

Raadsvoorstel

Onderwerp : 't Slaa 5-7 te Aalten
Portefeuillehouder : J.C. Wikkerink, T.M.M. Kok en H. van Lochem
Thema Raadsprogramma : 3. Sociaal Domein

Global Goals

Aan welke Global Goals wordt bijgedragen:



Beslispunten

- 1 Het beschikbaar stellen van €414.000 incl. BTW, met een bijbehorende structurele kapitaallast van €29.000 voor het realiseren van de aanpassingen op de benedenverdieping van 't Slaa 5-7 te Aalten.
- 2 Het beschikbaar stellen van €577.000 incl. BTW, met een bijbehorende structurele kapitaallast van €41.000 voor het realiseren van 3 appartementen op de bovenverdieping van 't Slaa 5-7 te Aalten.

Waarom dit besluit nemen

- Het pand 't Slaa 5-7 is begin 2025 voor een bedrag van €630.000,- k.k. aangekocht met het oog op de huisvesting van twee statushoudersgezinnen die een grote zorgvraag behoeven en aan de gemeente Aalten zijn toegewezen. In augustus 2025 heeft AdHoc (leegstandbeheer) het pand in tijdelijk beheer genomen waarbij er zes woonunits zijn gecreëerd voor zes bewoners.

De gemeente Aalten heeft in haar financiële verordening opgenomen dat zij niet het streven heeft om veel vastgoed in het bezit te hebben. Hiervan kan het college afwijken wanneer dit het maatschappelijk belang dient. We zien de opvang van twee statushoudersgezinnen met een grote zorgvraag die aan ons gekoppeld zijn en het eventueel mogelijk maken van een drietal woningen voor maatschappelijk opvang op de bovenverdieping als een maatschappelijk belang.

Eind 2022 zijn twee statushoudersgezinnen bestaande uit meerdere personen gekoppeld aan de gemeente Aalten. Beide gezinnen hebben een kind in het gezin die lichamelijk gehandicapt is en een grote zorgvraag heeft. Eén van de gezinnen woont al binnen de gemeente Aalten. De betreffende woning is echter niet geschikt voor dit gezin gezien de zorgvraag. Het andere gezin verblijft in een AZC in afwachting van een geschikte, op de zorgvraag aangepaste woning in onze gemeente.

Binnen de gemeente Aalten zijn geen geschikte alternatieven voorhanden om deze gezinnen te huisvesten conform het daarvoor opgestelde Programma van Eisen voor zorgwoningen. In de periode oktober 2022 – maart 2024 komt het pand 't Slaa 5-7 in beeld. Het pand wordt uiteindelijk volgens een collegebesluit van 25 maart 2025 aangekocht, nadat uit gesprekken met de Woonplaats blijkt dat zij het pand niet willen overnemen van Estinea.

Naast het huisvesten van de twee zorggezinnen biedt het pand 't Slaa 5-7 de mogelijkheid om op de bovenverdieping appartementen te realiseren voor tijdelijke opvang van inwoners. In raadsmededeling 33 bent u als Raad geïnformeerd dat het college van B&W op 11 maart 'De Achterhoekse visie Nationaal actieplan dak- en thuislozen' heeft vastgesteld. Met dit besluit dient uitvoering gegeven te worden aan het realiseren van woningen voor maatschappelijke opvang binnen de gemeente Aalten.

Voor het pand 't Slaa zijn verschillende scenario's uitgewerkt. Naast de noodzakelijke verbouwing a € 414.0000 voor het geschikt maken van de benedenverdieping voor bewoning van de twee zorggezinnen biedt de bovenverdieping mogelijkheden voor het creëren van een aantal woningen voor maatschappelijke opvang. Op dinsdag 11 november heeft het college van Burgermeester en Wethouders voorkeursscenario 2 uitgesproken. Bij dit scenario wordt de begane grond geschikt gemaakt voor de twee statushoudersgezinnen en worden er op de bovenverdieping drie crisiswoningen gerealiseerd. De totale investering bedraagt €991.000.

Het college vraagt U Raad om in ieder geval akkoord te gaan met de verbouwing van de benedenverdieping a € 414.000 zoals verwoord onder beslispoint 1. Aanvullend vraagt het college U Raad om middels een extra investering van €577.000 (€192.000 per appartement) akkoord te gaan met het realiseren van drie woningen voor maatschappelijke opvang op de bovenverdieping.

Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Eind 2022 zijn twee statushoudersgezinnen van meerdere personen gekoppeld aan de gemeente Aalten. Beide gezinnen hebben een kind in het gezin die lichamelijk gehandicapt is en een grote zorgvraag heeft. In de periode oktober 2022 – maart 2024 komt het pand 't Slaa 5-7 in beeld. Het pand wordt uiteindelijk volgens een collegebesluit van 25 maart 2025 aangekocht. Het reguliere beheer en de verbouw van het pand komen te liggen bij de team Gebouwenbeheer. Het Programma van Eisen (PvE) voor de zorgwoningen is door team Mens en Samenleving opgesteld.

De bestemming van de begane grond voor de twee zorggezinnen is bij collegebesluit van 25 maart 2025 vastgesteld. Het is de bedoeling dat deze straks wordt bewoond door twee statushouders gezinnen met beiden een gezinslid met een grote zorgvraag. Aan de hand van het door team Mens en Samenleving aangereikte Programma van Eisen is de begane grond verder uitgewerkt. In de huidige staat voldoet de woning niet aan de zorgvraag, zoals vastgesteld in het Programma van Eisen, van de twee gezinnen die hier komen wonen. De verbouwing voorziet in de benodigde voorzieningen. De huidige invulling van de bovenverdieping is momenteel voor geen enkele invulling geschikt en zal dus volledig moeten worden aangepakt.

- Daarnaast biedt het pand op de bovenverdieping de mogelijkheid om appartementen te creëren voor maatschappelijke opvang. In maart 2025 heeft het college 'De Achterhoekse visie Nationaal actieplan dak- en thuislozen' vastgesteld. Met dit besluit dient uitvoering gegeven te worden aan het realiseren van woningen voor maatschappelijke opvang binnen de gemeente Aalten. Met een investering van €577.000 (afgerond €192.000 per appartement) biedt het pand 't Slaa de gemeente de mogelijkheid invulling te geven aan het door het college vastgestelde uitvoeringsplan voor realiseren van woningen voor maatschappelijke opvang binnen de gemeente Aalten

In mei 2025 heeft Bouwkunst Winterswijk opdracht gekregen om scenario's uit te werken voor een verbouwing van de locatie 't Slaa 5-7. Aansluitend is er een kostenraming gemaakt door HCOL Eibergen van datum 22 oktober 2025.

Scenario 1: kosten kosten €838.000 (waarvan €414.000 voor de benedenverdieping) incl. BTW, met een bijbehorende structurele kapitaallast van €60.000. Bovenverdieping met twee appartementen met elk een eigen opgang, een woon/eetkamer met drie slaapkamers en ruime badkamer. Totale oppervlakte ca/ 100 m² per appartement.

Scenario 2: kosten €991.000 (waarvan €414.000 voor de benedenverdieping) incl. BTW met een bijbehorende kapitaallast van € 70.000.

Bovenverdieping met drie kleinere appartementen. Één appartement met een eigen opgang en twee appartementen met een gedeelde opgang. Elk appartement beschikt over een woon/eetkamer, badkamer, een slaapkamer en een berging/technische ruimte.

Scenario 3: kosten €1.089.000 (waarvan €414.000 voor de benedenverdieping) excl. BTW, met een bijbehorende kapitaallast van €77.000.

Bovenverdieping met zes studio's voor een één persoonshuishouden. Voor de studio geldt dat er één grote ruimte is waar gewoond en geslapen wordt en er is een kleine douche met toilet.

Scenario 4: kosten €414.000 excl. BTW, met een bijbehorende kapitaallast van €29.000. Dit scenario heeft geen invulling op de bovenverdieping. De woning is hierbij alleen bestemd is voor de twee gezinnen die op de begane grond wonen. De verdieping zal dan 'leeg staan'.

Het college heeft op 11 november 2025 de voorkeur uitgesproken voor scenario 2. In dit scenario is er sprake van een optimale benutting van de woonruimte zonder afbreuk te doen aan het woongenot. In dit scenario worden ook 3 extra woonruimten gecreëerd voor maatschappelijk tijdelijke opvang, waarmee aan de vraag naar woningen binnen de gemeente Aalten voor maatschappelijke opvang kan worden voldaan. Hierbij is bij scenario twee de meest optimale verhouding aanwezig tussen het aantal woningen en de flexibele inzet van deze woningen bij verschillende voorkomende situaties. Zo zijn de woningen goed te gebruiken voor de tijdelijke opvang van kleine gezinnen, maar ook voor individuen.

Argumenten

1.1

Voor het huisvesten van de twee statushoudersgezinnen met zorgvraag, is er een verbouwing noodzakelijk aan het pand 't Slaa 5-7 te Aalten. Om aan de zorgvraag te kunnen voldoen zijn er aanpassingen nodig aan de badkamer, toiletten en slaapkamers. Daarnaast wordt het pand verder gemoderniseerd om het duurzaam en toekomstbestendig te maken.

2.1

Scenario 2 biedt optimale benutting van het pand zonder afbreuk te doen aan het woongenot. Dit scenario sluit het beste aan bij de behoefte van de inwoners voor wie vanuit de gemeente ondersteuning nodig is.

2.2

Er is een behoefte aan woningen voor maatschappelijke opvang. Zo wordt er op zeer korte termijn een woning gehuurd (tijdelijk) van de kerk aan de Ludgerstraat te Aalten of worden hotels ingeschakeld. Dit brengt kosten met zich mee. Met realisatie van drie appartementen op de bovenverdieping voeg je weer drie woningen toe aan de portefeuille die ingezet kunnen worden als woningen voor maatschappelijke opvang. Maatschappelijke opvang is opvang en begeleiding voor mensen en gezinnen die dak- of thuisloos zijn of dreigen, vaak door meerdere problemen die elkaar beïnvloeden. Deze opvang is gericht op het helpen van mensen om weer zelfstandig te kunnen wonen.

Maatschappelijke opvang is onderdeel van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) en zijn een verantwoordelijkheid voor de gemeenten. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het bieden van deze ondersteuning en het bevorderen van zelfstandigheid voor kwetsbare mensen.

Voor de dag- en nachtopvang beschikt Doetinchem over 24 plaatsen. Hier kunnen mensen vanuit de hele regio een beroep op doen. Daarnaast is er een regionale opvangplek voor maatschappelijke tijdelijke opvang met 22 plekken. Maatschappelijke opvang is opvang en begeleiding voor mensen en gezinnen die dak- of thuisloos zijn of dreigen te geraken, vaak door meerdere problemen die elkaar beïnvloeden. Maatschappelijke opvang is gericht op het helpen van mensen om weer zelfstandig te kunnen wonen. Structureel is er regionaal een wachtlijst voor de maatschappelijke opvang van gemiddeld 8 tot 10 plekken. In 2023 hebben

drie inwoners van de gemeente Aalten gebruik gemaakt van de maatschappelijke opvang in Doetinchem. In 2024 betrof dit 5 inwoners van de gemeente Aalten. In 2025 was er sprake van vijf ontruiming van woningen om verschillende redenen.

Binnen de gemeente Aalten zien we de afgelopen jaren een trend dat er steeds meer mensen dak- en thuisloos zijn of dreigen te worden.

Kanttekeningen

1.1

Na realisatie boven- en benedenverdieping is de gemeente in bezit van vijf wooneenheden. Gezien het aanstaande gemeentelijk vastgoedbeleid (Vastgoed nota) en onze rol als gemeente waarin wij geen verhuurder van woningen zijn, is de voorkeur om het pand na realisatie te verkopen. Hiervoor wordt onderzocht of er een constructie aangegaan kan worden met De Woonplaats waarbij het pand in zijn geheel verkocht wordt aan De Woonplaats en daarbij een constructie in het leven roepen voor mogelijke huur van de bovenwoningen. Dit is formeel voorgelegd aan de Woonplaats op 27 oktober 2025. De Woonplaats heeft vorige week aangegeven de woning vooralsnog niet te willen overnemen. Wij zullen ons blijven inzetten om mogelijkheden te verkennen de woning in de toekomst te verkopen. Wij zullen U Raad actief informeren middels ons P&C-instrumentarium over de voortgang hierin.

1.2

- In de planning van Liander is onlangs bekend geworden dat de stroomaansluiting op zijn vroegst in Q2 2027 gerealiseerd kan worden. Zolang de vergunning niet onherroepelijk is kan Liander onze aanvraag niet in behandeling nemen. Vooralsnog is dit geen belemmering, er kan naar verwachting gewerkt worden met tijdelijke voorzieningen. Het onderverdeelsstation waarop het pand is aangesloten, zit momenteel aan zijn maximale capaciteit. Voor elke wijziging aan dit stroomnet is uitbreiding van het verdeelstation noodzakelijk. Door lange wachttijsten wordt de capaciteit uitgebreid op basis van de volgorde van het moment waarop de aanvraag is ingediend. Momenteel zit er maar één stroomaansluiting in het pand en ditzelfde geldt voor de gas- en de wateraansluiting. Dit zullen er dus totaal vijf moeten worden.

1.3

Vleermuizen kunnen het gehele dak in potentie gebruiken als verblijfplaats. Hierin kunnen ze ook wisselen onder wisselende weersomstandigheden door verder weg te kruipen indien dit noodzakelijk is. Bij de werkzaamheden aan het dak kan verstoring en/of vernietiging van verblijfplaatsen van vleermuizen niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of en welke soorten in het pand aanwezig zijn.

1.4

Door de bouwkundige eigenschappen van het pand valt een nestlocatie van huismus en gierzwaluw niet uit te sluiten. Hoewel de werkzaamheden niet direct leiden tot beschadiging of verwijdering van mogelijke nesten, kunnen zij tijdens het broedseizoen (1 maart – 1 september voor huismus) wel verstoring zijn en daarmee het broedsucces negatief beïnvloeden. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, wordt deze verstoring voorkomen en wordt omgevingsvergunning voor deze vogelsoorten niet noodzakelijk geacht. Deze vogels gebruiken hun nest buiten het broedseizoen als rustplaats, maar ook deze zal door de vrije korte werkzaamheden niet negatief worden beïnvloed.

Is er draagvlak voor dit besluit?

- Omwonenden zijn eind juni per brief geïnformeerd over de plannen om het pand geschikt te maken voor bewoning door twee statushoudersgezinnen (met een zorgbehoefte) en over het tijdelijke beheer door Ad Hoc. Over de plannen voor inzet van de bovenverdieping als tijdelijke maatschappelijke opvangwoningen zijn omwonenden pas onlangs geïnformeerd. Op maandag 8 december is de buurt bijgepraat tijdens een informatiebijeenkomst.

Wat zijn de financiële consequenties van dit besluit?

Bij de begroting 2026-2029 is een bijlage gepresenteerd van mogelijke toekomstige ontwikkelingen met financiële consequenties voor de begroting 2027 en verder. In deze bijlage is de verbouwing van het pand 't Slaa 5-7 opgenomen als zijnde een ontwikkeling die speelt maar waarvan de financiële consequenties nog niet inzichtelijk waren. Inmiddels zijn een viertal scenario's uitgewerkt waarbij de voorkeur uit gaat naar scenario 2. Voor dit scenario is in totaal een verbouwingskrediet nodig van €991.000 incl. BTW (€414.000 voor de benedenverdieping en €577.000 voor de bovenverdieping) en de bijbehorende jaarlijkse kapitaallast bedraagt €70.000. Hier is in de vastgestelde begroting 2026 -2029 geen rekening mee gehouden.

Wanneer het pand in gebruik wordt genomen en in eigendom blijft van de gemeente worden er ook structurele kosten gemaakt voor het dagelijks- en groot onderhoud. Deze kosten zijn op dit moment niet in beeld en hier is dus ook nog geen rekening mee gehouden in de begroting 2026-2029.

Tegenover deze kosten staan ook huuropbrengsten voor de benedenverdieping alsmede gebruikersvergoedingen voor de bovenverdieping. Op dit moment is niet te zeggen wat voor bedrag dit gaat worden. Wij zullen middels het P&C-instrumentarium U Raad actief informeren indien hier meer duidelijkheid over bestaat.

Wel is in de Najaarsnota 2025 € 5.000 structureel opgenomen voor onder andere gas, elektra, water en klein onderhoud, omdat de gemeente momenteel eigenaar is van het pand.

Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd over dit besluit?

Team Mens & Samenleving: Teammanager, WMO-consulent, Wonen met Zorg en Maatschappelijke Opvang

Team Dienstverlening: Teammanager en Gebouwenbeheer

- Team Openbare ruimte: Teammanager, Vastgoed & Grondzaken, Wonen, Ruimtelijke Ordening en Vergunningverlener Omgevingswet

Team Bestuursondersteuning en Veiligheid: communicatie

Team Informatievoorziening: Financiën

Wat gaat er gebeuren na dit besluit?

Q3 2026 start verbouwwerkzaamheden en Q4 2026/Q1 2027 oplevering.

Wat gaat er gebeuren?	Wie gaat het doen?	Wanneer?
Vergunningstraject	College	Q1 2026
Start verbouwing	College	Q3 2026

Bijlagen

- Raadsbesluit
- Calculatie HCOL, verbouwing scenario 2, d.d. 22-10-2025

Aalten, 23 december 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester