

# Raadsvoorstel

**Onderwerp** : Uitvoeringsagenda Verduurzamen Gemeentelijk Vastgoed 2026-2029  
**Portefeuillehouder** : H. van Lochem  
**Thema Raadsprogramma** : 2. Duurzaamheid en Klimaat

## Global Goals

Aan welke Global Goals wordt bijgedragen:



## Beslispunten

- 1. Kennis te nemen van de Uitvoeringsagenda Verduurzamen Gemeentelijk Vastgoed 2026-2029;
- 2. een krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 440.000 voor de verduurzaming van het pand de brandweerkazerne Aalten met de daarbij behorende structurele kapitaallast van € 32.000.

## Waarom dit besluit nemen

- In januari 2026 heeft de gemeenteraad van Aalten de Nota Vastgoedbeleid 2026–2029 vastgesteld. In deze nota is het beleidskader vastgelegd voor het beheer, de ontwikkeling en de inzet van het gemeentelijk vastgoed. Gemeentelijk vastgoed wordt daarbij nadrukkelijk gezien als een middel om maatschappelijke opgaven te realiseren en bij te dragen aan de leefbaarheid en duurzaamheid van de gemeente.

Binnen dit beleidskader is verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed een belangrijke opgave. De gemeente Aalten heeft de ambitie om haar vastgoedportefeuille stapsgewijs te verduurzamen en toekomstbestendig te maken, onder andere door het verbeteren van de energieprestatie van gebouwen, het toepassen van duurzame installaties en het verminderen van het gebruik van fossiele energiebronnen.

Om uitvoering te geven aan deze beleidsdoelstellingen wordt een uitvoeringsagenda opgesteld voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed. In deze uitvoeringsagenda worden de concrete maatregelen, prioriteiten en planning voor de komende jaren vastgelegd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambities uit de Nota Vastgoedbeleid 2026–2029 en wordt richting gegeven aan een stapsgewijze verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

## Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

De uitvoeringsagenda is gebaseerd op de Nota Vastgoedbeleid 2026–2029 van de gemeente Aalten, die in januari 2026 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze nota is vastgelegd dat de gemeente streeft naar een toekomstbestendige en duurzame vastgoedportefeuille.

- Daarbij wordt ingezet op het stapsgewijs verbeteren van de energieprestatie van gemeentelijke gebouwen en het verduurzamen van de vastgoedportefeuille.

De verduurzaming van gemeentelijk vastgoed sluit aan bij de regionale afspraken binnen het Akkoord van Groenlo, de Regionale Energiestrategie (RES) en andere regionale samenwerkingen op het gebied van energietransitie en klimaat. Hiermee draagt de gemeente Aalten bij aan de gezamenlijke doelstellingen voor energiebesparing en het verminderen van CO<sub>2</sub>-uitstoot.

Op landelijk niveau sluit dit voorstel aan bij de klimaatdoelstellingen van het Rijk, zoals vastgelegd in de Klimaatwet en het Klimaatakkoord, waarin is afgesproken om de CO<sub>2</sub>-uitstoot in Nederland sterk te verminderen richting 2050. Daarnaast hebben landelijke wet- en regelgeving, zoals de Omgevingswet en de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen), invloed op de manier waarop vastgoed wordt ontwikkeld, beheerd en verduurzaamd.

## Argumenten

*1.1 Door kennis te nemen van de uitvoeringsagenda wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de ambities uit de Nota Vastgoedbeleid 2026–2029.*

De uitvoeringsagenda geeft inzicht in de voorgenomen maatregelen, prioriteiten en planning voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed, zodat de raad zicht houdt op de voortgang en de uitvoering van het vastgestelde beleid.

*1.2 De uitvoeringsagenda vormt het uitvoeringskader voor de komende jaren en biedt de raad transparantie over de stappen die worden gezet om het gemeentelijk vastgoed energiezuiniger en toekomstbestendig te maken.*

*2.1 Om uitvoering te kunnen geven aan de verduurzaming van 1 pand in 2026, de Brandweerkazerne Aalten, moet er een investeringskrediet beschikbaar worden gesteld.*

Om de brandweerkazerne te verduurzamen is een investering nodig. In de meerjarenbegroting is nog geen rekening gehouden met deze investering van € 440.000 en de daarbij behorende structurele kapitaallasten van € 32.000.

*2.2 Verduurzaming kan leiden tot een lager energieverbruik en een toekomstbestendige vastgoedportefeuille*

Investeringen in energiebesparende maatregelen, isolatie en duurzame installaties dragen bij aan het verlagen van de energievraag van gemeentelijke gebouwen. Hierdoor kunnen op termijn de exploitatiekosten worden vermindert en wordt het gemeentelijk vastgoed beter voorbereid op toekomstige wet- en regelgeving en stijgende energieprijzen.

*2.3 Er is een toezegging gedaan door het college dat er in 2026 gestart gaat worden met de verduurzaming van minimaal één gemeentelijk vastgoedobject.*

Om uitvoering te kunnen geven aan deze toezegging is er een krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 440.000 voor de verduurzaming van het pand de brandweerkazerne Aalten met de daarbij behorende structurele kapitaallast van € 32.000 nodig. De verduurzaming van de brandweerkazerne Aalten is namelijk een haalbaar scenario voor 2026.

*2.4 De verduurzamingsslag van de brandweerkazerne zorgt voor een besparing van €2.153,- per jaar en een CO<sub>2</sub>-besparing 15.508 kg per jaar.*

De verduurzaming van de brandweerkazerne levert een jaarlijkse financiële besparing op van € 2.153,- en resulteert daarnaast in een substantiële CO<sub>2</sub>-reductie van 15.508 kg per jaar. Door uitvoering van scenario 1 (volledige overgang naar een gasloze installatie) wordt een aanzienlijke verduurzamingsslag gemaakt. Dit scenario vervangt het huidige gasverbruik door duurzame technieken, waardoor zowel de energiekosten als de uitstoot structureel dalen.

## Kanttekeningen

*1.1 De uitvoering van verduurzamingsmaatregelen vraagt om substantiële investeringen*

- De verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed vraagt om substantiële investeringen en legt daarmee een aanzienlijk beslag op de gemeentelijke financiële middelen. Hoewel deze invest

eringen op termijn kunnen leiden tot lager energieverbruik en een toekomstbestendige vastgoedportefeuille, is er op korte termijn en in de toekomst sprake van een grote financieringsbehoefte. Bovendien verschillen de terugverdientijden per maatregel, waardoor niet alle investeringen zich (snel) terugverdienen en er dus ook financieel risico wordt gelopen.

### 1.2 Ontwikkelingen in wet- en regelgeving kunnen invloed hebben op de uitvoeringsagenda

Nieuwe landelijke regelgeving op het gebied van energieprestaties, duurzaamheid of vastgoedbeheer kan in de komende jaren leiden tot aanvullende eisen of aanpassingen in de uitvoering van de maatregelen. In de uitvoering 2026 tot en met 2029 is in alle vier de gevallen gekozen voor scenario 1 gasloos. Dit maakt het risico dat er op een later moment aanpassingen of aanvullende eisen moeten worden doorgevoerd nihil.

### 1.3 De planning is mede afhankelijk van capaciteit en uitvoerbaarheid

De uitvoering van de maatregelen is afhankelijk van beschikbare ambtelijke capaciteit, de planning van onderhoudswerkzaamheden en de beschikbaarheid van uitvoerende partijen in de markt. Daarnaast speelt netcongestie een steeds grotere rol: op verschillende locaties is de capaciteit van het elektriciteitsnet beperkt. Hoewel kan worden gekeken naar hybride oplossingen of andere alternatieven, brengen deze extra complexiteit en mogelijk hogere kosten met zich mee. Dit maakt de planning minder voorspelbaar en brengt risico's met zich mee voor zowel de voortgang als de uiteindelijke haalbaarheid van de verduurzamingsmaatregelen.

### 2.1 De investeringen voor de opgenomen panden in de uitvoeringsagenda voor de jaren 2027 t/m 2029 met bijbehorende kapitaalslasten worden ter afweging voorgelegd middels de ontwikkelingen met financiële consequenties bij de behandeling van de meerjarenbegroting 2027-2030.

Normaliter zou in het raadsvoorstel voor alle investeringen voor de komende jaren krediet worden aangevraagd. Echter gezien de toekomstige tekorten is afgesproken dat alle grote uitgaven ter afweging bij de begrotingsbehandeling worden voorgelegd.

## Is er draagvlak voor dit besluit?

De uitvoeringsagenda richt zich voornamelijk op maatregelen binnen het gemeentelijk vastgoed. Om die reden heeft in deze fase geen brede participatie plaatsgevonden. Waar maatregelen gevolgen hebben voor gebruikers van gebouwen, worden deze partijen tijdig betrokken bij de uitvoering.

## Wat zijn de financiële consequenties van dit besluit?

De kosten voor de uitvoering van de uitvoeringsagenda verduurzamen Gemeentelijk Vastgoed 2026-2029 bestaat uit 2 onderdelen namelijk: groot onderhoud en investeringen.

Voor groot onderhoud zijn voor onderstaande panden voor de komende jaren in z'n totaliteit een bedrag van € 513.000 opgenomen:

Groot onderhoud	2026	2027	2028	2029
Brandweerkazerne Aalten Tramstraat 1	€ 93.000			
Sporthal Eurohal Europastraat 2		€ 221.000		
Sportcafe de Peppel Europastraat 2		€ 106.000		
Gemeentekantoor Hofstraat 8				€ 93.000
Dekking reserve onderhoud gemeentelijke gebouwen	€ -93.000	€ -327.000	€ 0	€ -93.000
<b>Restant groot onderhoud</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>

De kosten worden gedekt uit de reserve onderhoud gemeentelijke gebouwen. De stand van de reserve is per 31-12-2025: € 1.518.205.

Het groot onderhoud van de overige panden worden op basis van de geactualiseerde DMJOP's in de Begroting 2027 meegenomen.

Voor investeringen voor onderstaande panden worden, na beschikbaar stellen van het krediet, de daaruit voortvloeiende kapitaallasten ten laste gebracht van de meerjarenbegroting. Zie onderstaande tabel:

<b>Kapitaallasten t.b.v. investeringen</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Brandweerkazerne Aalten Tramstraat 1	€ 32.000	€ 32.000	€ 32.000	€ 32.000
Sporthal Eurohal Europastraat 2		€ 140.000	€ 140.000	€ 140.000
Sportcafe de Peppel Europastraat 2		€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000
Gemeentekantoor Hofstraat 8				€ 88.000
Dekking DUMAVA subsidie	€ -15.000	€ -69.000	€ -69.000	€ -106.000
<b>Totale kapitaallast</b>	<b>€ 17.000</b>	<b>€ 120.000</b>	<b>€ 120.000</b>	<b>€ 171.000</b>

Voor een aantal investeringen kan de subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) worden aangevraagd. Bij toekenning van de subsidie zorgt dit voor een besparing op de kapitaallasten waardoor de kapitaallasten per pand naar beneden wordt bijgesteld.

Doordat de verduurzamingsmaatregelen zoveel mogelijk worden gecombineerd met natuurlijke onderhouds- en vervangingsmomenten kunnen investeringen efficiënter worden uitgevoerd en levert dit minder kosten op. De verduurzamingsmaatregelen leidt in de komende jaren tot lagere energieverbruik.

Om uitvoering te kunnen geven aan de toezegging aan de raad en dus de verduurzaming van 1 pand in 2026, de Brandweerkazerne Aalten, moet er een investeringskrediet beschikbaar worden gesteld voor een bedrag van € 440.000. De daaruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten bedragen vanaf 2026 € 32.000. Er wordt een DUMAVA subsidie aangevraagd. Indien deze wordt toegekend levert dit een besparing op van € 15.000 op de kapitaallasten waardoor de resterende jaarlijkse kapitaallasten € 17.000 bedragen.

De investeringen voor de overige panden voor de jaren 2027 tot en met 2029 worden ter afweging middels de ontwikkelingen met financiële consequenties voorgelegd bij de behandeling van de meerjarenbegroting 2027-2030.

Voor 2027 zijn ook de panden 't Slaa 5-7 en Triangel Laag in de uitvoeringsagenda opgenomen. Voor 't Slaa 5-7 is op 27 januari 2026 door de raad een krediet beschikbaar gesteld. Voor Triangel Laag zal na concretisering van de plannen een apart voorstel worden voorgelegd aan de Raad.

## **Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd over dit besluit?**

Voor een goede uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen is duidelijke communicatie en afstemming met betrokken partijen van belang. Binnen de gemeentelijke organisatie vindt afstemming plaats tussen de betrokken teams, zoals vastgoedbeheer, duurzaamheid, financiën en de betreffende beleidsafdelingen.

Gebruikers en huurders van gemeentelijke gebouwen worden tijdig geïnformeerd over de aard en planning van werkzaamheden en eventuele gevolgen voor het gebruik van het gebouw. Daarnaast wordt de voortgang van de uitvoeringsagenda periodiek gedeeld via de reguliere P&C-cyclus, zodat college en raad op hoofdlijnen geïnformeerd blijven over de voortgang en resultaten van de verduurzamingsmaatregelen.

Over concrete verduurzamingsprojecten en zichtbare resultaten wordt, waar passend, gecommuniceerd via de gemeentelijke communicatiekanalen.

## **Wat gaat er gebeuren na dit besluit?**

In 2026 zal een start gemaakt worden aan het verduurzamen van het eerste pand uit de uitvoeringsagenda conform planning.

**Wat gaat er gebeuren?**

**Wie gaat het doen?**

**Wanneer?**

Zie planning uitvoeringsagenda

## **Bijlagen**

- Uitvoeringsagenda Verduurzamen Gemeentelijk Vastgoed 2026-2029
- Raadsbesluit Uitvoeringsagenda Verduurzamen Gemeentelijk Vastgoed 2026-2029

Aalten, 31 maart 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

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

mr. A.B. Stapelkamp  
burgemeester