

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 €991.000 incl. BTW, met een bijbehorende kapitaallast van €70.000 voor de uitvoering van scenario 2 bij het 't Slaa 5-7 te Aalten.

Waarom dit besluit nemen

- Het pand 't Slaa 5-7 is in begin 2025 voor een bedrag van €630.000,- k.k. aangekocht met het oog op de huisvesting van twee statushouder gezinnen die een grote zorgvraag behoeven en aan de gemeente Aalten zijn toegewezen. 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 statushouder gezinnen en worden er op de bovenverdieping drie crisiswoningen gerealiseerd.

Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Eind 2022 zijn twee statushouder gezinnen 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.

- Het pand biedt na verbouwing ruimte voor twee zorgwoningen op de begane grond en op de verdieping zijn drie crisiswoningen ingetekend. 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 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 2: kosten €991.000 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.

Argumenten

1.1

Voor het huisvesten van de twee statushouder gezinnen 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.

1.2

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.

1.3

Er is een behoefte aan crisiswoningen. 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 boven appartementen voeg je weer drie woningen toe aan de portefeuille die ingezet kunnen worden als crisiswoningen.

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 boven-, crisiswoningen. Dit is formeel voorgelegd aan de Woonplaats op 27 oktober 2025 middels een verzoek om hierop te reageren. Hierbij is al aangegeven dat de kans van slagen minimaal is. We wachten op dit moment op een formele schriftelijke reactie vanuit de Woonplaats. Zodra hier de reactie van ontvangen is, zal deze als bijlage worden toegevoegd aan dit collegevoorstel.

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.

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 verstorend 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?

De buurt is geïnformeerd middels een brief. Hierin is vermeld dat de woning is aangewezen aan twee statushouder gezinnen met een grote zorgbehoefte. Daarnaast is hierin vermeld dat de woning tijdelijk in gebruik werd genomen door AdHoc (leegstandbeheer) om verpaupering van het pand en kavel te voorkomen.

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 een verbouwingskrediet nodig van €991.000 incl. BTW 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.

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.

Tegenover deze kosten worden er nog wel huuropbrengsten verwacht. Op dit moment is niet te zeggen wat voor bedrag dit gaat worden.

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, 11 november 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

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

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester