gemeente
Barneveld

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Beleid
Behandelaar: A. van de Glind-Smal
Telefoonnummer:

Voorstelnr. 4167
Barneveld, 17 juni 2025
Portefeuillehouder: W. Oosterwijk

Onderwerp: Bestuursopdracht Beleidskader “Grip op Vastgoed”

Gevraagde beslissing:

1. De bestuursopdracht voor nieuwe Beleidskader Grip op Vastgoed vaststellen.
2. Op bijlage 1 van bijlage 1, op basis van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub i van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen.
3. De raad te informeren over dit besluit via rubriek B.

1. Inleiding

De gemeente Barneveld heeft een rijk aanbod aan maatschappelijke voorzieningen. De komende jaren staan we voor de uitdaging om ons voorzieningenniveau op peil te houden en te anticiperen op de groei van onze gemeente. Met deze groei neemt ook de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen toe en daarmee ook de vraag naar maatschappelijk vastgoed. Om in de toekomst te kunnen blijven voorzien in voorzieningen die bijdragen aan de ambities en leefbaarheid van onze gemeente en het welbevinden van onze inwoners, is het nodig een vastgoedstrategie te ontwikkelen en een lange termijnplanning te maken voor het gemeentelijk vastgoed. In de bestuursopdracht is de opdracht en het proces om te komen tot dit nieuwe Beleidskader “Grip op Vastgoed” uitgewerkt. De bestuursopdracht is opgenomen in bijlage 1.

2. Beoogd effect

Het effect van deze bestuursopdracht is te komen tot een integraal beleidskader “Grip op Vastgoed”. Een bestuurlijk vastgesteld beleidskader biedt de gemeente houvast voor een transparante, doelgerichte en toekomstbestendige manier voor het inzetten van haar vastgoed.

3. Argumenten

1.1 Deze bestuursopdracht is nodig om te komen tot een actueel beleidskader Grip op Vastgoed.
Om het gemeentelijk vastgoed ook op de lange termijn beschikbaar, betaalbaar en passend te houden en onderlinge verbanden te kunnen leggen, is een integraal gemeentelijk beleidskader vastgoed nodig. De bestuursopdracht (bijlage 1) beschrijft de opdracht en het proces om te komen tot een nieuw beleidskader: ‘Grip op Vastgoed’.

4. Kanttekeningen

N.v.t.

5. Financiën

Voor de uitvoering van deze bestuursopdracht is in 2025 een budget van € 50.000,- beschikbaar (fcl 6229/ecl 40509). Dit budget is toereikend om de kosten voor de externe inhuur uit te dekken. De inzet van medewerkers vanuit het team vastgoed wordt binnen de reguliere personeelsinzet en salariskostenbegroting opgevangen.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie
b) Communicatie

Communicatie en participatie vormen een onderdeel van de opdracht en worden betrokken bij het volledige proces om uiteindelijk te komen tot bestuurlijke besluitvorming. Participatie is van belang om tot een breed gedragen beleidskader te komen. De participatie richt zich op de interne en externe

samenwerking om het beleidskader integraal af te stemmen. Hierbij is participatietrede 3 van toepassing. De participatie wordt verder uitgewerkt in de projectopdracht en het projectplan.

7. Vervolgstap

In de Bestuursopdracht Beleidskader Grip op Vastgoed (bijlage 1) is de werkwijze en planning beschreven. Dit voorstel gaat over het proces om te komen tot het beleidskader Grip op vastgoed. Het beleidskader zelf wordt in 2026 voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

8. Bijlagen

Bijlage 1: Bestuursopdracht Beleidskader Grip op Vastgoed.

Bestuursopdracht Beleidskader “Grip op Vastgoed” gemeente Barneveld

Opdrachtnaam: Beleidskader “Grip op Vastgoed” gemeente Barneveld
Steller: Anita van de Glind
Datum: 13 mei 2025

Inleiding

De gemeente Barneveld heeft een rijk aanbod maatschappelijke voorzieningen. De komende jaren staan we voor de uitdaging om ons voorzieningenniveau op peil te houden en te anticiperen op de groei van onze gemeente. Met deze groei neemt ook de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen toe en daarmee ook de vraag naar maatschappelijk vastgoed. Om in de toekomst te kunnen blijven voorzien in voorzieningen die bijdragen aan de ambities en leefbaarheid van onze gemeente en het welbevinden van onze inwoners, is het nodig een strategie te ontwikkelen en een lange termijnplanning te maken voor het gemeentelijk vastgoed. Centrale vraag hierbij is:

"Hoe kan de gemeente Barneveld haar vastgoedportefeuille beheren, doelstellingen realiseren, waardevolle functies behouden en financieel verantwoord opereren?”

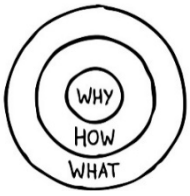
Om het gemeentelijk vastgoed ook op de lange termijn beschikbaar, betaalbaar en passend te houden en onderlinge verbanden te kunnen leggen, is een integraal gemeentelijk vastgoedbeleid nodig. Deze bestuursopdracht beschrijft de opdracht en het proces om te komen tot een nieuw beleidskader: ‘Grip op Vastgoed’. Dit beleidskader staat niet op zichzelf maar sluit aan bij de strategische beleidsstukken: de Omgevingsvisie en het beleidskader Sociaal Domein.

Omgevingsvisie
Op 18 maart 2025 is de Ontwerp-Omgevingsvisie Barneveld 2040 vastgesteld. Deze visie lag tot 6 mei 2025 ter inzage. De omgevingsvisie geeft op hoofdlijnen richting aan het beleid voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Barneveld. Vragen als *"Hoe ziet onze gemeente eruit in 2040?", "Wat is er nodig om verder te groeien?"* en *"Welke keuzes moeten we daarvoor nu maken?"* staan hierin centraal. Voorzieningen zoals onderwijs, sport, cultuur en welzijn dragen daar in belangrijke mate aan bij.

Beleidskader Sociaal Domein
Op 8 oktober 2025 wordt naar verwachting een nieuw beleidskader sociaal domein vastgesteld door de gemeenteraad. Waar de omgevingsvisie zich richt op de fysieke omgeving waarin mensen leven, richt het beleidskader sociaal domein zich op de mensen zelf. Het nieuwe beleidskader sociaal domein draagt bij aan de opgave ‘iedereen doet mee'. Ook bij deze opgave speelt vastgoed een rol.

Aanleiding

Als gemeente hebben we vastgoed om ruimte te bieden voor onder andere onderwijs, sport, ontmoeting en cultuur. In iedere wijk of elk dorp zijn gemeentelijke gebouwen te vinden die bijdragen aan de leefbaarheid.



Het bezit van vastgoed geen doel op zich voor de gemeente. Vastgoed moet bijdragen aan de strategische doelen uit de Omgevingsvisie en het beleidskader Sociaal domein. Deze documenten geven antwoord op de vraag **waarom** er vastgoed nodig is. Zonder deze **waarom** is er geen **hoe** en geen **wat**. Dat betekent iets over hoe we naar ons vastgoed moeten kijken.

Vastgoedbeleid gaat over **hoe,** we met vastgoed zo optimaal mogelijk kunnen bijdragen aan de gemeentelijke beleidsdoelen en **wat** we daarvoor gaan doen passend bij de taken, verantwoordelijkheden en financiële mogelijkheden die we als gemeente (willen) hebben.

In dat kader zijn we een proces gestart om te komen tot een beleidskader met als werktitel: Grip op Vastgoed. Daarmee moet duidelijk worden hoe de situatie is, welke inhoudelijke taken en ontwikkelingen op ons afkomen, welke huisvestingsopgaven daaruit voortvloeien, welke afwegingen kunnen worden gemaakt en hoe we tot keuzes kunnen komen. Met dit beleidskader willen we het antwoord op de volgende vragen kunnen formuleren:

- Voor de huisvesting van welke maatschappelijke functies heeft de gemeente een wettelijke taak en welke functies zijn beleidsondersteunend?
- Hoe presteren de bestaande accommodaties (technisch, functioneel, duurzaamheid, bezetting, financieel)?
- Welke trends en ontwikkelingen zijn er rond de vraag naar en het aanbod van accommodaties?
- Welke ambities streven we na ten aanzien van onze gebouwen?
- Hoe dragen met vastgoed bij aan de maatschappelijke doelen (bijv. verduurzaming en inclusie)?
- Waar ligt de verantwoordelijkheid van de gemeente en waar niet?
- In welke situaties is de gemeente verantwoordelijk voor een ontwikkeling, wanneer werken we samen met inwoners of onze partners en wanneer ligt de verantwoordelijkheid bij een andere partij?
- Waar zien we kansen om tot optimalisering van vastgoed te komen?
- Waar en wanneer is sprake van een vernieuwingsnoodzaak van bestaande panden?
- Waar voorzien we een noodzaak om tot aanvullende accommodaties te komen?
- Hoe maken we afgewogen keuzes in investering, beheer en exploitatie van gebouwen?
- Hoe zorgen we voor samenhang en regie?
- Hoe werken we samen met inwoners en maatschappelijk partners?
- Hoe kan de urgentie van verschillende projecten ten opzichte van elkaar worden bepaald? Welk project eerst en welk project later?
- Hoe ziet het faseringsplan voor projecten in de periode 2025-2050 eruit?
- Wat zijn de financiële consequenties in deze periode?

Opdrachtformulering

De opdracht luidt: het ontwikkelen van een ‘integraal kompas’ dat als basis dient voor de planning en besluitvorming over ingrepen in gemeentelijke gebouwen. Dit beleidskader heeft als doel om op een samenhangende, transparante en toekomstbestendige manier invulling te geven aan het beheer, de exploitatie, gebruik, vernieuwing en ontwikkeling van gemeentelijk vastgoed. Daarnaast houdt het ook rekening met investeringen in niet-gemeentelijke gebouwen met een maatschappelijke functie waarbij de gemeente Barneveld wel een rol moet/wil spelen.

Opdrachtgever en opdrachtnemer

Ambtelijk opdrachtgever: Henri van de Brug
Ambtelijk opdrachtnemer: Anita van de Glind

Bestuurlijke afstemming vindt plaats met relevante portefeuillehouders in het reguliere portefeuillehouders overleg.

Werkvorm

Het ontwikkelen van vastgoedbeleid betreft een project dat zich richt op het beschikbaar, betaalbaar en passend houden van het gemeentelijk vastgoed. Het project valt daarmee onder de werkzaamheden van het team en in de categorie thuisteamproject. Dit vraagt om een tijdelijke, projectmatige sturingsvorm waarin duidelijkheid is over rollen, verantwoordelijkheden en besluitvorming. Voor de uitvoering wordt gewerkt met een projectteam waarin alle benodigde disciplines vertegenwoordigd zijn.

Organisatie

Projectteam

Het projectteam bestaat uit:

- Ambtelijk opdrachtgever: teamleider Vastgoed
- Ambtelijk opdrachtnemer: portefeuillemanager vastgoed
- Accountmanager vastgoed
- Financieel adviseur vastgoed
- Extern adviseur
- Adviseur participatie/communicatie

Werkgroep

Naast het projectteam kunnen additioneel tijdelijk thematische werkgroepen worden ingesteld, bijvoorbeeld op het gebied van sociaal domein, duurzaamheid en de omgevingsvisie.

Resultaat

Het resultaat van deze bestuursopdracht is een integraal beleidskader vastgoed dat richting geeft aan het beheer, het gebruik en de ontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed. Dit beleid sluit aan bij de maatschappelijke opgaven, financiële doelstellingen en ruimtelijke ambities van de gemeente. Het biedt kaders voor eigendom, exploitatie, onderhoud, aankoop, verkoop en (her)ontwikkeling van vastgoed, met als doel een doelmatige, duurzame en toekomstgerichte vastgoedportefeuille.

Nadere opdrachtformulering

Het beleidskader vastgoed bestaat uit drie onderdelen:

1. Uitgangssituatie

Inzicht in de huidige vastgoedportefeuille vormt een belangrijke basis voor het plan. Hiermee brengen we in kaart welk vastgoed de gemeente in bezit heeft, wat de technische en functionele staat en gebruikswaarde ervan is en hoe het presteert in relatie tot maatschappelijke doelen, financiële kaders en andere prestatie-indicatoren. Dit biedt inzicht in over- of onderbenutting,

knelpunten, kracht, kansen, risico's en de mate waarin het vastgoed nog past bij de groeiende behoeften van de gemeente. Bij de uitgangssituatie hoort ook een duidelijk beeld van de ruimtevraag vanuit de verschillende beleidsterreinen en voor huisvesting van de eigen organisatie.

2. Ambitie en kaders

Mede op basis van de uitgangssituatie en verwachte ontwikkelingen, wordt de ambitie van de gemeente Barneveld geformuleerd. Onderwerpen die hierbij aan de orde kunnen komen zijn kwaliteitsniveau, verduurzaming van gebouwen, spreiding of clustering. Ten aanzien van vastgoed worden beleidskaders opgenomen, bijvoorbeeld over taken, rollen, verantwoordelijkheden, uniformiteit, transparantie, integrale kosten en uitgangspunten om te komen tot een fasering/prioritering. Er wordt een vastgoedstrategie opgesteld, waarin richtinggevende keuzes worden voorgesteld. De strategie bepaalt voor verschillende typen vastgoed (zoals scholen, sportaccommodaties, buurthuizen) en per gebied welke rol de gemeente speelt (eigenaar, verhuurder, partner of facilitator) en welke acties op termijn nodig zijn (behouden, verduurzamen, vernieuwen of afstoten).

3. Meerjaren huisvestingsplan

De keuzes uit de strategie worden vertaald naar een meerjaren huisvestingsplan. Dit plan bevat een meerjarige, realistische planning van concrete projecten, financiële consequenties en beheermaatregelen. Met deze aanpak ontstaat een logische lijn van strategische doelen naar uitvoering, waarmee de gemeente grip krijgt op haar vastgoedportefeuille en tegelijk maatschappelijke waarde kan realiseren.

Strategische doelstelling

Het beleidskader vastgoed heeft als doelstelling om maatschappelijk vastgoed doelgericht en efficiënt in te zetten als middel om bij te dragen aan de maatschappelijke en ruimtelijke ambities van de gemeente. Vastgoed ondersteunt de uitvoering van beleid op terreinen zoals veiligheid, onderwijs, welzijn, sport en cultuur, en draagt bij aan thema's als leefbaarheid, duurzaamheid en inclusie. Het beleid streeft naar een toekomstbestendige vastgoedportefeuille die past bij de rol van de gemeente en is afgestemd op de behoefte van inwoners en organisaties, waarbij publieke waarde centraal staat en middelen doelmatig worden ingezet.

Afbakening en scope

Het vastgoedbeleid richt zich op het gemeentelijk vastgoed: gebouwen die in eigendom zijn van of worden gehuurd door de gemeente en (deels) worden gebruikt voor het realiseren van maatschappelijke functies zoals onderwijs, sport, welzijn, cultuur en ontmoeting.

Het beleid omvat:

- Alle gebouwen in eigendom van of gehuurd door de gemeente, inclusief gebouwen die tijdelijk zijn verhuurd, in gebruik zijn gegeven of leegstaan.
- Gebouwen waarop de gemeente een economisch claimrecht heeft (situatie bij schoolgebouwen)
- Gebouwen met een maatschappelijke functie, ongeacht of ze direct door de gemeente worden gebruikt of via derden (zoals stichtingen of huurders).
- Gebouwen niet in eigendom van de gemeente met een maatschappelijke functie.

- De volledige vastgoedcyclus, van verwerving en ontwikkeling tot gebruik, beheer, onderhoud, verduurzaming en (eventueel) afstoting.

Buiten de scope van het beleidskader vastgoed vallen:
- Grondbeleid
- Sportvelden
- Speelplaatsen
- Woningvoorraad (sociale huur of verkoop) – dit valt onder de Woonvisie Barneveld.

Looptijd
Het vastgoedbeleid heeft een looptijd van 25 jaar (2050) deze termijn sluit aan bij de langetermijnprocessen die bij vastgoed komen kijken, zoals planvorming, investeringen, onderhoud, gebiedsontwikkeling en bij de doelstellingen uit het klimaatakkoord van Parijs. Tegelijkertijd is het van belang om flexibel te kunnen inspelen op veranderende maatschappelijke, beleidsmatige en financiële omstandigheden. Daarom vindt na vier jaar een tussentijdse evaluatie en herijking plaats. Dit moment valt samen met een nieuwe collegeperiode, zodat het beleid waar nodig kan worden bijgesteld en opnieuw afgestemd op actuele beleidsdoelen en prioriteiten. Met deze aanpak blijft het vastgoedbeleid richtinggevend op de lange termijn, en tegelijk bestuurlijk en inhoudelijk actueel.

Integraal beleidskader Grip op Vastgoed
Het nieuwe beleidskader wordt een integraal beleidskader voor vastgoed. In dit beleidskader worden onderdelen in samenhang meegenomen en afgewogen. Hiermee ontstaat één beleidskader en meerjarenplan voor alle gemeentelijke gebouwen. Dat betekent dat er in principe geen aanvullende thematische beleidsplannen worden opgesteld. Uitzondering hierop is het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs, dat gemeente met de voorgenomen wetswijziging verplicht zijn op te stellen samen met schoolbesturen.

Kaders
De volgende kaders zijn van toepassing voor de uitvoering van deze opdracht.
- Relevante wet- en regelgeving (bijv. Omgevingswet)
- Collegebesluit bestuurlijke opgaven en programma's (2023)
- Omgevingsvisie Barneveld 2040 (zie toelichting)
- Beleidskader Sociaal Domein (zie toelichting)
- Organisatievisie Blij met Barneveld (2019)
- Sturingsmodel gemeente Barneveld (2024)
- Cultuurvisie (2025)
- Woonzorgvisie (2025)

Omgevingsvisie 2040 en beleidskader Sociaal Domein
Parallel aan de totstandkoming van het nieuwe beleidskader "Grip op vastgoed" loopt het traject naar de Omgevingsvisie gemeente Barneveld 2040 en het beleidskader Sociaal Domein. Deze worden beide naar verwachting medio 2025 vastgesteld. Deze strategische kaders vormen de basis voor een gezamenlijke uitwerking van de beleidskaders vastgoed en de uitwerking daarvan in concrete plannen.

Capaciteit

Voor de uitvoering van deze bestuursopdracht wordt zowel externe als interne capaciteit ingezet. Gemiddeld benodigde capaciteit is weergegeven in bijlage 1. HEMM is ingehuurd voor het ontwikkelen van een integraal beleidskader vastgoed. Synarchis levert expertise op het gebied van sport. TwynstraGudde is betrokken voor advisering over het thema duurzaamheid vanuit het programma duurzaamheid. Daarnaast worden er ook uren ingezet vanuit de formatie van team Vastgoed. De opdracht valt onder de verantwoordelijkheid van het tem vastgoed, dat zowel de rol van opdrachtgever als opdrachtnemer op zich neemt. Vanuit dit team vindt ook de noodzakelijke afstemming, regie en inhoudelijke inbreng plaats, wat essentieel is voor de succesvolle uitvoering van het project.

Financiële kader

Voor de uitvoering van deze bestuursopdracht is in 2025 een budget van € 50.000,- beschikbaar (fcl 6229/ecl 40509). Dit budget is toereikend om de kosten voor de externe inhuur van HEMM uit te dekken. Voor de inzet van Synarchis is in 2025 een bedrag beschikbaar (fcl 6171/ecl40508) voor het opstellen van een IHP sport. Vanuit deze inzet zal ook een bijdrage geleverd worden voor het opstellen van het vastgoedbeleid. De inzet van TwynstraGudde wordt gedekt uit programma duurzaamheid (fcl 6238/ecl40508). De inzet van medewerkers vanuit het team vastgoed wordt binnen de reguliere personeelsinzet en salariskostenbegroting opgevangen. Er wordt gestuurd op doelmatige inzet van middelen, met periodieke monitoring op zowel voortgang, besteding, om te waarborgen dat het budget passend en efficiënt wordt benut binnen de looptijd van de opdracht. Omdat de uitvoering van deze opdracht een doorloop kent in 2026 zal eind 2025 bij de budgetoverhevelingen mogelijk een deel van het beschikbare budget moeten worden doorgeschoven naar 2026.

Kanttekeningen – risico’s

Het ontbreken van een beleidskader voor gemeentelijk vastgoed brengt aanzienlijke risico’s met zich mee, zowel financieel, organisatorisch als maatschappelijk. Zonder een duidelijk beleidskader ontbreekt de noodzakelijke regie op een vastgoedportefeuille die een cruciale rol speelt in het realiseren van gemeentelijke doelstellingen op het gebied van onderwijs, sport, ontmoeten, cultuur en eigen huisvesting. Dit kan leiden tot inefficiënt ruimtegebruik, onnodig hoge exploitatie- en onderhoudskosten, en een ongelijke verdeling van voorzieningen over de gemeente.

Zonder beleid is er onvoldoende samenhang tussen de strategische doelen (maatschappelijke opgaven) en de inzet van vastgoed, waardoor kansen worden gemist om bijvoorbeeld de leefbaarheid in wijken te versterken, multifunctioneel gebruik te stimuleren of duurzaamheidsdoelen te behalen. Ook ontbreekt het aan een toetsingskader voor investeringen, herontwikkeling of afstoting van vastgoed, wat de besluitvorming vertraagt en kan leiden tot ad-hoc maatregelen.

Daarnaast zijn er organisatorische risico’s, zoals versnipperde verantwoordelijkheden tussen afdelingen en onvoldoende samenwerking met maatschappelijke partners en gebruikers. Dit belemmert doelgerichte sturing en maakt het lastig om keuzes transparant en onderbouwd te maken. Tot slot kan een gebrek aan beleidsmatige onderbouwing leiden tot verlies van vertrouwen bij inwoners, instellingen en de gemeenteraad.

Een beleidskader vastgoed helpt deze risico's te beperken en zorgt ervoor dat maatschappelijk vastgoed op een toekomstgerichte, transparante en doelmatige wijze wordt ingezet voor het algemeen belang.

Planning

Stap	Activiteit	Planning
1	Werksessies met interne partners: visie en doelen	Nov 2024 – jan 2024
2	Vaststellen bestuursopdracht door college	Mei 2025
3	Samenstellen projectorganisatie	Juni 2025
4	Uitvoeren bestuursopdracht Grip op vastgoed 1. Uitgangssituatie 2. Ambitie en beleidskaders 3. Meerjaren huisvestingsplannen	Juli 2025 – april 2026
6	Tussentijdse terugkoppeling college en CT - Toetsing beleidskaders	November 2025
5	Informele bijeenkomst met raadsleden	Mei 2026
7	Behandeling beleidskader in CT en college, meningsvormend	2e kw 2026
9	Behandeling beleidskader in CT en college, besluitvormend	2e kw 2026
10	Behandeling beleidskader in de commissie Samenleving	2e kw 2026
11	Beleidskader ter vaststelling in de gemeenteraad	2e kw 2026

Strategie planning
De ambitie is om in 2026 na de gemeenteraadsverkiezingen een nieuw beleidskader ter besluitvorming voor te leggen. Hiermee wordt aangesloten bij de totstandkoming van een nieuw coalitieakkoord wat de inhoudelijke borging en het bestuurlijke draagvlak versterkt. De financiële vertaling van het beleidskader zal plaatsvinden in de kadernota 2028. De planning sluit daarmee aan op het ritme van het strategisch beleid van de organisatie.

Communicatie en participatie

Communicatie en participatie vormen een onderdeel van de opdracht en worden betrokken bij het volledige proces om uiteindelijk te komen tot bestuurlijke besluitvorming. Participatie is van belang om tot een breed gedragen beleidskader te komen. De participatie richt zich op de interne en externe samenwerking om het beleidskader integraal af te stemmen. Hierbij is participatietrede 3 van toepassing. De participatie wordt verder uitgewerkt in de projectopdracht en het projectplan.

Gevraagd besluit

1. De bestuursopdracht voor het nieuwe Beleidskader Grip op Vastgoed vast te stellen.
2. De raad te informeren over dit besluit via rubriek B.

Bijlage

- Bijlage 1 – Capaciteit NIET OPENBAAR