

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	28 september 2026
Voorstelnummer	D917028
Datum raadsvoorstel	11 november 2025
Portefeuillehouder(s)	Linda Veerbeek
Commissie	Raadscommissie
Datum commissie	7 september 2026
Soort agendering	
Agendapunt	
Team	RO - Vastgoed
Opsteller	Marieke Bremmer
Datum B&W besluit	3 maart 2026
Bijlagen:	1

Onderwerp : Nota Vastgoedbeleid Heiloo

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

De Nota Vastgoedbeleid Heiloo vast te stellen.

Geheimhouding

☐ Ja ☒ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

De gemeente Heiloo beschikt over een diverse vastgoedportefeuille van circa 36 objecten. Het eigendom, beheer en gebruik van deze objecten is in de loop der jaren historisch gegroeid, maar niet eerder integraal beleidsmatig vastgelegd.

Tot op heden ontbreekt een vastgesteld vastgoedbeleid. Hierdoor is er beperkt inzicht in de samenstelling en benutting van de portefeuille en is sturing op ontwikkeling, onderhoud en investeringen slechts in beperkte mate mogelijk.

Nieuwe regelgeving, zoals de Wet Markt en Overheid en het Didam-arrest, evenals actuele opgaven op het gebied van verduurzaming, maatschappelijke huisvesting en transparantie, maken het noodzakelijk om te komen tot een samenhangend beleidskader voor gemeentelijk vastgoed.

Met de Nota Vastgoedbeleid Heiloo worden door de raad vastgestelde kaders en uitgangspunten vastgesteld voor het gemeentelijke vastgoed. Deze kaders zijn nodig om gericht te kunnen sturen op de omvang, samenstelling en inzet van de vastgoedportefeuille, en om toekomstige keuzes over beheer, onderhoud, investeringen en eventuele afstoting goed te kunnen onderbouwen.

De nota geeft richting aan de verdere ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en doet aanbevelingen voor de inrichting van de vastgoedorganisatie. Daarmee vormt zij de basis voor een toekomstbestendige vastgoedportefeuille en in een vervolgfase een toekomstbestendige vastgoedbeheerorganisatie.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Wet- en regelgeving

Wet en regelgeving zoals de Wet Markt en Overheid en het Didamarrest stellen duidelijke randvoorwaarden aan het handelen van de gemeente bij vastgoedtransacties. Deze kaders laten geen ruimte voor afwijking, maar bieden wel beleidsvrijheid in de wijze waarop maatschappelijke doelen worden meegewogen binnen transparante en non discriminatoire procedures.

Omdat het hier een kaderstellende nota betreft, heeft de raad substantiële invloed op de beleidsmatige keuzes, zoals de afbakening van de kernportefeuille, de inzet van vastgoed voor maatschappelijke doelen en de prioritering binnen onderhoud en verduurzaming. De concrete uitvoering en individuele vastgoedbesluiten vallen binnen deze kaders onder verantwoordelijkheid van het college.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Bij de vaststelling van de Nota Vastgoedbeleid wordt onderkend dat de implementatie gevolgen kan hebben voor bestaande gebruikers en huurders van gemeentelijk vastgoed. Daarom wordt het beleid niet generiek en direct toegepast, maar wordt per vastgoedobject

beoordeeld hoe de uitgangspunten van de nota worden geïmplementeerd. Daarbij kan, waar nodig, sprake zijn van een overgangstermijn.

De gemeente kiest voor een zorgvuldige aanpak in goed overleg met gebruikers en huurders. Per object wordt bekeken welke mogelijkheden en alternatieven beschikbaar zijn, mede in relatie tot de betaalbaarheid van de huisvesting en de continuïteit van maatschappelijke activiteiten. Bij deze afwegingen wordt expliciet gekeken naar het maatschappelijk rendement van het gebruik van het vastgoed, de bijdrage aan gemeentelijke beleidsdoelen en de vraag in hoeverre ondersteuning vanuit de gemeente wenselijk is. Deze afwegingen vinden plaats in samenhang met beleid op andere terreinen, zoals welzijn, sport, cultuur en het sociaal domein.

De implementatie van het vastgoedbeleid vindt daarmee plaats in integrale samenwerking met andere beleidsdomeinen, zodat vastgoedbesluiten niet op zichzelf staan maar aansluiten bij bredere maatschappelijke en bestuurlijke doelstellingen van de gemeente Heiloo.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Het college heeft overwogen om geen integraal vastgoedbeleid vast te stellen en de bestaande werkwijze voort te zetten. Deze optie is verworpen omdat daarmee onvoldoende sturing mogelijk is en het risico ontstaat dat niet wordt voldaan aan actuele wet en regelgeving. Ook is overwogen om te volstaan met een beperkt technisch beheerbeleid. Deze variant is niet gekozen, omdat vastgoed een strategisch instrument is voor maatschappelijke en duurzame doelstellingen en daarom een breder beleidskader vereist. Het college heeft daarom gekozen voor een integraal vastgoedbeleid.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

De gemeente Heiloo werkt op diverse beleidsterreinen samen binnen regionale verbanden. Een belangrijk samenwerkingsverband is de BUCH-organisatie (Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo), waarbinnen uitvoering en afstemming tussen de deelnemende gemeenten plaatsvindt.

RISICO'S

Het vaststellen van de nota levert geen risico's op.

FINANCIËN

De gemeente is als eigenaar van vastgoed verantwoordelijk voor het realiseren en in stand houden van duurzame, veilige en gezonde gebouwen voor gebruikers en de omgeving. Op basis van de Nota Vastgoedbeleid wordt de gemeentelijke vastgoedportefeuille opnieuw beoordeeld, waarbij onderhoud, verduurzaming en toekomstbestendigheid integraal worden meegewogen.

De uitvoering van het vastgoedbeleid vindt plaats binnen de bestaande begrotingskaders. Financiële effecten worden verwerkt via het Meerjarenonderhoudsplan, de voorziening groot onderhoud en de reserve verduurzaming gemeentelijke gebouwen. De financiële uitgangspunten in de nota zijn op hoofdlijnen uitgewerkt; nadere uitwerking en concretisering vindt plaats in de vervolgfase per vastgoedobject. Dit kan ertoe leiden dat de uiteindelijke financiële effecten afwijken van de huidige inschatting.

Voor majeure investeringen, desinvesteringen of andere financiële consequenties wordt afzonderlijke besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. De raad wordt daarnaast via de reguliere planning- en controlcyclus geïnformeerd over de voortgang en financiële effecten van de uitvoering van het vastgoedbeleid.

DUURZAAMHEID

De verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is een centrale pijler van het nieuwe vastgoedbeleid. De gemeente Heiloo wil haar gebouwen en voorzieningen toekomstbestendig maken en daarmee bijdragen aan de klimaatdoelstellingen, de circulaire economie en een gezonde leefomgeving.

PARTICIPATIE

De Nota Vastgoedbeleid biedt de raad een kader om ruimtelijke, programmatische en contractuele beleidsdoelstellingen mogelijk te maken. Deze beleidsdoelstellingen zijn vaak onderwerp van participatie. Om deze reden vindt er ten aanzien van de Nota Vastgoedbeleid geen participatie plaats. De Nota wordt na vaststelling openbaar.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na vaststelling van de Nota Vastgoedbeleid Heiloo wordt deze gepubliceerd op de website van de gemeente Heiloo en op overheid.nl.

BIJLAGEN

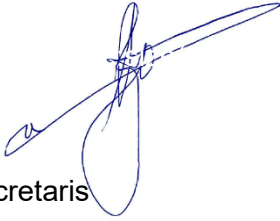
Nota Vastgoedbeleid Heiloo

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Niet van toepassing

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

A. Babaoğlu
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester

