastgoed speelt een cruciale rol bij het realiseren van maatschappelijke doelstellingen. Dit document biedt een kader voor het beheer, de aankoop, verkoop en exploitatie van gemeentelijke eigendommen.

Aanleiding
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) doelstellingen 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.

Stakeholders
Stakeholders zijn cruciaal in gemeentelijk vastgoedbeleid, omdat zij mede bepalen hoe vastgoed gebruikt, gewaardeerd en onderhouden wordt. Het gemeentelijk vastgoedbeleid raakt meerdere belanghebbenden. Bij het opstellen van dit beleid is rekening gehouden met de belangen van gebruikers, maatschappelijke partners, inwoners en marktpartijen.

Leeswijzer
Dit beleidsstuk geeft richting aan het gemeentelijk vastgoedbeleid van de gemeente Aalten. Het document is opgebouwd uit thematische hoofdstukken die elk een onderdeel van het vastgoedbeleid behandelen.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de overkoepelende visie, doelstellingen en uitgangspunten van het gemeentelijk vastgoedbeleid. Deze vormen het fundament voor alle verdere beleidskeuzes.
- Hoofdstuk 3 gaat in op het eigendom en beheer van gemeentelijk vastgoed: hoe de gemeente omgaat met haar vastgoedportefeuille, wie verantwoordelijk is voor het dagelijks beheer en wat de strategische kaders zijn.
- In hoofdstuk 4 staat het aankoop- en verkoopbeleid centraal. Hierin wordt uiteengezet wanneer de gemeente vastgoed verwerft of afstoot, onder welke voorwaarden en op basis van welke beleidskeuzes.
- Hoofdstuk 5 behandelt de wijze waarop vastgoed wordt verhuurd en geëxploiteerd, inclusief uitgangspunten voor kostendekkendheid, marktconformiteit en maatschappelijke inzet.
- In hoofdstuk 6 wordt stilgestaan bij duurzaamheid en toekomstbestendigheid van gemeentelijk vastgoed, met aandacht voor energiebesparing, circulair bouwen en klimaatadaptatie.
- Hoofdstuk 7 gaat in op governance en verantwoordelijkheden: wie neemt welke beslissingen, hoe worden processen geborgd en wat is de rol van college, raad en ambtelijke organisatie.
- Hoofdstuk 8 beschrijft het financiële beleidskader en tot slot beschrijft hoofdstuk 9 hoe het beleid wordt gemonitord, geëvalueerd en geactualiseerd, zodat het blijft aansluiten bij maatschappelijke en beleidsmatige ontwikkelingen.

2. Visie en doelstellingen

Gemeentelijk vastgoed is een krachtig instrument om maatschappelijke doelen te ondersteunen en de leefbaarheid in onze gemeente te versterken. In dit hoofdstuk worden de visie, doelstellingen en uitgangspunten van het gemeentelijk vastgoedbeleid toegelicht.

2.1 Visie

De visie op gemeentelijk vastgoed is gebaseerd op het idee dat vastgoed bijdraagt aan een leefbare en duurzame gemeente. Door zorgvuldig beheer en strategisch inzet van vastgoed worden maatschappelijke functies zoals onderwijs, zorg, cultuur en sport gefaciliteerd. Daarnaast vervult vastgoed een rol in het versterken van gemeenschappen, bijvoorbeeld door het bieden van ontmoetingsplekken en het ondersteunen van voorzieningen.

De gemeente Aalten hanteert een actieve en toekomstgerichte vastgoedstrategie, waarbij zowel maatschappelijke als financiële belangen in balans worden gehouden. Hierbij staan duurzaamheid, efficiënt beheer, risicobeheersing en samenwerking met maatschappelijke partners centraal.

2.2 Doelstellingen

De belangrijkste doelstellingen van het gemeentelijk vastgoedbeleid zijn als volgt:

Ondersteunen van maatschappelijke functies
Gemeentelijk vastgoed wordt ingezet ten dienste van maatschappelijke functies zoals onderwijsinstellingen, zorgvoorzieningen, culturele instellingen en sportaccommodaties. Dit draagt bij aan het welzijn en de ontwikkeling van inwoners.

Efficiënt en doelmatig beheer
Het vastgoedbeheer is gericht op een professionele, kosteneffectieve en transparante aanpak. Vastgoed wordt beheerd met het oog op functionaliteit, onderhoudbaarheid en kostenefficiëntie.

Duurzaamheid en toekomstbestendigheid
De gemeente streeft naar een duurzaam en toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Daarnaast wordt er zoveel als mogelijk rekening gehouden met het verminderen van de milieubelasting, onder andere door circulair bouwen en het toepassen van duurzame materialen.

Gezonde financiële exploitatie en risicobeheer
Er wordt gestreefd naar een gezonde balans tussen maatschappelijke waarde en financiële haalbaarheid. De risico's verbonden aan vastgoed worden inzichtelijk gemaakt en actief gemanaged.

Behouden en verbeteren van leefbaarheid in de dorpen
Het vastgoedbeleid draagt bij aan de leefbaarheid door het ondersteunen van vitale voorzieningen en het bieden van ruimte voor sociale initiatieven. Leegstand wordt actief voorkomen en herstructureringskansen worden benut om de omgeving te versterken.

2.3 Uitgangspunten

De gemeente Aalten staat voor meerdere maatschappelijke opgaven waarbij gemeentelijk vastgoed een belangrijke rol speelt. Dit vastgoedbeleid is opgesteld met in ons achterhoofd de actuele ontwikkelingen in onze regio, nieuwe wet- en regelgeving en landelijke en lokale trends in vastgoedbeheer. Deze uitgangspunten vormen het kader voor de in dit document geformuleerde beleidslijnen en keuzes.

Lokale maatschappelijke ontwikkelingen
In Aalten is sprake van een groeiende behoefte aan woningen, passende maatschappelijke voorzieningen en toekomstbestendige voorzieningenstructuren in zowel de kernen als het buitengebied. Vergrijzing en een veranderende zorgvraag vragen daarnaast om flexibiliteit en samenwerking in het gebruik van vastgoed.

Wet- en regelgeving
Nieuwe wetgeving heeft directe impact op hoe de gemeente Aalten haar vastgoed beheert en inzet. De Omgevingswet vereist een integrale benadering van ruimtelijke en maatschappelijke vraagstukken, waaronder vastgoedontwikkeling. De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) legt hogere eisen op aan bouwkwaliteit en het borgingsproces. En de BENG-eisen maken duurzaamheid en energiezuinigheid onlosmakelijk onderdeel van nieuwbouw en renovaties.

Betrekken van stakeholders
De gemeente Aalten streeft naar een transparant vastgoedbeleid waarbij stakeholders vroegtijdig worden betrokken bij belangrijke keuzes, zoals het herbestemmen of afstoten van vastgoed.

Vastgoedtrends en digitalisering
Ook in Aalten zien we landelijke trends lokaal doorwerken: een groeiende behoefte aan multifunctioneel gebruik van gebouwen, bijvoorbeeld een schoolgebouw met sport- en ontmoetingsfuncties. Daarnaast wordt het belang van datagedreven vastgoedbeheer groter. Zo biedt diverse software meer inzicht in de onderhoudsplanning en kan data inzicht geven in mogelijke effecten van onderhoudsmaateregelen. Het optimaliseren van gebruik en duurzaamheid vraagt om beter inzicht in vastgoeddata en integratie met het bredere gemeentelijke beleid.

Strategische rol van vastgoed in Aalten
Gemeentelijk vastgoed is voor Aalten geen doel op zich, maar een middel om de maatschappelijke opgaven van vandaag en morgen te realiseren. Of het nu gaat om het beschikbaar stellen van een locatie voor een dorpshuis, het afstoten van overtollig vastgoed of het transformeren van panden ten behoeve van woningbouw: het vastgoedbeleid biedt handvatten om deze keuzes transparant, doelgericht en duurzaam te maken.

Met deze visie, doelstellingen en uitgangspunten geeft de gemeente richting aan een toekomstbestendig, maatschappelijk relevant en duurzaam vastgoedbeleid, waarmee zij optimaal bijdraagt aan het welzijn van haar inwoners en de leefbaarheid van haar wijken.

3 Eigendom en Beheer

De gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat uit verschillende typen vastgoed met uiteenlopende functies en maatschappelijke waarden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het onderscheid tussen kern- en niet-kernvastgoed, de samenstelling van de portefeuille en de afweging om vastgoed al dan niet in eigendom te houden.

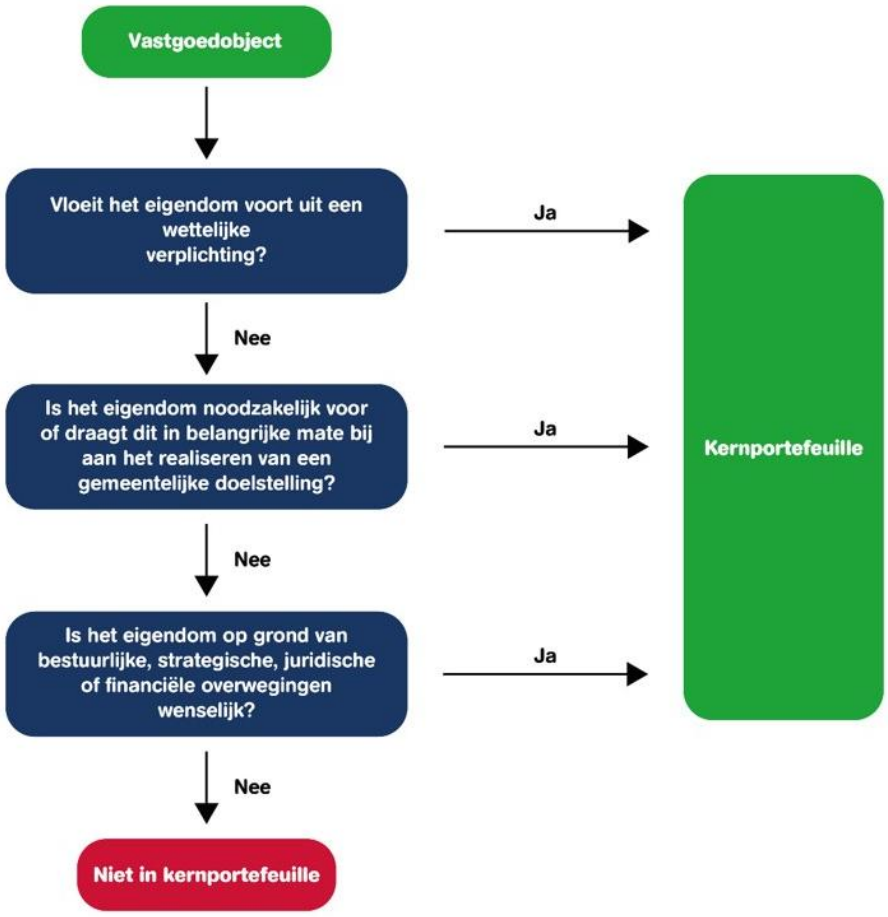
3.1 Kern- en niet-kernvastgoed

Om gericht te kunnen sturen op samenstelling, omvang en inzet van het vastgoedbezit, wordt onderscheid gemaakt tussen de kernportefeuille en de niet-kernportefeuille.

De kernportefeuille omvat vastgoed dat noodzakelijk is voor de uitvoering van wettelijke of beleidsmatige taken, dan wel een strategische of tijdelijke functie vervult. Het gaat hierbij om vastgoed dat direct bijdraagt aan de gemeentelijke opgaven op het gebied van bijvoorbeeld onderwijs, sport, welzijn, cultuur of dienstverlening. Ook vastgoed dat van belang is voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen of maatschappelijke continuïteit valt hieronder.

De niet-kernportefeuille omvat vastgoed dat geen directe of indirecte relatie (meer) heeft met gemeentelijke taken of beleidsdoelen, en waarvoor eigendom of beheer door de gemeente niet langer noodzakelijk is. Dergelijk vastgoed komt in beginsel in aanmerking voor vervreemding, tenzij sprake is van bijzondere omstandigheden of tijdelijke strategische belangen.

Om de afweging per object transparant en consistent te maken, wordt de volgende beslisboom gehanteerd.



Figuur 1 Beslisboom gemeentelijke vastgoedportefeuille (bron: Metafoor Vastgoed)

3.2 Samenstelling portefeuille

Op 1 januari 2026 heeft de gemeente Aalten 65 vastgoedobjecten in eigendom. De samenstelling van de portefeuille is op dit moment ingedeeld.

Type portefeuille	Categorie	Aantal	Motief
Kernportefeuille	Bestuurlijk en dienstverlenend vastgoed	6	Noodzakelijk
Kernportefeuille	Onderwijsvastgoed	15	Wettelijke taak
Kernportefeuille	Sportvoorzieningen	10	Beleidsmatige keuze
Kernportefeuille	Cultureel vastgoed	6	Beleidsmatige keuze
Kernportefeuille	Maatschappelijk vastgoed	15	Beleidsmatige keuze
Niet-kernportefeuille	Wonen	9	Geen
Niet-kernportefeuille	Overige	4	Geen

Bestuurlijk en dienstverlenend vastgoed
Het bestuurlijk en dienstverlenend vastgoed omvat gebouwen die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van gemeentelijke taken en het bieden van dienstverlening aan inwoners. Dit betreft onder meer het gemeentehuis, brandweerkazernes en andere gebouwen die de ambtelijke organisatie ondersteunen. Dit vastgoed is onmisbaar voor een goed functionerende gemeentelijke organisatie en de uitvoering van publieke taken. Wettelijk gezien is de gemeente niet verplicht om zelf eigenaar te zijn van dit soort vastgoed (zoals een gemeentehuis), maar wel verplicht om haar publieke taken en dienstverlening te kunnen uitvoeren. In de praktijk betekent dit dat een gemeente over passende huisvesting moet beschikken of dit nu in eigendom of huur is.

Onderwijsvastgoed
De gemeente heeft op grond van de WPO en WVO een wettelijke verantwoordelijkheid voor de onderwijshuisvesting. Dit omvat het faciliteren van schoolgebouwen, denk aan uitbreiding, nieuwbouw, medegebruik, constructiefouten en herstel in bijzondere omstandigheden. Het onderwijsvastgoed is in (economisch) eigendom van de gemeente; bij beëindiging van de onderwijstaak komt het vastgoed aan de gemeente toe. Gedurende de gebruiksperiode zijn het beheer en onderhoud de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur.

Sportvoorzieningen
Gemeente Aalten kiest ervoor om sport breed toegankelijk te maken. Faciliteren van sport is een expliciete beleidskeuze, geen wettelijke verplichting met uitzondering van bewegingsonderwijs. Dit is wel een wettelijke taak. Sportvoorzieningen vormen een belangrijke basis voor het stimuleren van gezondheid, ontmoeting en maatschappelijke participatie. De gemeente heeft hierin een faciliterende en in sommige gevallen beherende rol, gericht op het beschikbaar stellen van kwalitatieve en toegankelijke sportaccommodaties. Binnen het sportvastgoed wordt onderscheid gemaakt tussen binnensportaccommodaties (zoals sporthallen en gymzalen) en buitensportvoorzieningen (zoals sportvelden en clubgebouwen). Het sportvastgoed is in sommige gevallen eigendom van de gemeente en wordt doorgaans in gebruik gegeven aan verenigingen of stichtingen. Beheer en onderhoud kunnen, afhankelijk van de gemaakte afspraken, bij de gebruiker of de gemeente liggen.

De gemeente stuurt aan op optimale benutting van sportaccommodaties, bijvoorbeeld door clustering of multifunctioneel gebruik van sportlocaties. Er wordt gestreefd naar meer eigenaarschap en verantwoordelijkheid bij sportverenigingen en andere gebruikers, eventueel via zelfbeheer of eigendomsoverdracht. Sportvoorzieningen spelen een belangrijke rol in de sociale samenhang en leefbaarheid van kleine kernen. Er is een duidelijke noodzaak om te sturen op kostenbeheersing en investeringsrendement. Accommodaties moeten aanpasbaar zijn aan veranderende vraag, zoals individualisering van sport of demografische ontwikkelingen.

Bij het opstellen van deze Nota Vastgoedbeleid is aansluiting gezocht bij relevante beleidsdocumenten, waaronder de Adviesnota Toekomstbestendig Sportlandschap (2025). Deze nota bevat concrete uitgangspunten voor het gebruik, beheer en eigenaarschap van gemeentelijke sportvoorzieningen. Vanuit de sportnota gelden de volgende uitgangspunten die rechtstreeks van toepassing zijn op het gemeentelijk vastgoedbeleid:

- De gemeente streeft naar clustering, multifunctioneel gebruik en optimale benutting van sportaccommodaties. Dit vraagt om een strategische beoordeling van bestaand vastgoed op bezetting, onderhoud en toekomstwaarde.
- Investeringen in sportaccommodaties dienen bij te dragen aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities.
- De gemeente stimuleert initiatieven waarbij sportverenigingen meer verantwoordelijkheid nemen voor beheer of eigendom. Het vastgoedbeleid biedt hiervoor ruimte via flexibele contractvormen en maatwerk in samenwerking.
- Sportvoorzieningen zijn van grote waarde voor de leefbaarheid, vooral in kleine kernen. Afwegingen over instandhouding of afbouw van voorzieningen worden gemaakt op basis van maatschappelijke én financiële waarden.

Cultureel vastgoed
Cultureel vastgoed draagt bij aan het versterken van identiteit, leefbaarheid en participatie binnen de gemeente. Het betreft gebouwen die ruimte bieden aan culturele en recreatieve activiteiten. De gemeente faciliteert en ondersteunt dit vastgoed om een breed cultureel aanbod en ontmoetingsplek voor inwoners te waarborgen. Eigendom en exploitatie kunnen zowel bij de gemeente als bij culturele instellingen liggen, afhankelijk van de gemaakte afspraken.

Maatschappelijk vastgoed
Maatschappelijk vastgoed ondersteunt sociale, zorg- en welzijnsdoelen binnen de gemeente. Ook draagt het bij aan ontmoeting, ondersteuning en preventie voor kwetsbare groepen. De gemeente heeft hierin een faciliterende rol om maatschappelijke functies mogelijk te maken en samenwerking tussen partijen te stimuleren. Eigendom, beheer en onderhoud kunnen afhankelijk van de functie en afspraken bij de gemeente of bij maatschappelijke organisaties liggen.

Wonen
De gemeente faciliteert en stimuleert een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de lokale behoefte. Het gemeentelijk vastgoed dat wordt ingezet voor wonen heeft als doel betaalbaarheid en leefbaarheid te ondersteunen. Voorbeelden hiervan zijn de Uuthuuskes.

Overig
De gemeentelijke portefeuille bevat daarnaast een aantal overige vastgoedobjecten die niet direct binnen de kerncategorieën vallen. Dit betreft een divers geheel aan panden en gronden met uiteenlopende functies, zoals garageboxen, een bijenstal en een agrarisch bedrijf. Deze objecten hebben veelal een specifieke of historische achtergrond en worden per geval beoordeeld op maatschappelijke meerwaarde, toekomstig gebruik en eigendomsnoodzaak.

3.3 Behouden, verduurzamen of verkopen
Het bezit en beheer van gemeentelijk vastgoed brengt structurele lasten, risico's en verantwoordelijkheden met zich mee. De gemeente Aalten streeft daarom naar een slanke, doelgerichte en toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Door actief te sturen op de omvang en samenstelling van deze portefeuille worden middelen efficiënt ingezet, risico's beperkt en ontstaat ruimte om te investeren in duurzaam en maatschappelijk relevant vastgoed.

Verduurzaming van gemeentelijke panden vindt primair plaats binnen de kernportefeuille waarvan het beheer en onderhoud bij de gemeente ligt.

Bij de afweging om vastgoed te behouden, her te ontwikkelen of te verkopen hanteert de gemeente het principe van de kern- en niet-kernportefeuille. Vastgoed dat onderdeel uitmaakt van de kernportefeuille wordt behouden, omdat het direct bijdraagt aan het realiseren van gemeentelijke taken of maatschappelijke doelstellingen. Objecten die niet langer tot de kernportefeuille behoren, worden beschouwd als niet-kernvastgoed. Voor deze objecten onderzoekt de gemeente alternatieve aanwendingen, herontwikkeling of verkoop.

Periodieke herijking van de portefeuille
De gemeente herijkt tweejaarlijks haar vastgoedportefeuille. Per object wordt beoordeeld of het nog past binnen de kernportefeuille en of eigendom of beheer nog wenselijk is. De uitkomsten van deze toets vormen input voor de meerjarenplanning en toekomstige investeringsbeslissingen.

4 Aankoop- en verkoopbeleid

De gemeente Aalten beheert een vastgoedportefeuille die bijdraagt aan het realiseren van maatschappelijke doelen en gemeentelijke beleidsopgaven. Om flexibel te kunnen inspelen op veranderende ruimtelijke, maatschappelijke en economische omstandigheden, is het noodzakelijk dat de gemeente zowel vastgoed kan aankopen als verkopen. Dit hoofdstuk geeft richting aan het gemeentelijke aankoop- en verkoopbeleid en de voorwaarden die daarbij gelden.

4.1 Aankoop van vastgoed

De gemeente Aalten koopt in beginsel alleen vastgoed aan wanneer dit noodzakelijk is voor het behalen van publieke of strategische doelstellingen. Aankopen worden altijd zorgvuldig voorbereid en onderbouwd met een financiële, juridische en beleidsmatige toets. De verwerving vindt plaats tegen marktconforme condities (o.b.v. taxatierapport), met inachtneming van de bepalingen uit het aanbestedingsrecht en staatssteunregels.

Aankoopbeleid

De gemeente Aalten koopt vastgoed uitsluitend aan wanneer dit aantoonbaar bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen en het publieke belang. Aankoop is geen doel op zich, maar een strategisch middel. De aankoopstrategie is gericht op:

- Sturingsmogelijkheden in ruimtelijke of maatschappelijke opgaven (zoals woningbouw, onderwijshuisvesting, zorg, dorpsvoorzieningen);
- Versterking van de gemeentelijke regie bij gebiedsontwikkelingen of herstructureringen;
- Verwerving bij infrastructurele opgaven, zoals wegenaanleg of waterbeheer;
- Behoud van erfgoed of bijzondere functies met een maatschappelijke meerwaarde;
- Tijdelijke aankopen ten behoeve van latere verkoop of ruil bij complexe grondposities.

Er wordt bij elke verwerving een integrale afweging gemaakt waarbij zowel beleidsinhoudelijke als financiële aspecten worden meegenomen.

Voorwaarden bij aankoop

Bij elke aankoop van vastgoed gelden de volgende voorwaarden:

- Beleidsmatige onderbouwing: De aankoop draagt aantoonbaar bij aan bestaande gemeentelijke plannen, visies of opgaven (zoals de woningbouwprogrammering of het dorpsontwikkelingsplan).
- Marktconforme prijs: De aankoop vindt plaats op basis van een objectieve waardering (taxatie), met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel.
- Financiële haalbaarheid: Voorafgaand aan aankoop wordt een financiële analyse uitgevoerd, inclusief risico-inschatting, exploitatiekosten en eventuele opbrengsten.
- Bestuurlijke besluitvorming: Het college besluit over aankoop van vastgoed. Bij strategische of omvangrijke aankopen wordt de gemeenteraad geïnformeerd of betrokken.
- Afstemming met de vastgoedstrategie: Aankopen passen binnen de visie en omvang van de vastgoedportefeuille; er wordt gestuurd op kwaliteit in plaats van kwantiteit.

Indien sprake is van vervuilde grond, bijzondere risico’s of onzekerheden, wordt een aanvullende risicoanalyse uitgevoerd. Aankopen met alleen een financieel motief of zonder duidelijk beleidsmatig doel worden in principe niet gedaan.

4.2 Verkoop van vastgoed

Vastgoed dat niet langer past binnen de gemeentelijke strategie, dat geen maatschappelijk nut meer dient of waarvan het eigendom niet langer noodzakelijk is, komt in aanmerking voor verkoop. Het afstoten van vastgoed draagt bij aan een efficiënter beheer en vermindert financiële en juridische risico’s voor de gemeente.

Verkoopbeleid

De gemeente hanteert bij de verkoop van vastgoed de volgende uitgangspunten:

- Verkoopprocedures zijn open en navolgbaar. Er wordt zorgvuldig omgegaan met gelijke kansen voor gegadigden, conform het 'Didam-arrest' (HR 26 november 2021) en (HR 15 november 2024);

- Gemeentelijk vastgoed wordt verkocht tegen een marktconforme prijs, onderbouwd door een onafhankelijke taxatie;
- Indien er sprake is van bijzondere maatschappelijke meerwaarde of beleidsmatig belang, kan daarvan gemotiveerd worden afgeweken;
- De verkoop moet passen binnen de visie op de gemeentelijke vastgoedportefeuille en mag toekomstige beleidsdoelen niet belemmeren.

Voorwaarden bij verkoop
Bij verkoop van vastgoed gelden in beginsel de volgende voorwaarden:

- Voordat tot verkoop wordt overgegaan, wordt een onafhankelijke taxatie uitgevoerd om de marktwaarde vast te stellen.
- Er vindt afstemming plaats met relevante beleidsafdelingen zoals ruimtelijke ontwikkeling, wonen, grondzaken, financiën en erfgoed.
- Verkoopbesluiten worden genomen door het college van burgemeester en wethouders, waarbij afwijkingen van het beleid gemotiveerd worden.
- Er wordt per geval beoordeeld welke verkoopmethode het meest geschikt is: openbare inschrijving, biedingsprocedure, onderhandse verkoop of gerichte uitgifte op basis van beleidsdoelen.
- Bij verkoop worden duidelijke afspraken vastgelegd in een koopovereenkomst, eventueel met aanvullende voorwaarden zoals herontwikkelingsplicht of terugkooprecht.

In het geval van strategisch vastgoed of bijzondere objecten (bijvoorbeeld met cultuurhistorische waarde), kan maatwerk vereist zijn. In die gevallen wordt in afwijking van de standaardprocedure een integrale afweging gemaakt door het college.

5 Verhuur en Exploitatie

De gemeente Aalten verhuurt en exploiteert vastgoed om maatschappelijke en beleidsmatige doelstellingen te ondersteunen. Dit instrument is om voorzieningen, initiatieven en activiteiten mogelijk te maken die bijdragen aan de leefbaarheid, vitaliteit en sociale cohesie binnen de gemeente.

Uitgangspunten voor verhuur

De gemeente maakt onderscheid tussen beleidsmatige verhuur en commerciële verhuur:

- Beleidsmatige verhuur betreft situaties waarin de huurder een directe bijdrage levert aan gemeentelijke beleidsdoelen, bijvoorbeeld op het gebied van sport, cultuur, welzijn of onderwijs. Ook verhuur aan bijzondere doelgroepen maakt hier deel van uit. In deze gevallen kan de huurprijs afwijken van de markthuur, mits dit transparant en gemotiveerd gebeurt.
- Commerciële verhuur vindt plaats tegen marktconforme voorwaarden. Dit is van toepassing op vastgoed dat niet direct bijdraagt aan gemeentelijk beleid, maar waarvan tijdelijk gebruik gewenst is ter beperking van leegstand of behoud van waarde.
- Leegstandsverhuur/ ingebruikgeving ter voorkoming van verpaupering of overlast. In deze gevallen kan de huurprijs afwijken van de markthuur, mits dit transparant en gemotiveerd gebeurt.

De gemeente streeft naar een helder en consistent verhuurbeleid waarin transparantie, rechtsgelijkheid en doelmatigheid vooropstaan.

Huurprijs en voorwaarden

De huurprijsstelling is afhankelijk van het type verhuur en de beleidsdoelstelling.

- Bij beleidsmatige verhuur wordt gewerkt met een onderbouwde beleidsmatige korting ten opzichte van de marktwaarde, waarbij rekening wordt gehouden met maatschappelijke meerwaarde, financiële draagkracht van de huurder en de gewenste continuïteit van de voorziening.
- Bij commerciële verhuur geldt als uitgangspunt een marktconforme huurprijs, vastgesteld op basis van een taxatie of referentieonderzoek.

Contractuele afspraken zijn transparant en gebaseerd op uniforme modelovereenkomsten. Daarbij wordt aandacht besteed aan onderhoudsverplichtingen, looptijd, opzegtermijnen en het gebruiksdoel.

Exploitatie en kostendekking

De exploitatie van gemeentelijk vastgoed dient in beginsel kostendekkend te zijn, tenzij het college anders besluit vanuit een aantoonbaar maatschappelijk belang. Voor elk vastgoedobject wordt inzichtelijk gemaakt:

- de totale lasten en baten;
- eventuele exploitatietekorten;
- de mate waarin het object bijdraagt aan beleidsdoelen.

Op basis van deze gegevens wordt periodiek geëvalueerd of het vastgoed in stand moet worden gehouden, herbestemd of afgestoten.

Maatschappelijke initiatieven en tijdelijk gebruik

De gemeente wil ruimte bieden aan maatschappelijke initiatieven en tijdelijk gebruik van leegstaand vastgoed. Tijdelijke verhuur kan bijdragen aan levendigheid, behoud van gebouwen en ondersteuning van lokale initiatieven. Voorwaarden voor tijdelijk gebruik zijn:

- het gebruik past binnen het omgevingsplan of is via een vergunning toegestaan;
- er is geen sprake van oneerlijke concurrentie met commerciële partijen;
- de verantwoordelijkheid voor onderhoud en beheer is helder belegd.

Risicobeheersing en continuïteit

De gemeente beperkt risico's in de verhuur en exploitatie door:

- periodieke herziening van huurcontracten en huurprijzen;
- een actief debiteurenbeheer;
- het tijdig signaleren van onderhoudsachterstanden en leegstandsrisico's;
- duidelijke afspraken over aansprakelijkheid, verzekeringen en gebruik.
- vastgoedexploitatie in relatie tot duurzaamheid en energieneutraliteit.

6 Duurzaamheid en Toekomstbestendigheid

Duurzaamheid en toekomstbestendigheid vormen samen een belangrijk uitgangspunt binnen het gemeentelijk vastgoedbeleid. Gemeentelijk vastgoed moet niet alleen vandaag voldoen aan de maatschappelijke behoeften, maar ook voorbereid zijn op de uitdagingen van morgen. Daarbij gaat het zowel om energie en klimaat, als om de levensduur, functionaliteit en financiële houdbaarheid van onze gebouwen.

De gemeente Aalten sluit aan bij bestaand beleid, waaronder de regionale energiestrategie (RES), het Raadsprogramma 2022–2026 en de Sustainable Development Goals (SDG's). Daarnaast vormt het vastgestelde Akkoord van Groenlo 3.0, waarin de ambitie "zo snel mogelijk een energieneutrale Achterhoek, uiterlijk in 2050" is neergelegd, een belangrijke basis. Deze ambitie sluit aan bij het Nationaal Klimaatakkoord (2019). Door vastgoed stap voor stap te verduurzamen en tegelijk adaptief en doelmatig te beheren, levert de gemeente een bijdrage aan een gezonde leefomgeving, een circulaire economie en betaalbare voorzieningen.

De gemeente Aalten blijft investeren in gebouwen die maatschappelijk waardevol en functioneel blijven, die verantwoord worden beheerd en die bijdragen aan de lange termijn doelstellingen van de gemeente.

6.1 Ambities en doelstellingen

De gemeente Aalten streeft ernaar om haar vastgoed stap voor stap te verduurzamen en toekomstbestendig te maken. Voor gemeentelijke gebouwen betekent dit dat energie-efficiëntie, goede isolatie en een gefaseerde overgang naar aardgasvrije oplossingen de komende jaren vooropstaan.

Deze koers sluit aan bij de bredere doelstellingen uit de regionale energiestrategie (RES) en bij de SDG's, in het bijzonder de doelen rondom betaalbare en duurzame energie (SDG 7), duurzame steden en gemeenschappen (SDG 11) en klimaatactie (SDG 13). Door op deze manier te investeren in duurzaamheid en toekomstbestendigheid levert het gemeentelijk vastgoed een bijdrage aan de lokale opgaven.

Naast energie en klimaat kijkt de gemeente nadrukkelijk ook naar het adaptief vermogen en de maatschappelijke functie van haar gebouwen. Vastgoed moet niet alleen voldoen aan de eisen van vandaag, maar ook flexibel kunnen inspelen op veranderende behoeften in de toekomst. Daarmee worden gebouwen niet alleen duurzamer, maar ook maatschappelijk en financieel robuuster.

Indien er situaties voor doen in een gemeentelijk vastgoedobject die veiligheid of (basis) comfort/behoeften wegvallen/verminderden dan kunnen deze ingrepen worden uitgevoerd met voorrang op de reeds ingeplande werkzaamheden zoals beschreven wordt in de uitvoeringsagenda. Energiezuinige installaties krijgen daarbij de voorkeur.

6.2 Uitgangspunten voor duurzaam vastgoed

Bij de verduurzaming en het toekomstbestendig maken van gemeentelijk vastgoed hanteert de gemeente Aalten een aantal uitgangspunten. Deze zorgen ervoor dat investeringen niet alleen bijdragen aan klimaatdoelen, maar ook aan een gezonde leefomgeving en financieel verantwoord beheer.

Ten eerste wordt bij renovatie en groot onderhoud structureel gekeken naar het verbeteren van de energieprestatie van gebouwen. Dat betekent onder meer investeren in isolatie, duurzame installaties en waar mogelijk het stapsgewijs aardgasvrij maken van het vastgoed. Op die manier worden energielasten verlaagd en wordt de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen afgebouwd.

Daarnaast stimuleert de gemeente circulair bouwen en het hergebruik van materialen. Bij nieuwbouw en verbouw wordt gestuurd op duurzame ontwerpprincipes, waaronder de toepassing van herbruikbare of biobased materialen. Zo wordt verspilling tegengegaan en sluiten investeringen beter aan bij de circulaire ambities van de gemeente.

Er wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan klimaatadaptatie. Gemeentelijke gebouwen en hun omgeving moeten beter bestand zijn tegen extremere weersomstandigheden, zoals hitte en

wateroverlast. Vergroening, het vasthouden van regenwater en het creëren van een gezond binnenklimaat maken daarom integraal onderdeel uit van de aanpak.

Tot slot wordt bij verduurzamingskeuzes nadrukkelijk gekeken naar de levensduur van een pand en de intensiteit van het gebruik. Belangrijk uitgangspunt bij het verduurzamen is om deze maatregelen zoveel mogelijk op natuurlijke vervangingsmomenten toe te passen om onnodige afschrijvingen te voorkomen. Gebouwen die veel worden bezocht of een belangrijke maatschappelijke functie vervullen, krijgen hierbij extra aandacht. Duurzaamheidsinvesteringen worden afgewogen op basis van proportionaliteit en terugverdientijd, zodat middelen doelmatig worden ingezet. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kern- en niet-kernportefeuille en de wijze waarop panden in eigendom, beheer of onderhoud zijn. Deze differentiatie helpt om per gebouwtype passende en verantwoorde keuzes te maken binnen de bredere vastgoedstrategie.

Verduurzaming onderwijsgebouwen
Gemeentelijke scholen vormen een belangrijk onderdeel van het vastgoedbestand en vragen om een specifieke aanpak binnen het bredere kader van duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Aalten biedt hiervoor de beleidsmatige basis.

6.3 Financiële afwegingen

Verduurzaming en toekomstbestendigheid van gemeentelijk vastgoed vragen om substantiële investeringen. Deze investeringen worden altijd afgewogen tegen de financiële kaders en de maatschappelijke meerwaarde. De gemeente Aalten kiest daarbij voor een integrale benadering: verduurzamingsmaatregelen worden zo veel mogelijk gecombineerd met regulier onderhoud en renovaties, zodat middelen doelmatig worden ingezet.

Een belangrijk uitgangspunt is dat investeringen in verhouding moeten staan tot de te behalen resultaten. Daarbij wordt gekeken naar zowel de korte termijneffecten op de exploitatie, zoals lagere energielasten, als de lange termijneffecten op de levensduur en waarde van het vastgoed.

De gemeente benut actief de beschikbare subsidieregelingen en cofinancieringsmogelijkheden van Rijk, provincie en Europese programma's. Op die manier worden lasten zoveel mogelijk beperkt en kunnen maatregelen kostenefficiënt worden uitgevoerd. Transparant financieel beheer en duidelijke rapportages zorgen ervoor dat raad en college goed inzicht hebben in de voortgang en de financiële consequenties van de verduurzaming.

Toekomstbestendigheid bij aankoop
De gemeente Aalten streeft naar een kwalitatief goede en toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Bij de verwerving van vastgoed wordt daarom nadrukkelijk beoordeeld of de aanwezige opstallen bijdragen aan de beoogde beleidsdoelen en kwaliteitsstandaarden. Wanneer gebouwen technisch of functioneel zijn verouderd, of niet passen binnen de toekomstige gebruiksfunctie, geldt in principe het uitgangspunt *"kopen = slopen"*. Dit voorkomt dat de gemeente onnodig beheerlasten en risico's op zich neemt. Door te sturen op kwaliteit in plaats van kwantiteit blijft de portefeuille schoon, doelmatig en duurzaam inzetbaar.

6.4 Lange termijn 2040 – 2050

De verduurzaming van gemeentelijk vastgoed is een proces van de lange adem. De gemeente Aalten sluit hierbij aan op de landelijke klimaatdoelstellingen en het Akkoord van Groenlo 3.0: de ambitie is om in 2050 te beschikken over een energieneutraal en aardgasvrij gemeentelijk vastgoedbestand, en te komen tot een volledig CO_2-neutrale vastgoedportefeuille. Dit betekent dat gebouwen niet langer bijdragen aan de uitstoot van broeikasgassen en zoveel mogelijk circulair worden beheerd en ontwikkeld.

In de aanloop naar 2050 wordt ingezet op het geleidelijk verduurzamen van de bestaande portefeuille. Maatregelen zoals het verbeteren van isolatie, het plaatsen van zonnepanelen en het vervangen van installaties worden stapsgewijs uitgevoerd, vaak in samenhang met groot onderhoud. Hiermee wordt gewerkt aan een vastgoedbestand dat energiezuinig, gezond en financieel houdbaar is.

Richting 2050 ligt de nadruk op het volledig sluiten van de kringloop: materialen worden hergebruikt, gebouwen zijn flexibel inzetbaar en aanpasbaar aan veranderende maatschappelijke behoeften, en

het energieverbruik is volledig duurzaam gedekt. Op die manier ontstaat een vastgoedportefeuille die niet alleen klimaatneutraal is, maar ook toekomstbestendig in brede zin.

6.6 Van beleid naar praktijk

Om de beleidsambities op het gebied van duurzaamheid daadwerkelijk te realiseren, vertaalt de gemeente de uitgangspunten naar concrete acties, planning, middelen en verantwoordelijkheden. Ter versterking van deze doelstellingen zal voor de periode na 2025 een Uitvoeringsagenda verduurzaming gemeentelijk vastgoed worden opgesteld. Deze agenda vormt het handelingskader voor de verdere verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed in de daaropvolgende vier jaar.

7 Governance en Verantwoordelijkheden

In dit hoofdstuk wordt de governance rondom het gemeentelijk vastgoed toegelicht. Daarbij wordt ingegaan op de verdeling van verantwoordelijkheden tussen de gemeenteraad en het college, evenals op de samenwerking tussen bestuur en ambtelijke organisatie. Daarnaast worden ook de juridische en beleidsmatige kaders behandeld die van invloed zijn op het vastgoedbeleid, zoals de regels rondom staatssteun, de Wet Markt en Overheid en het Didam-arrest.

7.1 Bestuurlijke verantwoordelijkheden

De gemeenteraad stelt de **Nota Vastgoedbeleid** vast. Dit sluit aan bij de algemene taak van de raad om het gemeentelijk beleid te bepalen en het college te controleren op de uitvoering daarvan. De raad bepaalt daarmee de strategische koers en de kaders waarbinnen het vastgoedbeleid wordt vormgegeven.

Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit beleid. Dit omvat onder meer het nemen van besluiten over aankoop, verkoop, beheer, exploitatie en verduurzaming van vastgoed, binnen de door de raad vastgestelde uitgangspunten. Het college draagt er zorg voor dat deze uitvoering doelmatig, rechtmatig en transparant verloopt, met een balans tussen maatschappelijke en financiële belangen.

De ambtelijke organisatie ondersteunt het bestuur bij zowel de beleidsvoorbereiding als de uitvoering. Daarbij hoort het zorgen voor een actuele vastgoedadministratie, het uitvoeren van analyses en scenario's, en het periodiek rapporteren over prestaties en risico's. Heldere taakverdeling, transparante besluitvorming en regelmatige verantwoording zijn hierin essentieel.

7.2 Juridische kaders

De gemeente Aalten acht het van belang dat vastgoedtransacties en economische activiteiten plaatsvinden binnen de geldende juridische kaders. Daarbij spelen zowel de Europese staatssteunregels als de nationale Wet Markt en Overheid (Wet M&O) een belangrijke rol.

Staatssteun

Op grond van artikel 107 VWEU is het in beginsel verboden dat overheden ondernemingen selectief financieel bevoordelen, wanneer dit de mededinging kan verstoren en het handelsverkeer tussen lidstaten kan beïnvloeden. De gemeente borgt daarom dat transacties met gronden en gebouwen, alsook het verstrekken van leningen, garanties of bijdragen, steeds marktconform plaatsvinden. Marktconformiteit wordt aangetoond door een openbare en transparante procedure of een onafhankelijke taxatie. Indien sprake is van steun, wordt beoordeeld of dit kan worden gerechtvaardigd binnen de toepasselijke vrijstellingsregelingen, zoals de de-minimisregeling of de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV).

Wet Markt en Overheid

Naast het Europese staatssteunrecht geldt nationaal de Wet Markt en Overheid. Deze wet is van toepassing zodra de gemeente zelf economische activiteiten verricht en ziet erop toe dat overheden geen ongerechtvaardigd concurrentievoordeel hebben ten opzichte van private partijen. De gedragsregels uit de wet zijn:

1. Integrale kostendoorberekening: economische activiteiten dienen ten minste kostendekkend te zijn.
2. Verbod op bevoordeling van overheidsbedrijven: overheidsbedrijven mogen niet gunstiger worden behandeld dan private ondernemingen.
3. Functiescheiding: informatie verkregen bij de uitvoering van een publieke taak mag niet oneigenlijk worden ingezet bij economische activiteiten.
4. Transparantie: economische activiteiten dienen organisatorisch en financieel inzichtelijk te zijn.

Door de gedragsregels te hanteren wordt op deze wijze gewaarborgd dat het gemeentelijke vastgoedbeleid in lijn is met de staatssteunregels, en dat de uitvoering van beleid plaatsvindt binnen een juridisch en financieel houdbaar kader.

Didam-arrest
Het Europese Hof van Justitie heeft in het Didam-arrest (C-118/17, 2021) benadrukt dat overheden bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed een gelijk speelveld voor alle gegadigden moeten waarborgen. Dit betekent dat verkooptransacties objectief, toetsbaar en redelijk moeten plaatsvinden, bijvoorbeeld via openbare procedures of biedingen. Voor de gemeente Aalten bevestigt dit arrest het belang van marktconformiteit en gelijke behandeling: elke verkoop van grond of vastgoed moet aantoonbaar plaatsvinden onder voorwaarden die voor alle potentiële kopers gelijk zijn, zodat ongeoorloofde bevoordeling van individuele partijen wordt voorkomen. Het Didam-arrest sluit hiermee nauw aan bij zowel de staatssteunregels als de Wet Markt en Overheid.

Wet Bibob
De gemeente hanteert naast de wettelijke kaders van staatssteun, Markt en Overheid en het Didam-arrest ook de Wet Bibob als toetsingsinstrument. Deze wet biedt de mogelijkheid om bij vastgoedtransacties, zoals verkoop, erfpacht of verhuur, de integriteit van (potentiële) partijen te onderzoeken. Zo voorkomt de gemeente dat vastgoedtransacties misbruikt worden voor criminele activiteiten of witwaspraktijken. Het toepassen van Bibob draagt bij aan een transparante en integere uitvoering van het vastgoedbeleid.

8. Financieel kader en risicobeheersing

Sturing en verantwoording vindt plaats binnen de kaders van de Verordening financieel beleid, beheer en organisatie ex artikel 212 van de Gemeentewet (2025), de Nota Reserves en Voorzieningen (2023) en het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Deze documenten vormen het fundament onder de financiële besluitvorming rondom vastgoed en de kaders voor het beheersen van de risico's.

8.1 Financieel beleid en investeringen

Bij de uitvoering van het vastgoedbeleid staat doelmatig en duurzaam financieel beheer centraal. Elke investering in vastgoed wordt getoetst op noodzaak, doelmatigheid en structurele financiële gevolgen. Nieuwe investeringen worden vooraf onderbouwd met een financiële analyse waarin onder andere de exploitatiekosten, risico's en mogelijke opbrengsten inzichtelijk worden gemaakt. Vervolgens wordt een investeringsvoorstel ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Investeringen worden geactiveerd en afgeschreven volgens de vastgestelde termijnen conform het afschrijvingsbeleid, zodat de lasten evenredig over de gebruiksduur worden verdeeld. De structurele lasten voor beheer, onderhoud en verduurzaming worden meegenomen in de meerjarenbegroting, waardoor de financiële positie van de vastgoedportefeuille integraal wordt bewaakt.

8.2 Reserves en voorzieningen

De gemeente beschikt over diverse reserves en voorzieningen waarmee financiële risico's worden opgevangen en investeringen kunnen worden gedekt. De algemene reserve fungeert als buffer voor onvoorziene tegenvallers, terwijl bestemmingsreserves kunnen worden ingezet voor specifieke doelen, zoals onderhoud, verduurzaming of herontwikkeling van vastgoed.

Het gebruik van deze middelen vindt altijd plaats binnen de kaders van de Nota Reserves en Voorzieningen (2023) en het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De stand, bestemming en inzet van reserves en voorzieningen worden jaarlijks beoordeeld bij de begroting en jaarrekening, zodat de financiële weerbaarheid van de gemeente actueel blijft.

8.3 Risicobeheersing en weerstandsvermogen

Het beheer van vastgoed gaat gepaard met financiële, juridische en technische risico's. Denk aan waardedaling, onderhoudsachterstanden, leegstand of geschillen bij aan- en verkoop. De gemeente borgt de beheersing van deze risico's middels de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing in de meerjarenbegroting afgeleid uit de Nota Weeststandsvermogen en risico's. Geringe risico's worden opgenomen in de begroting.

Voor nieuwe vastgoedprojecten wordt vooraf een risicoanalyse opgesteld, waarin de belangrijkste risico's en beheersmaatregelen worden beschreven. Om eventuele financiële gevolgen te kunnen opvangen, worden reserve risico's aangehouden die in verhouding staat tot het totale risicoprofiel van de gemeente.

8.4 Marktconformiteit en publiek belang

Bij het verhuren, verkopen of anderszins exploiteren van vastgoed handelt de gemeente volgens de regels van de Mededingingswet en het Markt- en Overheidprincipe. In beginsel wordt minimaal de integrale kostprijs in rekening gebracht voor economische activiteiten. Alleen wanneer sprake is van een aantoonbaar publiek belang kan hiervan worden afgeweken. Een dergelijke afwijking wordt gemotiveerd door het college en, waar relevant, ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

8.5 Monitoring en verantwoording

Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de financiële sturing, uitvoering en verantwoording van het vastgoedbeleid. De voortgang en financiële resultaten worden opgenomen in de reguliere Planning- en Controlcyclus, waaronder de begroting, de tussentijdse rapportages en de jaarstukken. Eventuele afwijkingen of nieuwe risico's worden toegelicht en waar nodig vertaald naar beleids- of begrotingswijzigingen.

9. Evaluatie en actualisatie

Het vastgoedbeleid is een dynamisch kader dat meebeweegt met maatschappelijke, financiële en wettelijke ontwikkelingen. Om de actualiteit en effectiviteit te waarborgen, wordt het beleid periodiek geëvalueerd. Daarbij wordt gekeken of de uitgangspunten en doelstellingen nog aansluiten bij de praktijk, en of bijstelling wenselijk is.

De evaluatie vindt in principe eens per vier jaar plaats. Indien zich tussentijds relevante ontwikkelingen voordoen — bijvoorbeeld wijzigingen in wet- en regelgeving (zoals het Didam-arrest, Markt en Overheid, Bibob of staatssteunregels) of ingrijpende veranderingen in de vastgoedportefeuille — kan het beleid eerder worden geactualiseerd.

De resultaten van de evaluatie worden ter kennisname of vaststelling aan het college en de gemeenteraad aangeboden. Op basis hiervan kan worden besloten tot herziening van (delen van) het vastgoedbeleid.