Gemeente Westerveld

Beleidskader vastgoed en gronden

“Vastgoed en gronden als middel voor gezonde, zelfredzame en participerende gemeenschappen”

Mei 2026

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 1
1. Samenvatting 2
2. Inleiding 5
2.1 Aanleiding 5
2.2 Doelstelling 5
2.3 Inkadering 5
3. Context en Ontwikkelingen 6
3.1 Trends en ontwikkelingen 6
4. Huidige situatie 8
4.1 Scope van het beleidskader 8
4.2 Voorzieningenkaarten 9
4.3 De 'Westerveldse' situatie 9
5. Visie 11
5.1 Leefbare dorpen 11
5.2 Een normatief basisniveau 11
5.3 Voorzieningen die aansluiten bij de vraag 11
5.4 Toekomstbestendig, multifunctioneel en duurzaam 12
5.5 Samenwerken en initiatief tonen 12
6. Kaders en uitgangspunten 13
6.1 Vastgoed als vliegwiel voor maatschappelijke ambities en opgaven. 13
6.2 Algemeen kader 14
7. Strategisch vastgoed en gronden 17
7.1 Gronden 18
8. Erfgoed en kerken 19
9. Maatschappelijk vastgoed 20
9.1 Multifunctionele accommodaties en Dorpshuizen 21
9.2 Onderwijs en kinderopvang 23
9.3 Sport en bewegen 25
9.4 Cultuur en Bibliotheek 27
9.5 Zorg en welzijn 27
10. Afwegingskader Vastgoed & Gronden 29
10.1 Integrale afweging van initiatieven 29
10.2 Afwegingscriteria 30
Bijlagen 33
Bijlage 1: Voorzieningenkaarten 34

1. Samenvatting

Voor u ligt een integraal beleidskader op het gebruik, beheer en de ontwikkeling van gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed en gronden. De kaders zijn ontwikkeld met als doel bij te dragen aan toekomstbestendige, duurzame en vraaggerichte accommodaties, die de leefbaarheid in de dorpen stimuleren.

Aanleiding en doel

De nota komt voort uit het coalitieakkoord 2022–2026, waarin het versterken van vitale gemeenschappen en passende maatschappelijke voorzieningen centraal staat. Op dit moment ontbreekt het de gemeente aan een integraal vastgoedbeleid en daardoor ontbreekt het aan sturing op accommodatie (financieel, functioneel en ruimtelijk). Dit beleidskader biedt kaders om bestaande voorzieningen te ondersteunen en toekomstige ontwikkelingen te faciliteren.

Dit strategisch beleidskader dient als leidraad voor het bestuur en de ambtelijke organisatie om richting te geven aan de maatschappelijke en financiële doelstellingen van de vastgoedportefeuille. Daarnaast biedt het heldere kaders en zekerheid voor huidige eigenaren en beheerders van accommodaties, evenals voor toekomstige initiatiefnemers die willen bijdragen aan de lokale ontwikkeling.

Beleidskader en uitgangspunten

- Vastgoed is een middel, geen doel op zich: het faciliteert maatschappelijke activiteiten.
- Vraaggericht werken staat centraal: voorzieningen moeten aansluiten bij de behoeften van inwoners.
- We onderscheiden drie soorten dorpen, namelijk voorzieningendorp, dynamisch dorp en een woondorp.
- Transparante kaders over alle categorieën, maar maatwerk per kern is noodzakelijk, gezien verschillen in bevolkingssamenstelling, voorzieningen en geografische ligging.
- Multifunctioneel gebruik van gebouwen wordt gestimuleerd om efficiëntie en sociale cohesie te bevorderen.
- Duurzaamheid is een leidend principe: gebouwen moeten toekomstbestendig, energieneutraal en circulair zijn.

Rol van de gemeente

De gemeente vervult een faciliterende en regisserende rol. Eigendom wordt alleen aangehouden vanuit strategisch oogpunt. Beheer en exploitatie ligt bij lokale partijen. Financiële ondersteuning is mogelijk via stimuleringsregelingen, investeringssubsidies en exploitatiebijdragen, mits deze bijdragen aan gemeentelijke beleidsdoelen.

Afwegingskader

Een afwegingskader helpt bij het beoordelen van nieuwe initiatieven en investeringsverzoeken. Het toetst op vijf pijlers:

1. Nut en noodzaak
2. Rol van de gemeente
3. Financiële haalbaarheid
4. Organisatiekracht
5. Risico’s

Initiatieven worden besproken aan de initiatieftafel en beoordeeld op basis van dit kader. Wettelijke taken vallen buiten het afwegingskader en worden altijd gefaciliteerd.

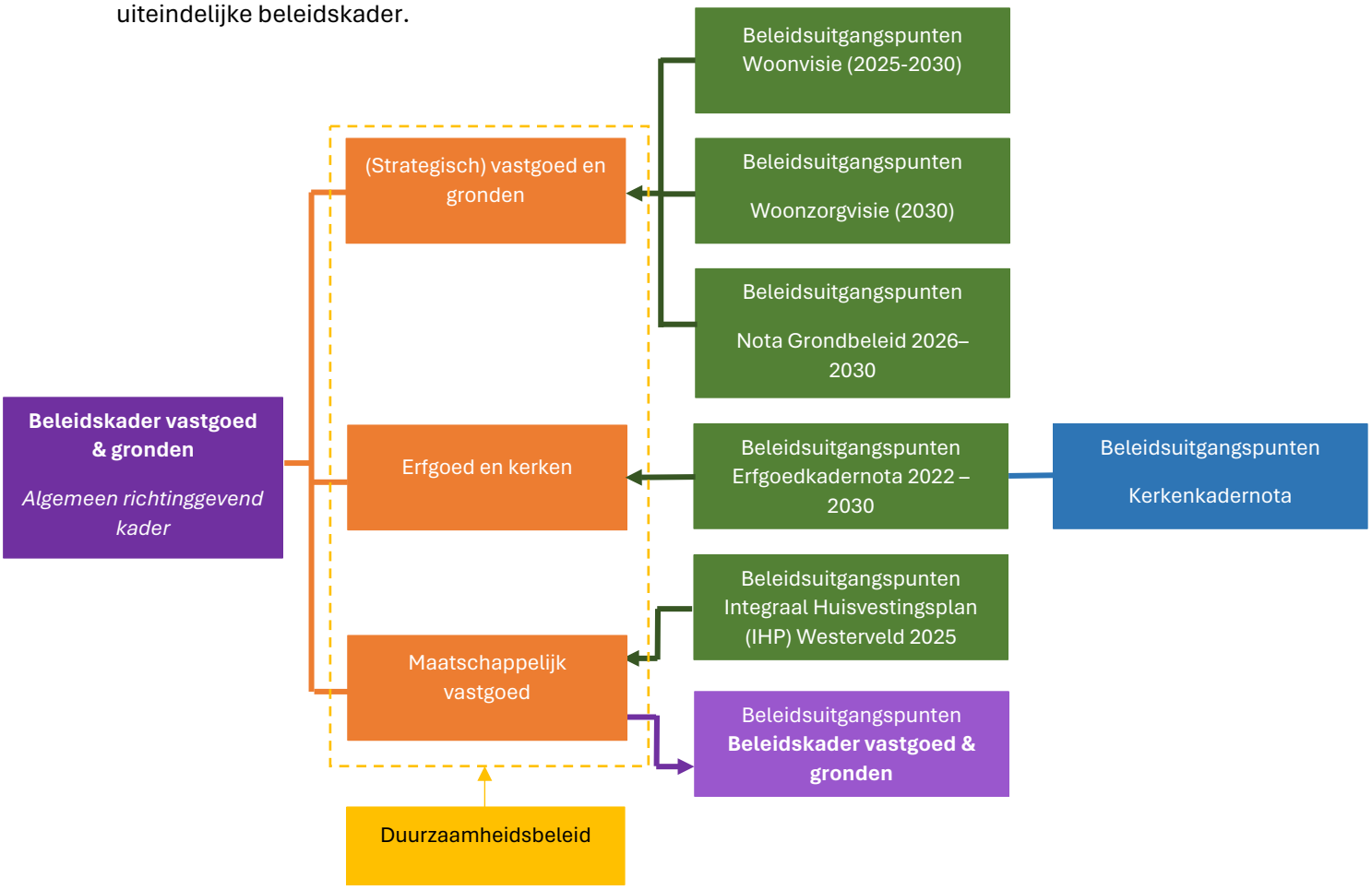
Toepassing op beleidsvelden

De nota bevat specifieke kaders voor:

- (Strategisch) vastgoed en gronden
  - Grondbeleid
- Erfgoed en kerken
- Maatschappelijk accommodaties
  - Multifunctionele accommodaties en Dorpshuizen
  - Onderwijs en kinderopvang
  - Sport en bewegen
  - Cultuur en Bibliotheek
  - Zorg en welzijn

Schematische weergave beleidskader

Hieronder vindt u een schematische weergave van het 'Beleidskader Vastgoed en Gronden'. Dit overzicht brengt de verschillende lagen van het bestaande beleid samen: van de overkoepelende visie en de strategische pijlers tot de concrete spelregels voor maatschappelijk accommodaties. Deze visuele samenvatting verduidelijkt de onderlinge samenhang en laat zien waar de beleidsuitgangspunten hun oorsprong hebben. De pijlen in dit schema geven de richting van de informatiestromen weer, waardoor inzichtelijk wordt hoe de diverse input is verwerkt in het uiteindelijke beleidskader.



Conclusie

Deze beleidsnota biedt een samenhangend kader voor het vastgoed- en grondbeleid in de gemeente Westerveld. Het stelt de gemeente in staat om strategisch, duurzaam en vraaggericht te sturen op voorzieningen, met ruimte voor maatwerk en samenwerking met inwoners en maatschappelijke partners. Deze beleidskader biedt niet alleen richting aan het gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed- en grondbeleid, maar zorgt ook voor transparante en eenduidige kaders die toepasbaar zijn over alle relevante beleidsterreinen heen die een vastgoed vraag hebben. Door het integrale karakter van deze beleidskader – waarin maatschappelijke, ruimtelijke en financiële afwegingen samenkomen – ontstaat een samenhangend toetsingskader dat bijdraagt aan consistente besluitvorming, duidelijke rolverdeling en doelgerichte samenwerking met inwoners en maatschappelijke partners.

Hoewel de nota de strategische koers uitzet, wordt er bewust geen strikt minimaal voorzieningenniveau per dorp vastgelegd. Dit behoudt de ruimte voor lokaal maatwerk, waarbij per kern de balans wordt gezocht tussen de sociale leefbaarheid, lokale draagkracht en de beschikbare middelen.

2. Inleiding

2.1 Aanleiding

De gemeente Westerveld is een prachtige groene, leefbare en ondernemende gemeente met twintig dorpen en zes kleine kernen, met ieder zijn eigen unieke kenmerken en karakter. De gemeente Westerveld heeft vier voorzieningendorpen, namelijk Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder. Daaromheen liggen de volgende kleinere dorpen en kernen: Boschoord, Darp, Dieverbrug, Doldersum, Eemster, Frederiksoord, Geeuwenbrug, Havelterberg, Leggeloo, Lhee, Lheebroek, Nijensleek, Oldendiever, Oude Willem, Uffelte, Vledderveen, Wapse, Wapserveen, Wateren, Wilhelminaoord, Wittelte en Zorgvlied.

De aanwezigheid van 26 verschillende dorpskernen heeft de afgelopen decennia geleid tot een lappendeken aan eigendom, beheer en exploitatie van diverse accommodaties en gronden. Dit vertaalt zich vervolgens naar de wens een beleidskader en afwegingskader voor (het maatschappelijk) vastgoed en de gronden te ontwikkelen. Toch blijft maatwerk in bepaalde situaties onvermijdelijk en zelfs wenselijk om rekening te kunnen houden met de bestaande lokale situatie in een kern. Het is wenselijk om dit maatwerk te ondersteunen vanuit een goed en integraal afwegingskader.

2.2 Doelstelling

Met het beleidskader beoogt de gemeente Westerveld richting te geven aan de totstandkoming en de belangrijkste pijlers van accommodaties en de daaraan gerelateerde gronden in de toekomst.

Het gaat hierbij om een integrale afweging en om beleidskeuzes voor de lange termijn op het gebied van accommodaties, zodat een toekomstbestendig voorzieningen- en accommodatieniveau geborgd is. Waarbij vraag en aanbod op elkaar zijn afgestemd. De gemeente wil zoveel mogelijk vraaggericht werken. Het beleid moet het toetsingskader gaan vormen voor alle beleids- en planvorming waarin voorzieningen/accommodaties/gronden centraal staan. Dit beleidskader sluit aan op bestaande visies en beleidsdocumenten.

Dit moet leiden tot:

- uniformiteit;
- een helder en transparant overzicht van aanbod;
- tijdig inspelen op wijzigingen/wisselingen in vastgoed (gebouwen/gronden);
- kaders voor beslissingen rondom behoud, afstoten of aankoop van vastgoed en gronden;
- het verkrijgen van een duidelijke rol- en taakverdeling tussen gemeente en haar partners (huurders, gebruikers, faciliterende) en binnen de gemeentelijke organisatie zelf.

2.3 Inkadering

Dit kader heeft zijn werking over de complete vastgoedportefeuille van gebouwen in eigendom van de gemeente, ofwel waar de gemeente een contractrelatie heeft of een strategische reden heeft om betrokken te zijn bij het vastgoed of de gronden.

3. Context en Ontwikkelingen

In de hiernavolgende paragrafen worden actuele trends en ontwikkelingen kort toegelicht op de relevante hoofdlijnen. Bij wijziging van beleid zullen de gevolgen voor de accommodaties in beeld moeten worden gebracht en moeten worden meegenomen in de afweging.

3.1 Trends en ontwikkelingen

Veroudering vastgoed

In Nederland is in de jaren ’60 en’70 veel maatschappelijk vastgoed ontwikkeld. Dit vanuit de verzorgingsstaatgedachte. Deze gedachte betekende dat accommodaties meer vanuit de aanbodkant werden gebouwd. Dit vastgoed is inmiddels vaak meer dan 40 jaar oud, waarbij sprake kan zijn van bouwkundige, functionele en technische veroudering. De komende decennia zal voor een deel van deze verouderde accommodaties de vraag zijn in hoeverre nieuwbouw of renovatie aan de orde is. De komende jaren wil de gemeente juist meer gaan werken vanuit de vraag van de inwoners. Hierdoor zal de komende jaren steeds vaker de vraag zijn of accommodaties nog voldoen aan de huidige wensen.

Bovendien is het hierbij van belang om accommodaties aan te passen aan de geldende normen en wettelijke eisen van deze tijd. Accommodaties kunnen ideaal gezien meebewegen met nieuwe trends en ontwikkelingen. Accommodaties die (ruimtelijk en qua inrichting) voor multidisciplinair gebruik aan te passen zijn worden gestimuleerd.

Verduurzamen vastgoed

Op 29 november 2019 hebben gemeenten zich bijna unaniem geschaard achter het nationaal Klimaatakkoord, waaronder de gemeente Westerveld. Hierin staan de volgende geformuleerde doelstellingen voor het maatschappelijk vastgoed:

- In 2050 is er sprake van een CO_2-neutrale omgeving,
- In 2030 is er sprake van 55% minder broeikasgassen uitstoten in vergelijking met 1990.
- 100% aardgasvrij in 2050.

De gemeente streeft naar het verduurzamen van maatschappelijke accommodaties die in eigendom zijn van de gemeente. Daarbij is de gemeente zich er bewust van dat niet het gehele vastgoedbestand van vandaag op morgen verduurzaamd kan worden. Dit is een groeiproces voor de komende jaren.

Van vastgoed naar activiteiten

Landelijk is de trend dat focus meer komt te liggen op het efficiënt faciliteren van maatschappelijke activiteiten. Het behouden van het maatschappelijk vastgoed is geen doel op zich, maar een middel om aan de opgaven in de gemeente te kunnen voldoen. Dit is het uitgangspunt van de gemeente Westerveld om accommodaties op deze manier in stand te houden.

Exploitatie van vastgoed

In Nederland staat de exploitatie van sportaccommodaties onder druk en exploitatietekorten worden allesbehalve kleiner. Met de stijging van personeelskosten, vrijwilligerstekorten, de toegenomen energielasten en de daling van het gebruik van accommodaties (door bijvoorbeeld demografische krimp) is het lastig om een sluitende exploitatie te krijgen.

Hoewel we deze landelijke ontwikkeling ook binnen de gemeente Westerveld terugzien, onderscheiden onze dorpskernen zich door de kracht van het 'naoberschap' die hier nog altijd

voelbaar aanwezig is. Juist deze lokale saamhorigheid en de bereidheid om samen de schouders eronder te zetten, vormen een essentieel tegenwicht voor de maatschappelijke druk op onze voorzieningen.

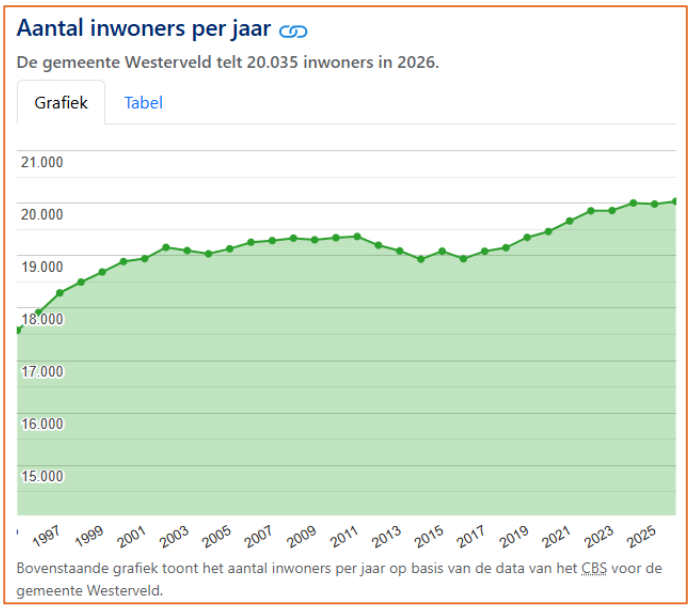
Ontwikkeling bevolking

Hieronder worden kort enkele maatschappelijke ontwikkelingen geschetst die zichtbaar zijn in de gemeente Westerveld en de accommodaties in de gemeente raken.

De grootste ontwikkelingen die invloed hebben op de accommodaties zijn:

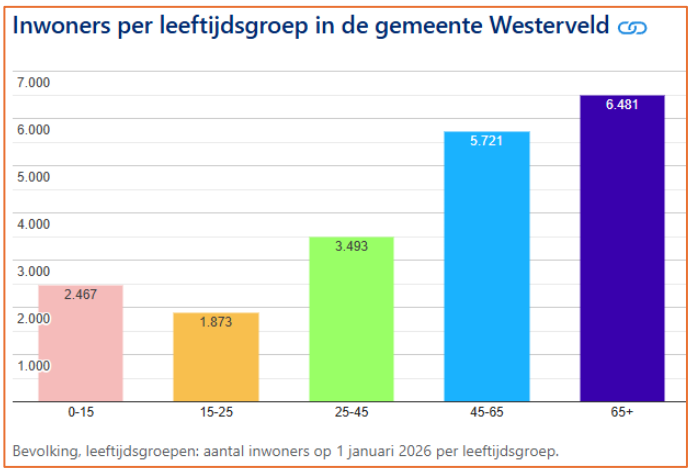
- Groei aantal inwoners;
- Vergrijzing;

Het aantal inwoners van de gemeente is met 2.457 inwoners gestegen van 17.578 inwoners in 1995 tot 20.035 inwoners in 2026. De grafiek *(figuur 1)* laat de curve van het aantal inwoners zien.



Een groei betekent logischerwijs dat de gemeente meer gebruik van maatschappelijke accommodaties kan verwachten. Voor er iets gezegd kan worden over het type gebruik van accommodaties is het natuurlijk wel van belang om te weten wat de samenstelling van deze inwoners is.

De samenstelling van de inwoners is zichtbaar in figuur 2.



Hier is zichtbaar dat de meeste mensen (61%) ouder zijn dan 45 jaar en dat 32% van de mensen 65 jaar of ouder is. Dit laat de vergrijzing in de gemeente Westerveld duidelijk zien. Het aantal woningen in de gemeente groeit, maar de huishoudens worden kleiner, waardoor de bevolking krimpt.

Dit geeft ook een richting in de hoeveelheid en type voorzieningen die nodig zijn in de gemeente. De vergrijzing zal bijvoorbeeld invloed hebben op voorzieningen als kinderopvang, peuterspeelzalen en primair onderwijs. Aan de andere kant zal er bijvoorbeeld invloed zijn op de vraag naar ontmoetingsplekken voor ouderen. Dit kan verschillend zijn per kern. Dit is precies de reden waarom maatwerk soms onvermijdelijk is als het gaat om accommodatiebeleid. Mede door deze ontwikkelingen is er een veranderende vraag naar maatschappelijke voorzieningen.

4. Huidige situatie

De gemeente Westerveld heeft verschillende maatschappelijke accommodaties en gronden verdeeld over de gemeente. Op basis van huidig beleid, te lezen in de 'Omgevingsvisie Westerveld'[1], wordt er onderscheid gemaakt in drie typen dorpen, namelijk:

Voorzieningendorpen: Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder zijn voorzieningendorpen. In voorzieningendorpen is een veelheid aan publieke en commerciële voorzieningen aanwezig. In deze dorpen worden de voorzieningen op peil gehouden. Vervoersdiensten tussen dorpen en voorzieningen worden gestimuleerd.

Dynamische dorpen: In dynamische dorpen zijn een beperkt aantal voorzieningen aanwezig voor de inwoners, bijvoorbeeld een dorpshuis, basisschool of sportvoorziening. Deze voorzieningen worden waar mogelijk behouden om een minimumaanbod te bieden. Tot de dynamische dorpen worden gerekend: Darp, Dieverbrug, Eemster, Geeuwenbrug, Nijensleek, Uffelte, Vledderveen, Wapse en Wapserveen. Ook Frederiksoord en Wilhelminaoord worden gerekend tot de dynamische dorpen.

Woondorpen: In woondorpen zijn vrijwel geen voorzieningen en ligt de nadruk op wonen. Tot de woondorpen worden gerekend: Boschoord, Doldersum, Havelterberg, Leggeloo, Lhee, Lheebroek, Oldendiever, Oude Willem, Wateren, Wittelte en Zorgvlied.

4.1 Scope van het beleidskader

De gemeente Westerveld heeft de beschikking over diverse accommodaties en gronden. In het beleidskader gaat de gemeente uit van een vijfdeling in functionele rollen. Hoewel de indeling van de rollen zorgt voor structuur en helderheid, is de realiteit vaak dynamisch; een accommodatie is niet altijd strikt in één hokje te plaatsen en kan, afhankelijk van het gebruik en de maatschappelijke functie, binnen meerdere categorieën tegelijk vallen. De rollen die we hanteren zijn:

- Gebouwen waarvan behoud wenselijk is.
- Gebouwen die op basis van 'Wet Markt en Overheid' worden aangemerkt als van maatschappelijk belang.[2]
- Overige gebouwen die van strategisch belang zijn.[3]
- Gebouwen die niet in eigendom van de gemeente zijn, maar waar wel sprake is van (financieel) belang.
- Gronden die in eigendom zijn van de gemeente.

Bij elk van deze rol is het zaak dat door middel van het beleidskader, het afwegingskader en waar nodig maatwerk wordt bepaald of deze nu en in de toekomst nog steeds in deze categorie vallen en/of nog van belang zijn om te behouden.

Het kan zijn dat gebouwen of gronden afgestoten dienen te worden vanuit het afwegingskader, omdat ze niet (meer) binnen het strategisch beleid van de gemeente Westerveld vallen.

---

[1] De Omgevingsvisie Westerveld is op 1 februari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad.
[2] Gebouwen met een publieke functie die volgens de Mededingingswet buiten de strikte regels voor marktconformiteit vallen, omdat het algemeen belang voorrang heeft boven commerciële concurrentie.
[3] Gebouwen zijn van strategisch belang wanneer ze een cruciale rol spelen in de langetermijnvisie en dienstverlening van de gemeente. Dit omvat:
- *Maatschappelijke functie*: Onmisbaar voor publieke taken en sociale cohesie.
- *Ontwikkeling*: Panden die fungeren als katalysator voor dorp verbetering of economische groei.
- *Culturele identiteit*: Behoud van beeldbepalend erfgoed en lokaal karakter.

In dit beleidskader wordt gesproken over vastgoed en gronden. Het gaat hierbij om de volgende hoofdcategorieën:

- Strategisch vastgoed en gronden
- Erfgoed en kerken
- Maatschappelijk vastgoed

4.2 Voorzieningenkaarten

Op dit moment is er een verscheidenheid aan vastgoed en gronden. De gemeente faciliteert hiermee activiteiten van inwoners. Op dit moment liggen de voorzieningen verdeeld over de verschillende dorpen en kernen in de gemeente. In bijlage 1 staan de voorzieningenkaarten voor de hele gemeente en ingezoomd op de kernen.

4.3 De 'Westerveldse' situatie

Huidige situatie als startpunt voor het beleidskader

Dit beleidskader en het afwegingskader zijn een hulpmiddel om te bepalen welke type voorzieningen er in de verschillende kernen aanwezig zijn en/of gerealiseerd moeten worden. Het beleidskader kan niet los worden gezien van de huidige situatie, dit is namelijk het startpunt waar het beleidskader overheen wordt gelegd en er is een reden waarom de huidige voorzieningen op de plek gesitueerd zijn waar ze nu staan. Dit beleidskader en het afwegingskader geven richting.

Het unieke aan de gemeente Westerveld

De gemeente Westerveld is een gemeente die groot is qua oppervlakte, met relatief weinig inwoners. De gemeente heeft 26 dorpskernen, waarvan vier grotere, namelijk Havelte, Diever, Dwingeloo en Vledder. De maatschappelijke voorzieningen zijn met name geconcentreerd in deze dorpen. De andere kernen zijn woondorpen of dynamische dorpen. In dynamische dorpen zijn naast het wonen nog een aantal voorzieningen aanwezig. Bereikbaarheid en nabijheid zijn thema's die spelen bij de inwoners.

De bevolkingssamenstelling en voorzieningen staan nauw in verband

De bevolkingssamenstelling en de huidige voorzieningen blijken per dorpskern verschillend. Voorzieningen trekken een bepaald type inwoners aan. Er zijn kernen waar meer ouderen wonen, maar ook kernen waar meer gezinnen naartoe trekken. Voorzieningen dienen daarom samen te hangen met de inwoners van de kernen. Volgend citaat komt vanuit betrokken inwoners.

'Waar een jong gezin waarde hecht aan nabijheid van een school en sportverenigingen, hebben ouderen behoefte aan ontmoetingsplekken en een winkel nabij.'

De gemeente faciliteert basisvoorzieningen

De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht voor het hebben van voldoende gebouwen voor onderwijs en bewegingsonderwijs.[4] Deze voorzieningen worden in De gemeente Westerveld door de gemeente gefaciliteerd.

Daarbovenop streven we naar een ontmoetingsplek in iedere kern, waarbij het initiatief en het draagvlak vanuit de kern zelf de basis vormen voor onze ondersteuning. Dit kan een dorpshuis zijn, maar ook een sportkantine of andere voorziening. Andere voorzieningen worden in stand gehouden of gerealiseerd vanuit de vraag of behoefte die er vanuit de kernen is.

Leefbaarheid van kernen vinden we namelijk een belangrijke pijler, dit hangt samen met beschikbare voorzieningen.

Eigenaarschap stimuleren bij voorzieningen

De gemeente moedigt initiatieven vanuit de inwoners aan om voorzieningen tot stand te brengen en/of te behouden. Dit komt vanuit het geloof dat eigenaarschap leidt tot breed gedragen voorzieningen die bijdragen aan de leefbaarheid in de kernen.

Een bepaalde mate van maatwerk blijft nodig

Het liefst spreekt de gemeente niet te veel van maatwerk in een beleidskader, maar dit blijkt in bepaalde gevallen nodig als goed gekeken wordt naar voorzieningen in kernen. Op basis van inwoners of geografische ligging kan gesteld worden dat we bepalende voorzieningen wensen. Alleen hebben we te maken met een huidige situatie waarin voorzieningen zijn verdeeld. Daarnaast wil de gemeente zich niet te veel bemoeien met voorzieningen die op basis van zelfredzaamheid functioneren. Maatwerk voor een keuze voor wel of geen voorziening in een dorp blijft om die reden nodig.

[4] Algemene zorgplicht (Passend onderwijs) Zie Wet op het primair onderwijs (WPO) en de Wet op het voortgezet onderwijs 2020 (WVO 2020) voor de wettelijke zorgplicht. De zorgplicht voor bewegingsonderwijs vloeit ook voort uit de kerndoelen in de WPO/WVO (curriculum).

5. Visie

De gemeente wil dat de gemeente Westerveld een actieve, gastvrije en betrokken samenleving is. Een plek waar mensen zich thuis voelen, elkaar helpen en prettig samenleven. We noemen dit een samenleving met sociale veerkracht en leefbaarheid.

We kiezen voor een nieuwe manier van werken. De gemeente stuurt minder, maar werkt meer samen met inwoners en organisaties. We bewegen mee met veranderingen in de samenleving en willen vooral ondersteunen en meedenken. Dus niet alleen regels en controle, maar vooral samenwerken en mogelijk maken.

5.1 Leefbare dorpen

Voorzieningen in een dorp dragen bij aan de mate van leefbaarheid. Vanuit de beleidskader vastgoed zijn maatschappelijke gebouwen ondersteunend aan die leefbaarheid. Gebouwen zijn geen doel op zich, maar maken activiteiten mogelijk. Het belangrijkste is wat er gebeurt in een gebouw, niet het gebouw zelf.

We willen samen met inwoners en organisaties zorgen voor dorpen waar mensen graag wonen. Activiteiten en voorzieningen zijn hierbij belangrijk. We willen dat mensen van alle leeftijden gebruik kunnen maken van passende voorzieningen in nabijheid van hun woonomgeving. We gaan slim om met geld en zorgen ervoor dat mensen van alle leeftijden in De gemeente Westerveld willen én kunnen blijven wonen. Daarom investeren we in duurzame en toekomstbestendige gebouwen.

Goede voorzieningen zijn belangrijk om ergens fijn te kunnen wonen en recreëren. We kunnen financieel gezien niet alle voorzieningen in alle kernen in stand houden. We kiezen daarom voor maatwerk per kern. Bij nieuwe initiatieven gebruiken we een afwegingskader.

We bepalen in samenwerking met het dorp wat er in het kader van leefbaarheid aandacht vraagt. We werken samen met inwoners aan goede en passende voorzieningen. We maken een koppeling met de maatschappelijke beleidskader en de dorpsagenda’s vanuit het dorpenbeleid. We geven richting aan de samenwerking en dragen zo zorg voor een leefbare toekomst.

5.2 Een normatief basisniveau

Hoewel dit beleidskader de strategische koers uitzet voor het beheer van gemeentelijk vastgoed en gronden, geeft het dus geen sluitend antwoord op de vraag welke specifieke voorzieningen per dorp minimaal aanwezig moeten zijn om de leefbaarheid op lange termijn te garanderen.

Het huidige kader hanteert de typering uit de 'Omgevingsvisie Westerveld' — waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen voorzieningendorpen, dynamische dorpen en woondorpen — als vertrekpunt. Er wordt geen normatief 'basisniveau van voorzieningen' geformuleerd.

Zonder een dergelijke ondergrens blijft de besluitvorming over vastgoed maatwerk, afgestemd op het lokale draagvlak en de draagkracht van een dorp. De principiële discussie over een minimaal voorzieningenniveau dienen te worden vastgelegd in de Omgevingsvisie.

5.3 Voorzieningen die aansluiten bij de vraag

We willen voorzieningen die echt passen bij wat inwoners nodig hebben. Dat noemen we vraaggericht werken. We leggen minder van tevoren vast en zoeken samen naar oplossingen. Dit sluit aan bij ons dorpenbeleid.

Daarom hebben we een afwegingskader. Met dit kader kunnen initiatiefnemers eerst zelf de mate van haalbaarheid te bepalen. Zo sturen we als gemeente minder en werken we meer samen aan voorzieningen die passen bij de vraag en het beleidskader van de gemeente Westerveld.

5.4 Toekomstbestendig, multifunctioneel en duurzaam

Onze gebouwen en gronden zijn duurzaam en klaar voor de toekomst. We houden alleen gebouwen in stand als dat nodig en verstandig is. Nieuwe gebouwen voldoen aan eisen voor duurzaamheid en gebruiken we voor meerdere doelen tegelijk, tenzij dit geen meerwaarde heeft.

Door functies te combineren in één gebouw, besparen we kosten en maken we ontmoeting tussen mensen makkelijker. Bovendien streven we ernaar om, ook bij toekomstige opgaven, eerst naar bestaande gebouwen te kijken om mogelijke leegstand in de kernen voor te zijn. We willen de voorzieningen in de dorpen behouden of versterken, mits hier vraag naar is en een voorziening te exploiteren is.

De gemeente koopt of behoudt gronden alleen als dat belangrijk en slim is voor de toekomst. Daarbij letten we op het behoud van de juiste infrastructuur.

5.5 Samenwerken en initiatief tonen

Inwoners helpen elkaar, zoals bij Naoberschap (elkaar helpen in de buurt). We juichen initiatieven uit de gemeenschap toe. We stimuleren dat inwoners zelf verantwoordelijkheid nemen voor voorzieningen in hun dorp.

De gemeente stimuleert goede ideeën die bijdragen aan de leefbaarheid. Inwoners en andere partijen worden betrokken bij nieuwe plannen. Zo zorgen we samen voor voorzieningen die echt passen bij wat mensen nodig hebben en gaan we voor voorzieningen die goed gebruikt worden.

6. Kaders en uitgangspunten

De gemeente Westerveld wil duidelijkheid bieden op het gebied van vastgoed en gronden. Dit hoofdstuk vormt het fundament van ons beleid. We beschrijven hier het algemeen kader dat sturing geeft aan de manier waarop we vastgoed ondersteunen.

Het kader dient als leidraad en schetst de gewenste koers, uitgangspunten en randvoorwaarden waar de gemeente zich aan houdt. Hoewel het kader richting geeft, is het niet bedoeld als vaststaand voorschrift. De gemeente Westerveld wil de ruimte en flexibiliteit behouden om goed onderbouwd af te kunnen wijken van het richtinggevende kader. Afwijken kan alleen met een duidelijke onderbouwing en met instemming van het bevoegd orgaan.

Vervolgens wordt in de volgende hoofdstukken per categorie de specifieke aandachtspunten beschreven, waarmee wordt ingespeeld op de unieke kenmerken en behoeften van elk beleidsgebied.

6.1 Vastgoed als vliegwiel voor maatschappelijke ambities en opgaven.

Vastgoed en gronden zijn in Westerveld geen statische bezittingen, maar dynamische instrumenten. Onze koers *'De Gezonde, Zelfredzame en Participerende Westervelder'* vraagt om een portefeuille die meebeweegt met de inwoners.

We maken onderscheid in de manier waarop vastgoed bijdraagt aan onze maatschappelijke opgaven:

- **Directe bijdrage (De fysieke basis):** Vastgoed is een randvoorwaarde voor onder andere ontmoeting, sociale cohesie (dorpshuizen), basisvaardigheden (bibliotheken/MFA's) en de ontwikkeling van jeugd (scholen/sport).
- **Indirecte bijdrage (De facilitator):** Vastgoed schept randvoorwaarden voor zelfredzaamheid, duurzaamheid en (economische) veerkracht.

Maatschappelijk rendement

Bij elk nieuwe ontwikkeling stellen we ons drie kernvragen:

1. Welk maatschappelijke ambitie komt in het gedrang als dit vastgoed wegvalt?
2. Is er een alternatieve plek nabij waar dit resultaat behaald kan worden?
3. Draagt de exploitatie bij aan 'eenvoud en nabijheid' voor de inwoner?

6.2 Algemeen kader

De gemeente Westerveld hanteert een richtinggevend kader voor maatschappelijk vastgoed dat sturing geeft aan de uitvoering van beleid en besluitvorming. Dit kader biedt duidelijkheid over de rol van de gemeente, de gewenste koers en de randvoorwaarden. Kortom het biedt de spelregels voor de rolverdeling tussen gemeente en samenleving.

Uitgangspunten

Faciliterende en regisserende rol gemeente:

De gemeente vervult een faciliterende en regisserende rol: zij ondersteunt initiatieven, stelt kaders en kan eigenaar zijn van strategisch vastgoed, maar is geen beheerder of exploitant.

1. Eigenaarschap kunnen we overwegen bij multifunctionele voorzieningen met maatschappelijke meerwaarde. Daar hoort dan ook de verantwoordelijkheden bij als het gaat om onderhoud.
2. Gronden worden alleen aangekocht of behouden als dit strategisch en toekomstbestendig is.
3. De stichting of vereniging die het gebouw via erfpacht in eigendom heeft is verantwoordelijk voor het onderhoud.
    - De gemeente kan bijdragen in de kosten van het eigenaarsonderhoud.
    - Gebruikersonderhoud (klein onderhoud) is altijd voor de beheerder/exploitant van het gebouw.
4. Voorzieningen worden vraag gestuurd gerealiseerd, waarbij zelfredzaamheid van lokale partijen wordt gestimuleerd. [5]
5. Multifunctioneel gebruik en het clusteren van functies zijn speerpunten, gericht op ruimtelijke en financiële efficiëntie en maatschappelijke meerwaarde. Het combineren van functies kan synergie creëren tussen maatschappelijke voorzieningen, de leefomgeving en de gemeenschap.
6. Toegankelijkheid, inclusiviteit en toekomstgericht grondbeleid zijn randvoorwaarden bij (her)ontwikkeling.
7. De gemeente toetst nieuwe initiatieven aan het kader beschreven in hoofdstuk 7 ‘Afwegingskader Vastgoed & Gronden’.
8. Financiële ondersteuning is mogelijk via een stimuleringsbudget, waarbij investeringen worden afgewogen op basis van strategisch belang, maatschappelijke meerwaarde en betrokkenheid van inwoners.
9. Bij investeringen, (ver)nieuwbouw of levensduur verlengend, is het uitgangspunt dat onze accommodaties energieneutraal, fossielvrij en aardgasloos zijn vóór 2050.
10. Monitoring en evaluatie vinden regelmatig plaats.
    - Gebruik, bezetting, kosten en baten worden gemonitord.
    - Periodiek evalueren we de maatschappelijke impact die voorzieningen hebben in een kern of gebied.
11. Bijsturing is mogelijk op basis van veranderende inzichten en behoeften in de kernen of het voedingsgebied.
12. Vanuit de gemeente wordt de lijn van de omgevingsvisie gevolgd, waarin drie clusters worden gehanteerd qua voorzieningenniveau (zie uitwerking in de inleiding van hoofdstuk 3: voorzieningendorp, dynamisch dorp en woondorp).

[5] We bouwen of faciliteren als de inwoners kunnen bewijzen dat het nodig is. Daarbij verwachten we dat de mensen in de kern zelf verantwoordelijkheid nemen voor het opzetten en draaiende houden van de voorziening, in plaats van dat de gemeente alles regelt.

Rol in relatie tot eigendom, beheer en exploitatie

	Rol Gemeente	Inwoners/ Initiatiefnemers
Eigendom	Mogelijk, indien strategisch	Soms via stichtingen/corporaties
Beheer	Niet door gemeente	Door lokale vrijwilligers partijen
Exploitatie	Niet door gemeente	Door gebruikers of beheerstichtingen
Ondersteuning	Faciliterend (advies, subsidie)	

Onderhoud

De eigenaar van het vastgoed is verantwoordelijk voor het eigenaarsonderhoud en de huurder of gebruiker is verantwoordelijk voor het gebruiksonderhoud. Wat betreft de taakverdeling tussen de eigenaar en huurder of gebruiker wordt de verdeling aangehouden zoals beschreven in de standaard huurcontracten van de Raad voor de Onroerende Zaken [6](ROZ), tenzij andere wettelijke regels gelden en/of met de huurder of gebruiker andere afspraken zijn gemaakt.

Het uitgangspunt is dat het onderhoud aan het vastgoed erop gericht is om de gebouwen in de gewenste conditie te brengen en te behouden, achterstallig onderhoud te voorkomen en vroegtijdig inzicht te hebben in de noodzakelijke instandhoudingskosten over een langere periode.

Ons vastgoedbeheer is gericht op een sober en doelmatig kwaliteitsniveau, waarbij we sturen op een minimaal gewenste technische conditie die overeenkomt met conditiescore 3 (NEN 2767). Dit onderhoudsbeleid vormt de basis voor onze integrale duurzaamheidsambitie: op natuurlijke vervangingsmomenten maken we de stap naar de landelijke klimaatdoelstellingen van 55% CO_2-reductie in 2030 en een klimaat neutrale portefeuille in 2050. [7]

Voor de taakverdeling met onderwijs wordt uitgegaan van de wettelijke regels zoals vastgelegd in de Wet primair onderwijs, Wet voortgezet onderwijs en Wet op expertisecentra.

Afspraken (vooral als ze afwijken van voornoemde indeling) worden altijd vastgelegd in het huur/gebruikscontract.

Proces en Participatie

- Initiatief vanuit de kern: Inwoners of organisaties dienen een plan of behoefte in. De gemeente Westerveld wil samenwerken en kan ondersteunen in kennis of advies.
- Toetsing volgt op basis van dit beleidskader en het bijbehorende afwegingskader.
- Vervolgens wordt bepaald of de gemeente bijdraagt, niet bijdraagt of dat er nog nader onderzoek gedaan moet worden om achter informatie te komen.

[6] De Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) is een samenwerkingsverband van de professionele partijen in de vastgoedsector. De ROZ stelt de in de markt algemeen geaccepteerde standaardmodellen op voor huurovereenkomsten en de bijbehorende algemene bepalingen, waarin de juridische en operationele taakverdeling tussen verhuurder en huurder is vastgelegd.

[7] Deze doelstellingen volgen de landelijke Klimaatwet. De gehanteerde percentages zijn daarom afhankelijk van actuele nationale wetswijzigingen en ontwikkelingen.

Financieel Kader

Eigenaren van maatschappelijk vastgoed kunnen via diverse stimuleringsregelingen worden ondersteunt. Deze regelingen zijn gericht op het bevorderen van maatschappelijke meerwaarde, het verduurzamen van gebouwen en het versterken van lokale initiatieven. Maar ook kunnen eigenaren in aanmerking komen voor een stimuleringsbudget in de initiatieffase van projecten, mits deze bijdragen aan gemeentelijke beleidsdoelen. De gemeente hanteert hierbij een vraaggerichte benadering en werkt samen met stichtingen, verenigingen en andere maatschappelijke partijen om passende oplossingen te vinden binnen de bestaande kaders.

Huurbeleid is marktconform of kan gesubsidieerd worden, afhankelijk van de maatschappelijke functie. In sommige gevallen ontvangen exploitatiestichtingen indirect financiële steun via maatschappelijke partners, omdat de activiteiten die zij organiseren – zoals educatie, ontmoeting of activiteiten – bijdragen aan gemeentelijke beleidsdoelen en daarvoor gesubsidieerd worden. Huisvestingslasten kunnen dan onderdeel zijn van de subsidie. Deze benadering sluit aan bij het principe van doelgerichte ondersteuning, waarbij de maatschappelijke functie en impact leidend zijn.

Investeringen worden alleen gedaan als er sprake is va één of meerdere onderstaande punten:

- Wettelijke taak van de gemeente;
- Strategisch belang;
- Duidelijke maatschappelijke of economische meerwaarde;
- Structurele betrokkenheid voor beheer en exploitatie door inwoners;
- Een sluitende en toekomstbestendige businesscase;

7. Strategisch vastgoed en gronden

Strategisch vastgoed en gronden vormen een belangrijk instrument voor de gemeente Westerveld om maatschappelijke doelen te realiseren en ruimtelijke ontwikkelingen te sturen. Deze paragraaf beschrijft hoe de gemeente omgaat met vastgoed en gronden die van strategisch belang zijn, bijvoorbeeld vanwege hun ligging, functie of potentieel voor toekomstige ontwikkelingen. Het gaat hierbij om eigendom dat niet alleen een ruimtelijke waarde vertegenwoordigt, maar ook bijdraagt aan beleidsdoelen op diverse gebieden. De inzet van strategisch vastgoed vereist een integrale benadering, waarbij afstemming plaatsvindt met andere beleidsvelden en maatschappelijke partners.

Wettelijke verplichtingen

Er is voor strategisch vastgoed en gronden geen wettelijk kader wanneer de gemeente Westerveld wel of geen eigenaar moet zijn van een specifiek gebouw of grondpositie.

Beleidsuitgangspunten

- **Beleidsnota's** De gemeente heeft een Woonzorgvisie (2030) en een Woonvisie (2025-2030) opgesteld. In de woonzorgvisie staan voor 2030 speerpunten geformuleerd voor het realiseren van passende woningen voor jong en oud. De gemeente stimuleert onder meer de doorstroom van ouderen naar geschikte huisvesting stimuleert en streeft ernaar om bij de ontwikkeling van nieuwe woonlocaties oplossingen te bieden voor inwoners uit verschillende leeftijds- en inkomensgroepen.
  In de Nota Grondbeleid 2026–2030 is een afwegingskader opgenomen dat aangeeft in welke situaties de gemeente strategisch gronden aankoopt of vastgoed verwerft. Grondbeleid is een instrument om gemeentelijke ambities en beleidsdoelstellingen zoals beschreven in onder meer de Omgevingsvisie, Woonvisie, Samenlevingsagenda's en andere ruimtelijke beleidsdocumenten te realiseren. Het grondbeleid is een juridisch en financieel instrument dat ondersteunend is aan de beleidsdoelstellingen die de gemeente heeft geformuleerd binnen de verschillende sectorale beleidsterreinen.
- **Eigendom:** Het vastgoed- en grondbezit van de gemeente ondersteunt zowel de gemeentelijke bedrijfsvoering als de beleidsdoelstellingen. Dit bezit kan ook bestaan uit gebouwen of gronden met een commerciële functie. Voor de categorisering van het gemeentelijk bezit wordt de volgende indeling gehanteerd:
  - Vastgoed en gronden die essentieel zijn voor de eigen bedrijfsvoering van de gemeente en daarom in eigendom blijven;
  - Vastgoed en gronden die de gemeente in bezit heeft vanwege strategische belangen, bijvoorbeeld in het kader van gebieds- of projectontwikkeling;
  - Vastgoed en gronden die geen strategische waarde hebben en in aanmerking komen voor vervreemding (verkoop of uitgifte);
- **Eigenaarschap:** Er is een afwegingskader voor eigenaarschap van het vastgoed wanneer dit vastgoed niet volledig in gebruik is door gemeente. Het afwegingskader bevat ook richtlijnen voor situaties waarin de gemeente geen eigenaar is, maar toch verplichtingen heeft richting de eigenaar.
- **Onderhoud en beheer** Gemeente Westerveld heeft voor haar vastgoed Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP). Daarin wordt uitgegaan van een onderhoudsniveau 'instandhouding', vertaalt naar NEN 2767 conditie 3.

7.1 Gronden

Recent is de Nota Grondbeleid 2026- 2030 vastgesteld door de gemeenteraad. Het grondbeleid is een beleidsdocument waarin uiteengezet wordt met welke instrumenten de gemeente de ruimtelijke en fysieke doelstellingen wil realiseren. Het ondersteunt de gemeente Westerveld bij maatschappelijke opgaven op het gebied van onder andere wonen, werken, duurzaamheid, natuur en leefomgeving. In lijn met de Omgevingswet is het grondbeleid geen doel op zich, maar een middel om integrale beleidsdoelen, zoals vastgelegd in de gemeentelijke visies zoals de omgevingsvisie, maatschappelijke beleidskader en woonbeleidskader, ruimtelijk, juridisch en financieel uitvoerbaar te maken. Deze paragraaf schetst kort de beleidskaders van deze nota.

Beleidsuitgangspunten

- **Keuzevorm van grondbeleid:** De gemeente Westerveld kiest voor een situationeel grondbeleid, waarbij per project of locatie wordt afgewogen of een actieve, faciliterende of hybride rol passend is;
- **Juridische en financiële kaders:** Het grondbeleid is afgestemd op de Omgevingswet en het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). We onderscheiden hierbij het kostenverhaal, de financiële bijdragen en de markconformiteit;
- **Actief en faciliterend beleid:** We zetten instrumenten zoals minnelijke verwerving, voorkeursrecht, onteigening, strategische verwerving en grondruil actief in. En we faciliteren ontwikkelen met nadruk op samenwerking via anterieure overeenkomsten, waarbij de gemeente kaders stelt en kosten verhaalt;
- **Beheer en uitgifte van gronden:** Uitgifte gebeurt primair via eigendomsoverdracht, met aanvullende vormen zoals erfpacht, opstalrecht, pacht, verhuur en bruikleen. Grondprijzen worden vastgesteld via een gedifferentieerde methodiek per gebruiksfunctie (residueel, kostprijs, comparatief). We hanteren daarbij de volgende categorieën, bouwgrond in exploitatie - Strategische gronden – ruilgronden en maatschappelijke gronden;
- **Grondexploitaties en besluitvorming:** Grondexploitatiecomplexen worden geopend bij start van gebiedsontwikkeling en afgesloten bij voltooiing. Besluitvorming vindt plaats in twee fasen: voorbereidingskrediet en vaststelling van exploitatie. Herziening gebeurt jaarlijks, met actualisatie van ramingen en boekwaarden;
- **Risicomanagement en financiële buffers:** Voorzienbare risico’s worden binnen exploitatiecomplexen afgedekt. Onvoorzienbare risico’s worden opgevangen via een post onvoorzien en het weerstandsvermogen. Reservewoningbouwopgaven fungeert als buffer voor verliesgevende projecten. Winstneming mag alleen bij voldoende zekerheid, via de POC-methode. Verliesvoorzieningen worden direct genomen bij geprognosticeerde tekorten.

8. Erfgoed en kerken

Erfgoed en kerkgebouwen vormen een waardevol onderdeel van het ruimtelijk en cultureel landschap van de gemeente Westerveld. Er bestaat geen wettelijk kader dat bepaalt wanneer de gemeente-eigenaar moet zijn, of moet worden, van specifieke erfgoedlocaties of kerken. Vanuit de Erfgoedbeleidskader en Kerkenbeleidskader wordt erfgoed benaderd als een kansrijke motor voor maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling, waarbij samenwerking met lokale gemeenschappen en maatwerk centraal staan. Erfgoed is voor de gemeente Westerveld geen statisch bezit; deze objecten kunnen voor meerdere doeleinden worden ingezet.

Wettelijke verplichtingen

Er bestaat geen wettelijk voorschrift dat bepaalt of de gemeente Westerveld eigenaar moet zijn van erfgoed of kerkgebouwen.

Beleidsuitgangspunten

- **Beleidsnota's:** De gemeente heeft een Erfgoedbeleidskader 2022 – 2030 vastgesteld en vanuit deze beleidskader een Kerkenbeleidskader.
- **Erfgoed:** Erfgoed wordt gezien als een kansenmotor, niet als een hindermacht:
    - De gemeente kiest nadrukkelijk niet voor het uitsluitend conserveren van erfgoed, maar voor behoud door ontwikkeling;
    - De gemeente werkt samen met inwoners, erfgoedgemeenschappen en organisaties aan het levend houden van erfgoed. Dit sluit aan bij het Verdrag van Faro, dat participatie centraal stelt;
    - De gemeente ondersteunt particuliere erfgoedinitiatieven;
    - Er is aandacht voor verduurzaming van monumenten, o.a. via de landelijke Routekaart Verduurzaming Monumenten;
    - Om deze erfgoedvisie te ondersteunen hanteert de gemeente diverse beleidsinstrumenten, zoals:
        - De archeologische beleidskaart, voor het beschermen van archeologische waarden;
        - De cultuurhistorische waardenkaart, als onderlegger bij ruimtelijke ontwikkelingen;
        - De Erfgoedverordening, die regels stelt voor behoud en wijziging van monumenten;
- **Kerken en religieus erfgoed:** Gemeente Westerveld telt 15 kerkgebouwen, waarvan 11 een monumentale status hebben (meestal rijksmonumenten).
- **Kerkenbeleidskader:** De gemeente heeft samen met de kerkelijke eigenaren een Kerkenbeleidskader opgesteld. Deze is bedoeld om:
    - Het voorkomen van leegstand;
    - Het bevorderen van duurzaam medegebruik of hergebruik van kerkgebouwen;
    - Het faciliteren van het gesprek over de toekomst van religieuze gebouwen;
    - Het ontwikkelen van maatwerkoplossingen voor behoud en instandhouding.
- Onderhoud en beheer**:** Gemeente Westerveld heeft onderhoudsafspraken voor de kerktorens van de Clemenskerk in Havelte en de Nicolaaskerk in Dwingeloo. Deze afspraken zijn gebaseerd uit bestaande regelingen uit de tijd van de voormalige gemeenten Dwingeloo en Havelte.

9. Maatschappelijk vastgoed

De gemeente Westerveld hanteert een helder en toetsbaar kader voor investeringen en het gebruik van maatschappelijk vastgoed. Dit kader is gericht op het waarborgen van publieke belangen, het stimuleren van maatschappelijk initiatief en het beheersen van financiële risico's.

Wanneer de gemeente-eigenaar is van maatschappelijk vastgoed, is de voorkeur om het beheer en de exploitatie lokaal te beleggen via erfpacht. Deze constructie biedt een goede balans tussen gemeentelijke regie en lokaal eigenaarschap. De gemeente behoudt het juridisch eigendom van het vastgoed, terwijl het economisch eigendom – het recht op gebruik, beheer en exploitatie – via erfpacht wordt uitgegeven aan een lokale partij, zoals een stichting of vereniging. Dit model stimuleert betrokkenheid en verantwoordelijkheid bij lokale organisaties, terwijl de gemeente grip houdt op het maatschappelijk vastgoed als strategisch instrument.

Deze constructie:

- Bevordert de betrokkenheid van de inwoners;
- Vergroot subsidiemogelijkheden voor maatschappelijke partijen;
- Beperkt juridische en financiële aansprakelijkheid van de gemeente;
- Biedt regie op toekomstige bestemming en waardeontwikkeling.

Het algemene kader (hoofdstuk 6) is van toepassing op alle categorieën binnen maatschappelijk vastgoed. Per categorie maatschappelijk vastgoed zijn alleen aanvullende beleidsuitgangspunten opgenomen als er sprake is van afwijkingen, of wanneer een nadere toelichting noodzakelijk is.

Beleidsuitgangspunten

- **Eigendom:** Het basisuitgangspunt is dat de gemeente, eigenaar is van het maatschappelijk vastgoed. De erfpachter beheert en exploiteert het vastgoed als eigenaar, terwijl de gemeente het bloot-eigendom behoudt. Dit model sluit aan bij het streven naar lokaal eigenaarschap en betrokkenheid, zonder dat de gemeente de regie over het vastgoed verliest. Daar waar de situatie al zo is ingericht dat het vastgoed volledig in eigendom is van een lokale stichting of vereniging, wordt het vastgoed niet actief door de gemeente verworven
- **Erfpachtcanon:** Bij het uitgeven van maatschappelijk vastgoed via erfpacht hanteert de gemeente een maatschappelijke canon. De canon is gebaseerd op de grondwaarde, maar aangepast naar een maatschappelijk tarief. Dit garandeert betaalbaarheid en lange termijn zekerheid voor maatschappelijke organisaties.
    - **Let op:** Voor m^2 die worden gebruikt voor commerciële doeleinden kan worden besloten om géén maatschappelijk canon tarief te hanteren; maar een regulier canon tarief.
- **Onderhoudsniveau:** De gemeente hanteert conditiescore categorie 3, volgens de NEN 2767, als ondergrens voor maatschappelijk vastgoed. Dit betekent dat gebouwen in redelijke staat verkeren, waarbij geen sprake is van directe veiligheidsrisico's of urgente gebreken, maar wel van een onderhoudsbehoefte op middellange termijn.
- **Onderhoud en exploitatie:** De gemeente kan een exploitatiebijdrage verstrekken aan maatschappelijke voorzieningen om hun continuïteit en toegankelijkheid te waarborgen.
- **Investeringssubsidies:** kunnen worden verstrekt voor basisvoorzieningen. De gemeente Westerveld definieert basisvoorzieningen als voorzieningen die direct bijdragen aan het beoefenen van sport, cultuur en welzijn. Accommodaties die primair gericht zijn op nevenfuncties of commerciële exploitatie komen niet in aanmerking voor investeringssubsidie. Multifunctioneel gebruik wordt gestimuleerd.

    - De gemeente roept de stichtingen en verenigingen op om hun investeringsplannen en behoeften tijdig te delen, zodat hier in de reguliere planning- en control cyclus (P&C) op kan worden ingespeeld. Door vroegtijdige afstemming ontstaat ruimte om investeringsverzoeken, exploitatiebehoeften en samenwerkingsinitiatieven mee te nemen in begrotingen, beleidsnota's en uitvoeringsprogramma's.
- **Investeringen in nieuwbouw:** Investeringen die gericht zijn op nieuwbouw worden uitsluitend als gemeente gedaan als de gemeente-(juridisch)eigenaar is van de grond en/of het pand.
- **Investeringen in bestaande gebouwen:** De gemeente stelt een investeringssubsidie beschikbaar voor levensduur verlengende renovatie (minimaal 25 jaar) of (ver)nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed, met een maximale bijdrage van één derde van de totale investering. Mits deze bijdragen aan kwaliteit, duurzaamheid en maatschappelijke waarde.
- **Verhuur gronden (excl. gebouw):** Bij de verhuur van gronden aan een lokale stichting of vereniging wordt een maatschappelijke huur gehanteerd, welke gebaseerd is op de integrale kostprijs.
- **Financieringsinstrumenten:** Stichtingen en verenigingen vallen onder de nota Garantstellingen. Tijdens de coalitieperiode '26- '29 wordt onderzocht of de invoering van een revolverend fonds voor leningen tegen lage rente wenselijk en noodzakelijk is.
- **Voedingsgebied:** Maatschappelijk vastgoed bedient meestal een groter gebied dan het dorp waarin het ligt. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de afstand tot gebruikers nadrukkelijk meegewogen.

Kanttekeningen:

1. *Beheer en exploitatie: toenemende complexiteit vraagt om vitale besturen.*

Het beheer en de exploitatie van maatschappelijk vastgoed worden steeds complexer door strengere regelgeving, hogere eisen aan veiligheid en duurzaamheid, en een groeiende verantwoordingsdruk. Dit vraagt om vitale en professionele besturen bij lokale stichtingen en verenigingen, die in staat zijn deze taken goed uit te voeren. De gemeente ondersteunt dit met duidelijke kaders en waar nodig aanvullende begeleiding. Daarnaast vraagt deze complexiteit om continue monitoring van de staat van het vastgoed, de financiële positie van de exploitanten en de maatschappelijke prestaties, zodat tijdig kan worden bijgestuurd en de maatschappelijke functie duurzaam geborgd blijft.

2. *Tijdelijke verhuur van maatschappelijk vastgoed*

Verhuur van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed kan overwogen worden in tijdelijke situaties, bijvoorbeeld bij overbrugging of pilotprojecten. In deze gevallen wordt dezelfde systematiek toegepast, dat wil zeggen dat er een maatschappelijk tarief gehanteerd wordt, welke gebaseerd is om een marktconforme huur. Indien van toepassing, wordt de marktconforme huur vastgesteld via een onafhankelijke taxatie. Deze aanpak zorgt voor transparantie en consistentie in de financiële relatie tussen gemeente en gebruiker, ook bij tijdelijke inzet van vastgoed.

9.1 Multifunctionele accommodaties en Dorpshuizen

Multifunctionele accommodaties en dorpshuizen vervullen een essentiële rol in het sociale en maatschappelijke leven van dorpen. Ze bieden ruimte voor ontmoeting, activiteiten, ondersteuning en verbinding tussen inwoners en partijen. Met een dergelijke voorziening zet de gemeente actief in op het versterken van vitale dorpen en verenigingen.

Het minimale uitgangspunt is om in de voorzieningendorpen in te zetten op multifunctionele accommodaties (MFA's), in de dynamische dorpen is het wenselijk om actieve dorpshuizen te hebben met een multifunctioneel karakter. En in de woondorpen vindt ontmoeting vaak op andere manieren plaats, bijvoorbeeld in huiskamers[8] of andere informele plekken. De gemeente vindt deze ontmoeting belangrijk om bij te dragen aan verbinding en leefbaarheid van de kernen.

Dit vraagt om maatwerk en een genuanceerde benadering per dorpscluster, waarbij de rol van ontmoeting en de behoefte aan gemeentelijke ondersteuning per situatie kan verschillen.

Verschil tussen multifunctionele accommodaties en dorpshuizen met multifunctioneel gebruik: beide multifunctioneel en verbindend!

- **Multifunctionele accommodaties (MFA's):** zijn gericht op het samenbrengen van meerdere maatschappelijke functies in één gebouw, met structurele samenwerking tussen organisaties. Met eigen en gedeelde ruimtes voor de huurders.
- **Dorpshuizen met multifunctioneel gebruik:** zijn flexibeler en laagdrempeliger ingericht, waarbij ruimtes gedeeld worden voor uiteenlopende activiteiten en ontmoeting centraal staat.

Beide vormen dragen bij aan sociale cohesie, maar verschillen in schaal, structuur en mate van integratie.

1. In **voorzieningenrijke dorpen** zetten we in de basis in op multifunctionele gebouwen met een maatschappelijke bestemming, zoals MFA's, waarin meerdere functies samenkomen. Denk aan samenwerking tussen basisscholen, bibliotheken en sportverenigingen, met inhoudelijke verbindingen tussen leren, ontmoeten, bewegen, zorgen en werken. Gebruikers hebben hun eigen ruimtes, maar delen ook voorzieningen zoals aula's, sportzalen en keukens.
2. In **dynamische dorpen** is vaak een voorziening (dorpshuis) aanwezig die multifunctioneel wordt ingezet. Deze gebouwen zijn flexibel ingericht en toegankelijk voor diverse doelgroepen en activiteiten. Ruimtes worden gedeeld en ontmoeting staat centraal, vaak in informele vormen zoals kantines, huiskamers of andere lokale plekken. Beide varianten dragen bij aan sociale cohesie en efficiënt gebruik van maatschappelijk vastgoed. Het realiseren van een dorpshuis in elk dynamisch dorp is geen doel op zich.

Wettelijke verplichtingen

Voor dorpshuizen is er geen wettelijke zorgplicht. Gemeenten vullen deze functie zelf in naar de behoefte. Het bevorderen van de sociale samenhang en het ondersteunen van de zelfredzaamheid van inwoners is wel een wettelijk taak (Wet Maatschappelijke Ondersteuning). Het gaat daarbij om de verplichting om de doelen na te streven waarbij er niet wordt genoemd op welke manier dit moet gebeuren. Hierin kunnen dorpshuizen een rol spelen. Het bevorderen van de sociale samenhang en het faciliteren van ontmoetingsplekken vindt de gemeente Westerveld van belang.

Beleidsuitgangspunten

- **Onderhoud en exploitatie:** De gemeente kan per m2 een exploitatiebijdrage verstrekken aan maatschappelijke accommodaties om hun continuïteit en toegankelijkheid te waarborgen. Deze bijdrage bestaat uit twee componenten: een bijdrage in het groot onderhoud van het vastgoed en een aanvullende bijdrage in de exploitatie zelf. Hiermee

[8] Onder een 'huiskamer' verstaan we in dit geval een publiek toegankelijke ruimte in de kern waar sociale verbinding centraal staat.

ondersteunt de gemeente zowel de fysieke instandhouding van het gebouw als de maatschappelijke functie die het vervult voor inwoners.

- **Dorpshuizen in eigendom van onderwijsstichtingen:** In enkele gevallen kan een dorpshuis via regelgeving binnen het onderwijs in eigendom gebracht worden bij een onderwijsstichting. In dergelijke situaties volgt het beheer, onderhoud en investeringsbeleid de kaders van de betreffende onderwijswetgeving. Dit betekent dat de gemeente geen directe rol heeft in het eigendom of de investeringsverantwoordelijkheid van deze gebouwen. Eventuele investeringsverzoeken of onderhoudsvraagstukken worden binnen de wettelijke kaders van het onderwijs beoordeeld en gefinancierd.
- **Onderscheid in sportfunctie bij exploitatiebijdrage:** Bij dorpshuizen en multifunctionele accommodaties met een sportfunctie maakt de gemeente onderscheid in het bepalen van de hoogte van de exploitatiebijdrage. We onderscheiden het dorpshuis deel en de sportfunctie. Waar we verschillende tarieven voor hanteren. Een dorpshuis en/of een MFA waarin sport een structurele en primaire functie vervult vraagt een andere benadering dan dorpshuizen zonder sportfunctie. Door dit onderscheid wordt recht gedaan aan de verschillende exploitatiekosten en maatschappelijke waarde van de voorzieningen.

Kanttekeningen:

- Bij het berekenen van een eventuele exploitatiebijdrage worden verhuurbare m^2 voor commerciële doeleinden uitgesloten.
- Eigendomsvorming en het Didam-arrest[9]. Vraagstukken rondom de verhuur en verkoop van Multifunctionele Accommodaties (MFA's) zijn complexer geworden door het Didam-arrest. Hoewel het uitgangspunt blijft dat de gemeente het eigendom via erfpacht bij een derde belegt, vereist elke situatie een specifieke juridische en fiscale toetsing. Afwijkingen van de standaard beleidskaders zijn mogelijk, mits deze op basis van actuele jurisprudentie stevig worden onderbouwd en ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

9.2 Onderwijs en kinderopvang

Het beleid op onderwijshuisvesting is recent vastgesteld in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Westerveld van april 2025. Samengevat is het IHP gebaseerd op drie pijlers: kwalitatief onderwijsaanbod, veilige en gezonde leeromgevingen en betaalbaarheid. De gemeente en de schoolbesturen streven naar thuisnabij onderwijs door spreiding van scholen over de kernen, waarbij een schoolomvang van ongeveer 60 leerlingen als passend wordt beschouwd. En het behoud van voortgezet onderwijs in Diever is essentieel voor het vestigingsklimaat voor wonen en werken. Het beleidskader leidt tot toekomstbestendige, duurzame en functionele schoolgebouwen die aansluiten bij lokale behoeften en onderwijsconcepten.

Wettelijke verplichtingen

- De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht om te voorzien in voldoende en adequate huisvesting voor het primair-, speciaal en voortgezet onderwijs (inclusief bewegingsonderwijs). Deze zorgplicht is vastgelegd in de Wet op het Primair Onderwijs (WPO), Wet op Expertisecentra (WEC) en de Wet op het Voortgezet Onderwijs (WVO). Voor de gemeente Westerveld is de wettelijke zorgplicht alleen voor het primair en het voortgezet

[9] Het Didam-arrest verplicht gemeenten om bij de uitgifte van vastgoed en gronden (verkoop/verhuur) gelijke kansen te bieden aan marktpartijen. Afwijken van een openbare selectieprocedure mag alleen onder strikte voorwaarden en met een deugdelijke motivering.

onderwijs. Voor het speciaal onderwijs gaan kinderen naar voorzieningen buiten de gemeente.

- De gemeente is verantwoordelijk voor (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding, eerste inrichting en onderwijsleerpakketten, herstel van constructiefouten (bij bouwheerschap gemeente) en herstel en vervanging bij schade door bijzondere omstandigheden. Voor de uitvoering van de zorgplicht ontvangt de gemeente jaarlijks niet geoormerkte middelen vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken.
- Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor de instandhouding van het schoolgebouw en daartoe behorende voorzieningen zoals het schoolplein. Taken als het onderhouden, exploiteren en het uitvoeren van aanpassingen zijn belegd bij het schoolbestuur. Voor het in stand houden van de schoolgebouwen ontvangen de besturen jaarlijks vanuit het Rijk een materiële instandhoudingsvergoeding. Deze vergoeding wordt gebaseerd op het aantal ingeschreven leerlingen.
- De schoolbesturen zijn juridisch eigenaar van de schoolgebouwen. Als een schoolgebouw niet meer in gebruik is voor het onderwijs dan krijgt de gemeente, op basis van economisch claimrecht, de eigendom van de onroerende zaken. Gemeenten zijn daarnaast verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid voor vroege en voorschoolse educatie (VVE) en daarmee voor het verzorgen en bewaken van een goede kwaliteit (WPO-artikel 166).

Kinderopvang

De gemeente heeft geen wettelijke verantwoordelijkheden in het huisvesten van kinderopvang. Gemeenten zijn wel verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving op kinderopvang. De GGD houdt toezicht in opdracht van de gemeente en adviseert hierover. Dit geldt ook voor het toezicht op VVE in de kinderopvang. De gemeentelijke verantwoordelijkheden zijn vastgelegd in de Wet Kinderopvang.

Beleidsuitgangspunten

- De wettelijke taken zijn verder uitgewerkt in de verordening voorzieningen huisvesting
- De ontwikkeling van integrale kindcentra (IKC) wordt gestimuleerd, met afspraken over huisvesting van kinderopvang en langdurige huurovereenkomsten.
- Inclusief onderwijs is een uitgangspunt, met samenwerking tussen onderwijs, opvang en zorg.
- Multifunctionele accommodaties en openbaar toegankelijke schoolpleinen dragen bij aan efficiënt gebruik van vastgoed en het versterken van de leefbaarheid.
- Bewegingsonderwijs wordt in overeenstemming met KVLO-normen aangeboden, met bereikbare accommodaties voor alle leerlingen.
- De leeromgevingen moeten energieneutraal, fossielvrij en aardgas loos zijn vóór 2050, met Frisse Scholen klasse A als ambitie voor nieuwbouw en klasse B voor renovatie.
- Gebouwen worden flexibel, aanpasbaar, demontabel en circulair ontworpen, met aandacht voor klimaat adaptieve inrichting, veiligheid en educatieve waarde van duurzame maatregelen.
- Betaalbaarheid wordt geborgd door afstemming van ruimtevraag en -aanbod, duidelijke afschrijvingstermijnen (50 jaar voor nieuwbouw, 30 jaar voor renovatie), cofinanciering tussen gemeente en schoolbesturen.
- Schoolpleinen van openbare basisscholen worden als openbare ruimte beschouwd. Gemeente en scholen maken duidelijke afspraken over dagelijkse onderhoudskosten, kwaliteit en samenwerking. De gemeente is verantwoordelijk voor groot onderhoud en vervanging. Scholen betalen hiervoor een bijdrage, omdat zij in hun rijksbijdrage hiervoor middelen ontvangen.

9.3 Sport en bewegen

De gemeente Westerveld kiest nadrukkelijk voor het versterken van sport en bewegen als fundament voor een gezonde, zelfredzame en participerende Westervelder. De gemeente beschikt over een sport- en preventieakkoord wat dient als onderliggende beleidsnota. Met name de derde ambitie, duurzame infrastructuur voor sport en bewegen, is relevant voor deze beleidskader op vastgoed. De doelen die bij deze pijler gesteld worden zijn:

- Sportaccommodaties in zowel dorpen als in de openbare ruimte aantrekkelijk, toegankelijk, betaalbaar, duurzaam, veilig, gezond, multifunctioneel en toekomstbestendig houden/maken.
- Door het behoud van sportieve voorzieningen, zowel in de dorpen en wijken als in de openbare ruimte kan elke inwoner in een gezonde omgeving opgroeien en oud worden.

Bijdragen aan deze doelen doen we door o.a. het vastgoedbeleid voor sportaccommodaties helder te positioneren en te koppelen aan financiële instrumenten die bijdragen aan duurzaamheid, toegankelijkheid en toekomstbestendigheid.

Deze paragraaf richt zich uitsluitend op buitensportaccommodaties, binnensportaccommodaties (inclusief de gymzalen behorende bij dorpshuizen) en zwembaden die eigendom zijn van een lokale vereniging of stichting zonder winstoogmerk. Commerciële entiteiten die verbonden zijn aan een sportaccommodatie vallen buiten de reikwijdte van dit kader. Desalniettemin staan wij open voor samenwerkingen op het moment dat deze kunnen bijdragen aan onze gezamenlijke doelen; in dergelijke gevallen kan er uiteraard een samenwerking ontstaan.

Bij nieuwe ontwikkelingen, nieuwbouw of verplaatsing van sportfunctie, rondom sportaccommodaties wordt multifunctioneel gebruik als een essentiële voorwaarde beschouwd voor gemeentelijke investering of ondersteuning.

De gemeente stimuleert het combineren van functies zoals sport, ontmoeting, cultuur en welzijn binnen één accommodatie. Dit draagt bij aan efficiënt ruimtegebruik, versterkt de sociale cohesie en vergroot de maatschappelijke meerwaarde van het vastgoed. Initiatieven die inzetten op multifunctionaliteit sluiten aan bij het dorpenbeleid en worden bij voorkeur ondersteund via het afwegingskader.

Wettelijke verplichtingen

De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht in het faciliteren van bewegingsonderwijs. Dit is vastgelegd in de Wet op het Primair Onderwijs (WPO), Wet op Expertisecentra (WEC) en de Wet op het Voortgezet Onderwijs (WVO). Verder biedt de gemeentewet geen wettelijk kader voor sport en bewegen. De gemeente voelt zich wel verantwoordelijk en geeft dit vorm in haar beleid.

Beleidsuitgangspunten

- **Erfpachtcanon:** Na afloop van de huidige lopende erfpachtovereenkomsten wordt ook de erfpachtcanon herijkt en in lijn getrokken met de andere categorieën. De hoogte van de canon wordt daarbij gebaseerd op het aantal vierkante meters van het gebouw, in combinatie met de grondwaarde en het gehanteerde maatschappelijke tarief. De Erfpachtbepalingen gemeente Westerveld zullen hierop worden aangepast.
- **Onderhoud en exploitatie:** De gemeente kan een exploitatiebijdrage verstrekken, die uitsluitend is gericht op het groot onderhoud [10]van het gebouw. Hiermee ondersteunt de

[10] De afbakening van activiteiten die onder het jaarlijks groot onderhoud vallen, wordt vastgesteld op basis van een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP), opgesteld door een onafhankelijke partij.

gemeente de fysieke instandhouding van het gebouw. In tegenstelling tot de regeling voor dorpshuizen, waarin naast groot onderhoud ook een bijdrage in de exploitatie zelf mogelijk is geldt dit niet voor buitensportaccommodaties. Door deze differentiatie wordt maatwerk geleverd, passend bij de functie en gebruiksintensiteit van het vastgoed als de maatschappelijke functie die het vervult voor inwoners.

- **Onderhoud en exploitatie zwembaden:** Zwembaden zijn in het bijzonder afhankelijk van gemeentelijke steun om levensvatbaar te blijven, gezien de hoge exploitatiekosten en het maatschappelijk belang van zwemvoorzieningen. Daarom is het mogelijk om een jaarlijkse gemeentelijke bijdrage te leveren ter ondersteuning van de totale exploitatie.
- **Grassportvelden:** In tegenstelling tot de gebouwen, waar de verantwoordelijkheid bij de verenigingen ligt, is het uitgangspunt dat de gemeente verantwoordelijk is voor het onderhoud van de sportvelden, tenzij verenigingen dit zelf doen. In dit laatste geval ontvangen zij een onderhoudsvergoeding. Het verhuurtarief kan in het geval van verhuur sportvelden worden aangepast op basis van de mate van zelfwerkzaamheid: gebruikers die zelf activiteiten organiseren, vrijwilligers inzetten of bijdragen aan het onderhoud kunnen in aanmerking komen voor extra korting. Dit stimuleert lokaal eigenaarschap en versterkt de betrokkenheid van inwoners bij het gebouw.
- **Onderhoudsniveau sportvelden:** De gemeente streeft naar een minimaal onderhoudsniveau voor alle grassportvelden om veiligheid, bespeelbaarheid en duurzaamheid te waarborgen. Daarbij worden twee categorieën gehanteerd, elk met een eigen onderhoudsnorm:
    - Voetbalvelden
        - Voor voetbalvelden geldt een ander onderhoudsniveau vanwege de intensieve bespeling en specifieke kwaliteitseisen (zoals vlakheid, grasdichtheid en belijning).
    - Overige velden
        - Deze categorie omvat onder andere korfbal- en rugbyvelden. Voor deze velden geldt een passend onderhoudsniveau dat aansluit bij de gebruiksintensiteit en sporttechnische eisen.
- **Verhuurtarieven binnensport:** Om oneerlijke concurrentie tussen sportaanbieders te voorkomen, stelt de gemeente de verhuurtarieven vast voor sporthallen en gymzalen die in gemeentelijk beheer zijn, of een gemeentelijke exploitatievergoeding ontvangen. Hiermee wordt geborgd dat alle gebruikers onder gelijke voorwaarden toegang hebben tot deze voorzieningen en dat marktverstorende prijsverschillen worden voorkomen.
- **Normeringen:** Bij accommodatievraagstukken rondom sportvoorzieningen hanteren we in de basis de normen van sportbonden (bijv. aantal kleedkamers en velden KNVB).

Kanttekeningen:

1. Zwembaden: De functie van zwembaden wordt bij nieuwe dorpsontwikkelingen integraal benaderd, waarbij ook de toekomstige rol en positionering binnen het bredere vastgoedbeleid wordt meegewogen.
2. Sporthallen: Sporthallen worden meegenomen in een bredere gebiedsgerichte benadering van maatschappelijk vastgoed, waarbij hun functie, bereik en toekomstig gebruik integraal worden afgewogen binnen dorpsontwikkelingen.
    - Vooralsnog wordt de sporthal in Vledder meegenomen in de bredere ontwikkeling van voorzieningen in Vledder.
    - De bestaande beheerconstructie van de sporthal in Dwingeloo wordt gehandhaafd.

9.4 Cultuur en Bibliotheek

Culturele voorzieningen en bibliotheken dragen bij aan de leefbaarheid, sociale cohesie en educatie binnen de gemeente Westerveld. Hoewel er geen actief vastgoedbeleid wordt gevoerd op dit domein, wordt bij ruimtelijke en maatschappelijke vraagstukken pragmatisch gekeken of en hoe culturele functies kunnen worden toegevoegd of ondersteund. De gemeente hanteert hierbij een vraaggerichte benadering, waarbij initiatieven en lokale behoeften leidend zijn.

Wettelijke verplichtingen

De gemeente heeft geen wettelijke taak als het gaat om cultuur. Met betrekking tot monumenten heeft de gemeente Westerveld in 2022 een erfgoedbeleidskader opgesteld die richting geeft over het behoud en het omgaan met erfgoed en monumenten.

Voor bibliotheken sluit de gemeente aan bij haar wettelijke verplichtingen, in combinatie met de doelstellingen binnen het sociaal domein. De bibliotheek vervult immers een belangrijke rol op het gebied van educatie, participatie, digitale inclusie en ontmoeting. De huisvesting van bibliotheken in Nederland wordt geregeld via de Wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen (Wsob). Deze wet is sinds 1 januari 2015 van kracht.

Er is een wetswijziging in voorbereiding die gemeenten verplicht stelt om ten minste één volwaardige bibliotheekvestiging in stand te houden. Deze wijziging introduceert een zorgplicht, inclusief het opstellen van een meerjarenplan voor bibliotheekbeleid in samenwerking met de lokale bibliotheekorganisatie.

Zodra er meer duidelijkheid is over de voorgenomen wetswijziging die gemeenten verplicht tot het in stand houden van een volwaardige bibliotheekvoorziening, treedt de gemeente in overleg met de bibliotheekorganisatie om lokaal invulling te geven aan deze verplichting binnen de bestaande kaders.

Beleidsuitgangspunten

De gemeente Westerveld vindt cultuurparticipatie belangrijk. Het stimuleert de persoonlijke en cognitieve ontwikkeling van kinderen, jongeren, volwassenen en ouderen. Door kunst en cultuur zijn inwoners goed in staat om in een veranderende wereld te leven en daarin een plaats te nemen. De gemeente vindt toegang tot cultuurparticipatie van wezenlijk belang voor de ontwikkeling als persoon en het leren begrijpen van de ander. Vastgoed is een beleidsinstrument om cultureel talent te ontdekken en verder te ontwikkelen

9.5 Zorg en welzijn

Op 26 november 2024 heeft de gemeente het beleidskader Wonen-welzijn-zorg in de gemeente Westerveld vastgesteld. Een integrale beleidsrichting voor de fysieke en sociale leefomgeving. Deze beleidskader richt zich op het versterken van de samenhang tussen wonen, welzijn en zorg, met als doel dat inwoners – ongeacht leeftijd of zorgbehoefte – zelfstandig en prettig kunnen wonen in een vitale omgeving. De gemeente Westerveld staat voor grote uitdagingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Door vergrijzing, woningnood en druk op de zorgsector wordt zelfstandig wonen steeds moeilijker. Centraal staan drie thema's: passende woning voor iedereen, toekomstbestendige zorg en ondersteuning, en een vitale leefomgeving. Stimuleren van ontmoeten is daarin een belangrijk uitgangspunt ter behoud en bevordering van de leefbaarheid in de kernen.

Vanuit diverse perspectieven zoals preventie en het ‘organiseren van zorg en welzijn’ kan een huisvestingsbehoefte ontstaan. En juist daar raakt het ook deze beleidskader van Vastgoed en gronden.

Wettelijke verplichtingen

Net zoals bij dorpshuizen/ontmoetingsplekken bevordert de gemeente de sociale samenhang. De gemeente ondersteunt de zelfredzaamheid van inwoners (Wet Maatschappelijke Ondersteuning). Het gaat daarbij om de verplichting om de doelen na te streven waarbij er niet wordt genoemd op welke manier dit moet gebeuren. Hierin kunnen zorgfuncties een rol spelen. Er is geen directe wettelijke taak om zorgvoorzieningen te huisvesten door de gemeente. Wel zie je belangrijke landelijke programma’s ook de gemeente Westerveld bereiken. Denk hierbij aan WOZO (Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen) Integraal Zorgakkoord (IZA) en Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA)

Beleidsuitgangspunten

Onderstaande beleidsuitgangspunten uit de beleidsnota Wonen-welzijn-zorg in de gemeente Westerveld nemen we mee bij nieuwe initiatieven

- Zorg en ondersteuning: Versterken van informele zorg, mantelzorg en preventie. Positieve gezondheid en zelfredzaamheid staan centraal. Zorg wordt meer lokaal en domein overstijgend georganiseerd.
- Leefomgeving: Inzetten op groen, toegankelijkheid en ontmoeting. Dorpshuizen en lokale initiatieven krijgen een belangrijke rol. Bereikbaarheid van voorzieningen wordt verbeterd, vooral in dorpen met veel ouderen.

10. Afwegingskader Vastgoed & Gronden

10.1 Integrale afweging van initiatieven

Voor nieuwe ontwikkelingen rondom (maatschappelijk) vastgoed maakt de gemeente gebruik van een afwegingskader. Een afwegingskader is een hulpmiddel voor de gemeente om te bepalen of zij een bijdrage gaat leveren aan het vastgoed. Daarnaast is het afwegingskader een hulpmiddel voor initiatiefnemers om in te schatten of de gemeente mee gaat werken aan het realiseren of behouden van het vastgoed.

De gemeente gaat op een integrale manier om met initiatieven. Dit betekent dat er initiatieven besproken worden aan de 'initiatieftafel'. Initiatieven kunnen hier op een drietal manieren terechtkomen, namelijk:

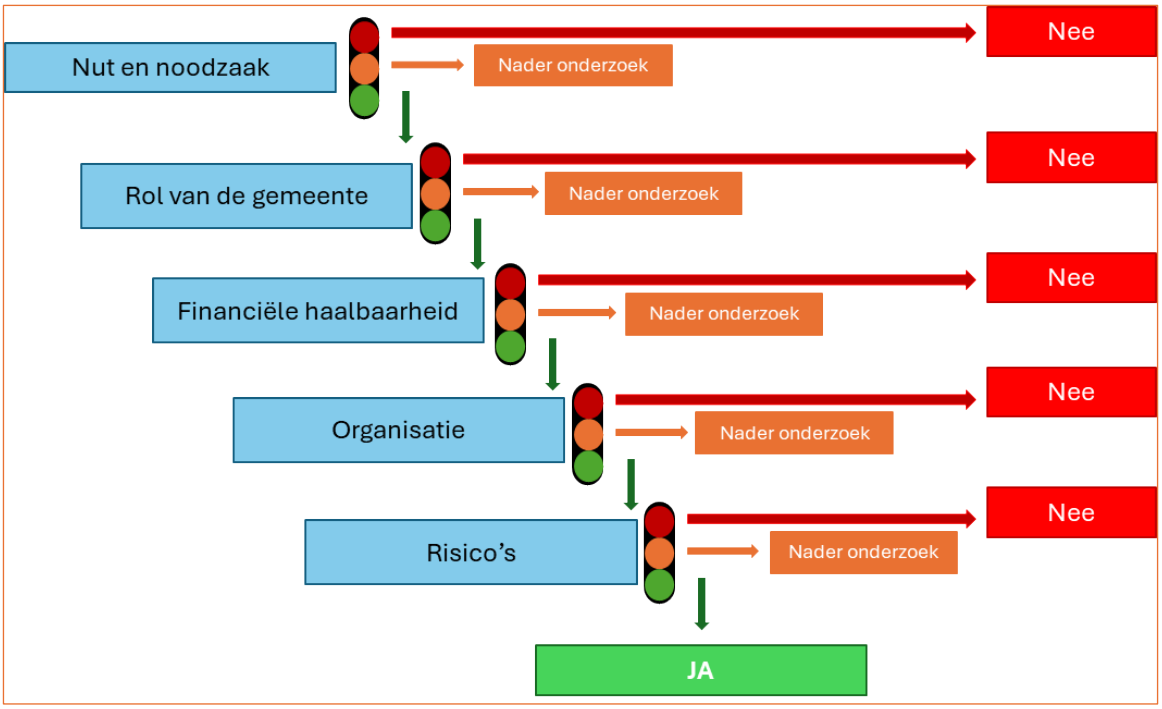
1. Via een subsidieaanvraag van een bestaande accommodatie;
2. Via de investeringsplanning maatschappelijk vastgoed die bij de gemeente bekend is;
3. Via een nieuw initiatief van buitenaf.

In alle gevallen worden de initiatieven integraal besproken en getoetst met het afwegingskader.

Het afwegingskader geeft richting en met de uitkomst kan worden bepaald wat er met het vastgoed gebeurt. Het kader maakt inzichtelijk hoe de gemeente omgaat met vastgoed en gronden. Taken die wettelijk verplicht zijn vallen buiten het afwegingskader, deze faciliteren we als gemeente in ieder geval.

De pijlers in het afwegingskader (nut en noodzaak, rol van de gemeente, financiële haalbaarheid, organisatie en risico) worden ondersteund door verschillende hulpvragen. Deze hulpvragen worden door de gemeente beoordeeld per individuele aanvraag. Deze aanvragen worden getoetst door ze door het volgende stroomschema te halen.

Afwegingskader



10.2 Afwegingscriteria

Per afwegingscriterium zijn er hulpvragen die helpen om te beslissen of de gemeente een initiatief ondersteunt. Op basis van de antwoorden op de vragen komt een initiatief verder in het stroomschema. Het kan zijn dat een initiatief niet past binnen het gemeentelijk beleid. Als initiatiefnemer kun je zelf al bezig met de hulpvragen om de haalbaarheid van een voorziening te toetsen. Hierbij blijft het uiteindelijk de gemeente die de haalbaarheid toetst aan de hand van het afwegingskader en de hulpvragen.

Nut en noodzaak

Nut en noodzaak is de eerste pijler binnen het afwegingskader die beantwoord moet worden. Deze pijler heeft een onderbouwing van de initiatiefnemer nodig. Als de onderbouwing op de beantwoording van de vragen ertoe leidt dat de voorziening nuttig en noodzakelijk geacht worden, dan komt deze verder in het stroomschema. De gemeente is doorslaggevend en beslist uiteindelijk of zij bijdraagt op basis van de nut en noodzaak in combinatie met de andere pijlers uit het afwegingskader.

> ***Centrale vraag: Is het initiatief vanuit maatschappelijk of strategisch oogpunt nuttig en/of noodzakelijk?***

<u>Hulpvragen:</u>

1. Geef aan hoe deze voorziening bijdraagt aan de leefbaarheid van een kern/kernen?
2. Geef aan hoe deze voorziening gedragen wordt door inwoners of organisaties?
3. Wie gaan de voorziening gebruiken/gebruiken de voorziening al? Hoe heeft dit maatschappelijke meerwaarde?
4. Welk maatschappelijke ambitie komt in het gedrang als dit vastgoed wegvalt/niet gerealiseerd wordt?

a. Is er een alternatieve plek nabij waar deze maatschappelijke ambitie behaald kan worden?
5. Draagt de exploitatie bij aan 'eenvoud en nabijheid' voor de inwoner?
6. Is de voorziening toekomstbestendig en voldoet deze aan duurzaamheidseisen?
7. Achten we deze voorziening noodzakelijk op deze plek? (Kijkend naar vergelijkbare/vervangende voorzieningen in de buurt/regio, woonbeleidskader en de huidige leeftijdsgroepen/inwoners in het verzorgingsgebied van de voorziening)

Rol van de gemeente

Centrale vraag: Welke rol heeft de gemeente als het gaat om dit type vastgoed?

Hulpvragen:

1. Welke rol zien we voor ons als gemeente weggelegd? (Interne vraag)
2. Hoe draagt dit vastgoed bij aan onze doelstellingen en maatschappelijke ambiteis? (Denk aan: leefbaarheid, multifunctionaliteit, samenwerking, exploiteerbaar, duurzaamheid, aansluiten bij het dorpenbeleid)
3. Welke ondersteuning heeft de voorziening nodig?

Financiële haalbaarheid

Het is belangrijk dat het initiatief betaalbaar is om te realiseren en in stand te houden. Hierin stimuleren wij bijdrage vanuit inwoners en organisaties om dit mogelijk te maken.

Centrale vraag: Is het financieel haalbaar om de voorziening te plaatsen en in stand te houden?

Hulpvragen:

1. Welke bijdrage wordt er van de gemeente gevraagd?
2. Kan de gemeente de gevraagde investering betalen? (Interne vraag)
3. Wat is de bijdrage vanuit de samenleving?
4. Geef aan hoe deze voorziening geëxploiteerd wordt?
5. Hoe weegt de maatschappelijke waarde van de voorziening op tegen de kosten die de gemeente maakt?
6. Maak een kostenoverzicht? Maak inzichtelijk hoe je dit initiatief gaat betalen? (Vraag aan initiatiefnemer)

Organisatie

Om een initiatief voor de lange termijn succesvol te laten zijn, is een toekomstbestendige organisatie essentieel. De organisatie moet een voorziening kunnen dragen en het gebruik moet toekomstbestendig en levensvatbaar zijn. Initiatiefnemers moeten kunnen laten zien dat de voorziening gedragen wordt door de organisatie.

Centrale vraag: Heeft de organisatie voldoende competenties en massa?

Hulpvragen:

1. Geef aan hoe toekomstbestendig de organisatie is?
2. Geef aan hoe de continuïteit van de organisatie en het gebruik van de voorziening eruitziet? Welke functies zitten er in het bestuur? Is er voldoende doorstroom?
3. Geef aan hoe de verhouding is tussen bestuur, beheer en vrijwilligers binnen de voorziening? Is deze gezond?

Risico’s

De risico’s kunnen worden gemeten door het benoemen van het risico, de kans dat het risico zich voordoet en de impact die het risico heeft.

> ***Centrale vraag: Zijn risico’s beheersbaar of oplosbaar en staan ze in verhouding tot het rendement?***

Hulpvragen:

1. Welke risico’s zitten er aan de voorziening?
2. Wat is de kans dat het risico zich voordoet?
3. Welke impact hebben de risico’s?
4. Is het verstandig om de voorziening te ondersteunen gezien de risico’s?

Bijlagen

Bijlage 1: Overzicht voorzieningenkaarten

Bijlage 1: Voorzieningenkaarten

De voorzieningen in de gemeente zijn allemaal in beeld gebracht. Vervolgens is ingezoomd op de situatie per kern.

Legenda:



Sportschool

Zwembad

Recreatie

Binnensport

Buitensport

Dorpshuis

Kinderopvang

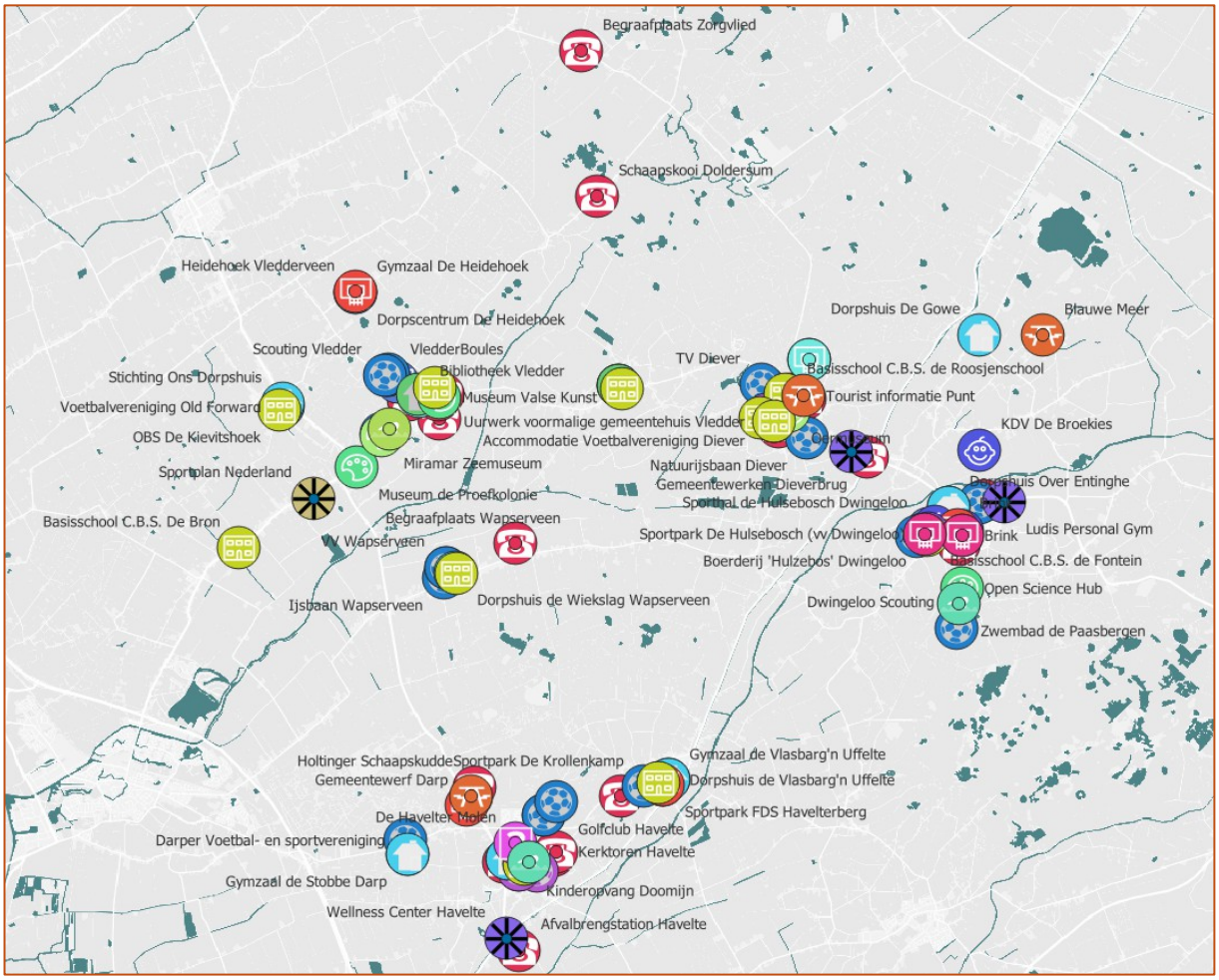
Museum

Onderwijs

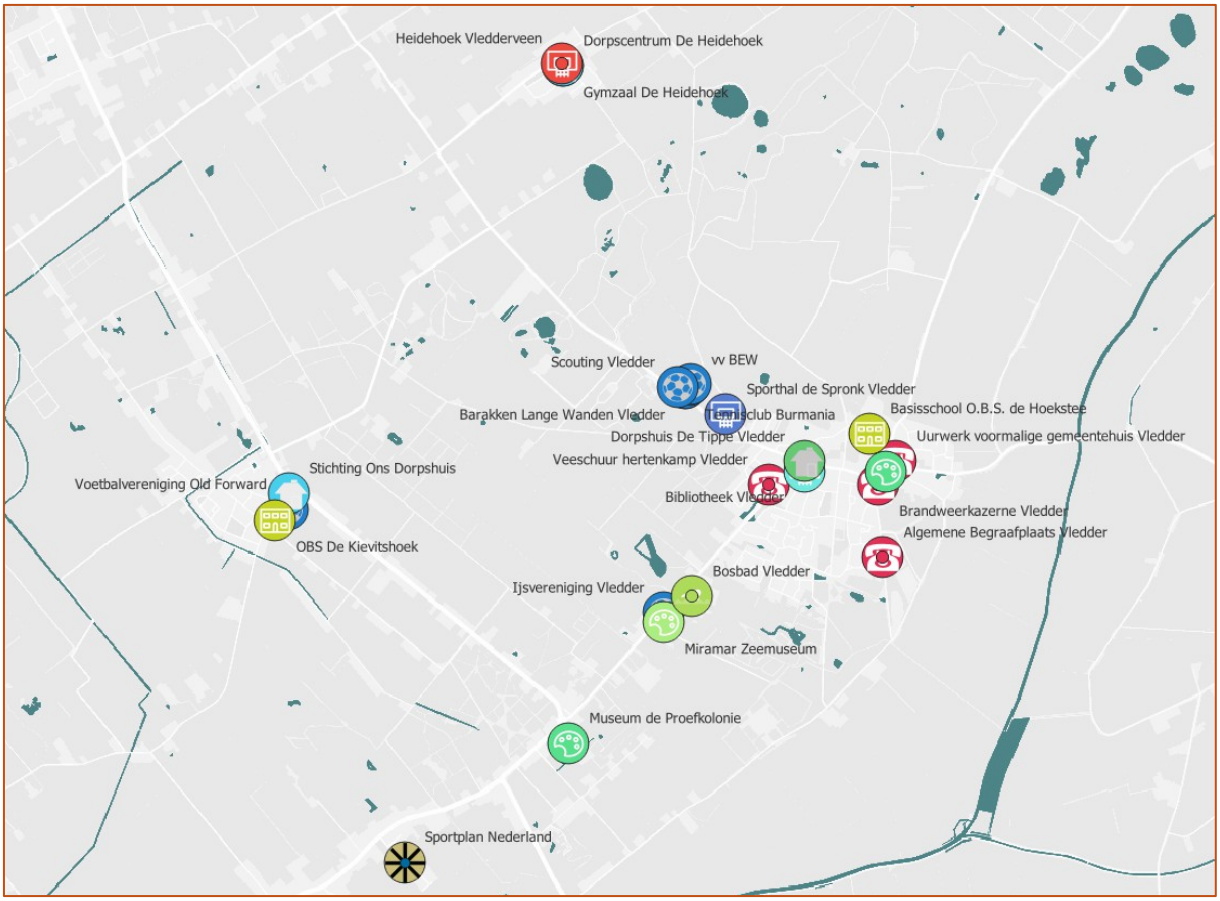
Gemeentelijke accommodaties

Categorie	Aantal in de gemeente
Dorpshuizen	11
Binnensport locaties	9
Culturele instellingen	12
Kinderopvang locaties	5
Onderwijslocaties	12
Gemeentelijke accommodaties (kerktorens, begraafplaatsen, werf, gronden)	25
MFA's	1
Buitensportvoorzieningen	27
Sportscholen	4
Zwembaden	3
Totaal	**117**

Voorzieningenkaart gemeente Westerveld



Vledder/Vledderveen/Wilhelminaoord



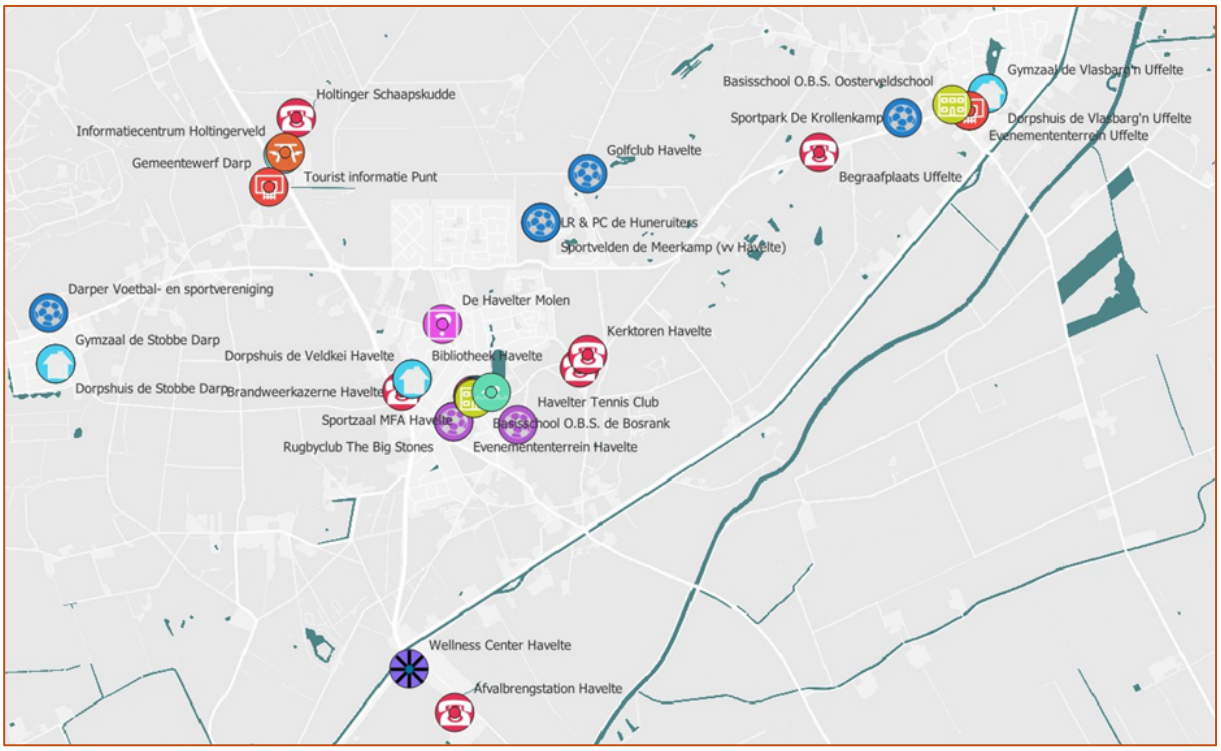
Wapserveen



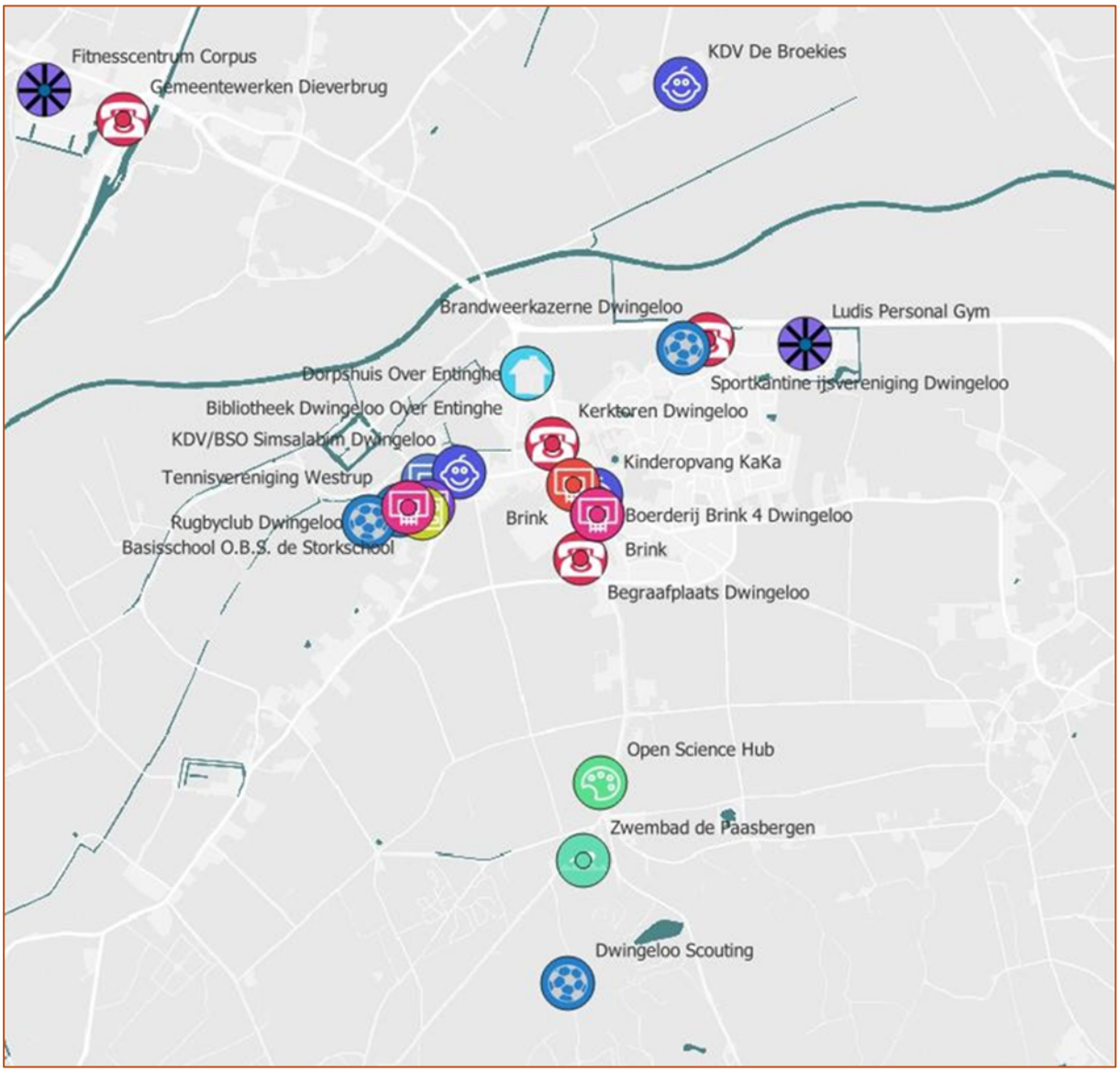
Wapse/Diever/Dieverbrug



Havelte/Uffelte/Darp



Dwingeloo



Geeuwenbrug

