Beleidskader Vastgoed & Gronden



"VASTGOED EN GRONDEN ALS MIDDEL VOOR GEZONDE, GEZONDE, ZELFREDZAME EN PARTICIPERENDE GEMEENSCHAPPEN"

Agenda

- Opening
- Aanleiding
- Inhoudelijke toelichting (+/- 45 min)
  - Overkoepeld kader
  - Focus maatschappelijke vastgoed
- Het gesprek (+/- 45 min)
  - Drietal vragen

Aanleiding

Startnotitie Visie Vastgoed en gronden

- 24 dorpskernen een lappendeken van eigendom, verantwoordelijkheden en exploitatie.
- Een algemeen en integraal kader ontbreekt,
- Investeringen zonder eenduidige en adequate sturing
- De noodzaak om vraagstukken integraal, afdeling overstijgend te benaderen.
- De gemeente streeft naar passende en betaalbare voorzieningen per dorp. Maar wat is dat?
- Betaalbaarheid van voorzieningen (investeringen en exploitatie) staan op de langere termijn onder druk.

Benchmark

Plattelandsgemeenten en Provincie Drenthe



TERUGHOUDEND IN EIGENDOM



STURING OP MAATSCHAPPELIJK GEBRUIK EN GEDEELD BEHEER



FINANCIERING GERICHT OP DUURZAAMHEID EN TOEGANKELIJKHEID



DRENTHE BREED: NADRUK OP LOKALE SAMENWERKING EN MAATWERK



BEKOSTIGING GROOT/EIGENAARS ONDERHOUD

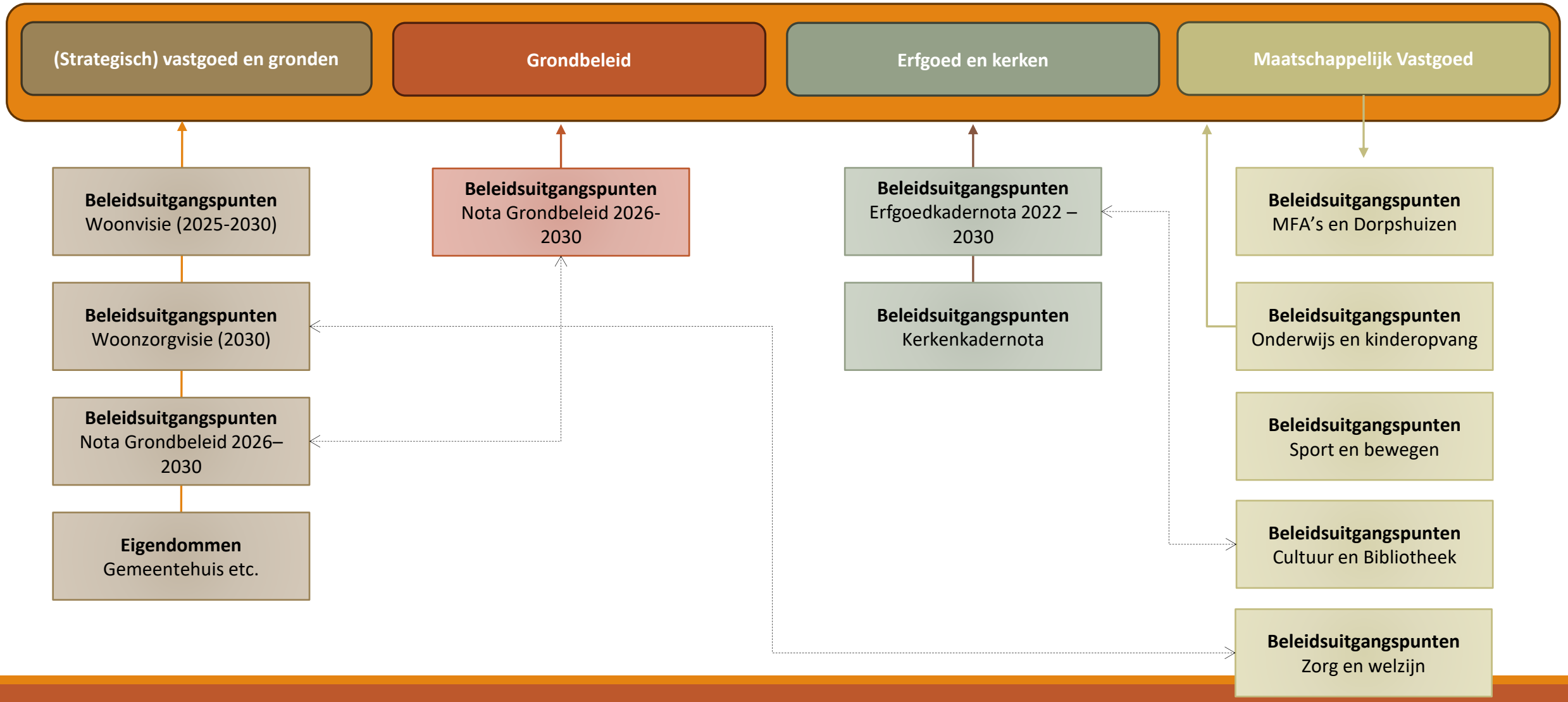
Samen Bouwen aan Vitale Gemeenschappen

Deze beleidskader biedt een samenhangend kader voor strategisch, duurzaam en vraaggericht vastgoed- en grondbeleid. Met ruimte voor maatwerk en samenwerking met inwoners en maatschappelijke partners.



Door transparante kaders, duidelijke rolverdeling en doelgerichte samenwerking ontstaat een consistente basis voor besluitvorming die bijdraagt aan leefbare, vitale dorpen voor huidige en toekomstige generaties.

Strategisch beleidskader als paraplu



Algemeen richtinggevend kader

De gemeente Westerveld streeft naar actieve, gastvrije en betrokken gemeenschappen. Vastgoed en gronden als middel voor Leefbare Dorpen

---

Faciliterende en regisserende rol

De gemeente ondersteunt initiatieven en stelt kaders, en kan eigenaar zijn van strategisch vastgoed maar is geen beheerder of exploitant

Maatschappelijk Eigenaarschap	Strategisch grondbeleid	Heldere Onderhouds-verdeling	Vraagsturing & Zelfredzaamheid
Multifunctionaliteit & Synergie	Toegankelijkheid en inclusiviteit	Financiële Stimulering	Duurzaamheids-ambitie
Monitoring & Impactmeting	Vraaggericht Werken	Dorpscluster	Toetsingskader

Dorpsclusters: 26 dorpskernen, 3 clusters

De gemeente Westerveld telt 20.000 inwoners verdeeld over 26 dorpskernen. Elk dorp heeft zijn eigen karakter en voorzieningenniveau. We onderscheiden drie typen dorpen om maatwerk te leveren.



Voorzieningendorpen

Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder bieden een veelheid aan publieke en commerciële voorzieningen. Deze worden op peil gehouden.



Dynamische Dorpen

Beperkt aantal voorzieningen zoals dorpshuis, basisschool of sportvoorziening. Minimaal aanbod wordt waar mogelijk behouden.



Woondorpen

Vrijwel geen voorzieningen, nadruk op wonen. Ontmoeting vindt plaats op informele plekken.

Basisuitgangspunten maatschappelijk vastgoed

Eén kader voor al ons maatschappelijk vastgoed, met specifieke regels alleen als het sub thema erom vraagt.

Eigendom	Erfpachtcanon	Onderhoudsniveau	Onderhoud en exploitatie
Investeringssubsidies	Verhuur gronden	Financierings-instrumenten	Voedingsgebied

Beheer en exploitatie: toenemende complexiteit vraagt om vitale besturen.

Eigendom via Erfpacht: Lokaal Eigenaarschap Stimuleren

De gemeente kiest voor erfpacht als voorkeursconstructie bij maatschappelijk vastgoed. Dit model biedt een goede balans tussen gemeentelijke regie en lokale betrokkenheid.

Gemeente behoudt juridisch eigendom en strategische regie

Vergroot subsidiemogelijkheden voor maatschappelijke partijen

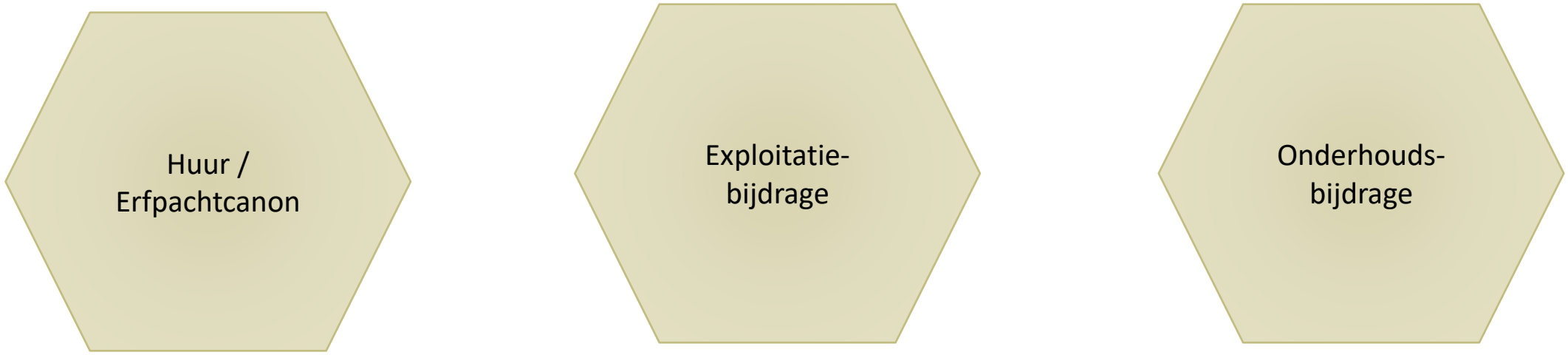
Lokale stichting/vereniging krijgt economisch eigendom

Stimuleert verantwoordelijkheid en betrokkenheid

Maatschappelijke Canon: Bij erfpacht hanteren we een maatschappelijk tarief gebaseerd op grondwaarde, voor betaalbaarheid en lange termijn zekerheid.

Knoppen om te sturen

Financiële beheersbaarheid, regie door inzicht en de mogelijkheid tot transparante sturing.



Multifunctionele accommodaties en Dorpshuizen

Multifunctionele accommodaties en dorpshuizen vervullen een essentiële rol in het sociale en maatschappelijke leven van dorpen.



Voorzieningendorpen

Multifunctioneel gebouw met minimaal drie functies. Met maatschappelijke bestemming als basis.



Dynamische Dorpen

Dorpshuis met multifunctioneel gebruik



Woondorpen

Huiskamerfunctie

Onderhoud en exploitatie

Dorpshuizen in eigendom van onderwijsstichtingen:

Onderscheid in sportfunctie bij exploitatiebijdrage

Onderwijs en kinderopvang

In het nieuwe huisvestingsplan van Westerveld staan de kwaliteit, veiligheid en betaalbaarheid van onze scholen centraal. (april 2025)

Wettelijk kader

Integrale kindcentra (IKC)

Inclusief onderwijs

Multifunctionele accommodaties en openbaar toegankelijke schoolpleinen

Bewegingsonderwijs

Schoolpleinen van openbare basisscholen worden als openbare ruimte beschouwd.

Sport en bewegen

Het versterken van sport en bewegen als fundament voor een gezonde, zelfredzame en participerende Westervelder

---

Multifunctioneel gebruik

Erfpachtcanon

Onderhoud en exploitatie

Onderhoud en exploitatie zwembaden

Grassportvelden

Verhuurtarieven binnensport

Normeringen

Zwembaden

Cultuur

Cultuur als drijfveer voor groei, de bibliotheek als fundament

---

Geen actief vastgoed beleid

Toegang tot cultuurparticipatie is van belang

Wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen

Actueel erfgoedkadernota

Zorg en Welzijn

Verbinding tussen fysieke leefomgeving en sociale basis

Kadernota Wonen-Welzijn-Zorg (2024)

Centrale Doelstelling: Zelfstandig en prettig wonen in een vitale omgeving.

De Drie Thema's:

- Passende woning voor iedereen.
- Toekomstbestendige zorg en ondersteuning.
- Vitale leefomgeving (focus op ontmoeten).

De Rol van Vastgoed: Faciliteer preventie en ontmoetingsplekken.

Investeren in Maatschappelijke gebouwen

De gemeente ondersteunt voorzieningen financieel via verschillende instrumenten, mits deze bijdragen aan beleidsdoelen en maatschappelijke meerwaarde hebben.



Investeringssubsidies

Maximaal 1/3 van totale investering voor levensduur verlengende renovatie (min. 25 jaar) of nieuwbouw van basisvoorzieningen



Exploitatiebijdragen

Per m² bijdrage voor groot onderhoud en/of exploitatie van MFA's, dorpshuizen en sport om continuïteit te waarborgen



Stimuleringsregelingen

Ondersteuning voor (multifunctioneel) gebruik en lokale initiatieven die leefbaarheid versterken

"Financiële ondersteuning is mogelijk via stimuleringsbudget, waarbij investeringen worden afgewogen op strategisch belang, maatschappelijke meerwaarde en betrokkenheid van inwoners."

Afwegingskader initiatieven

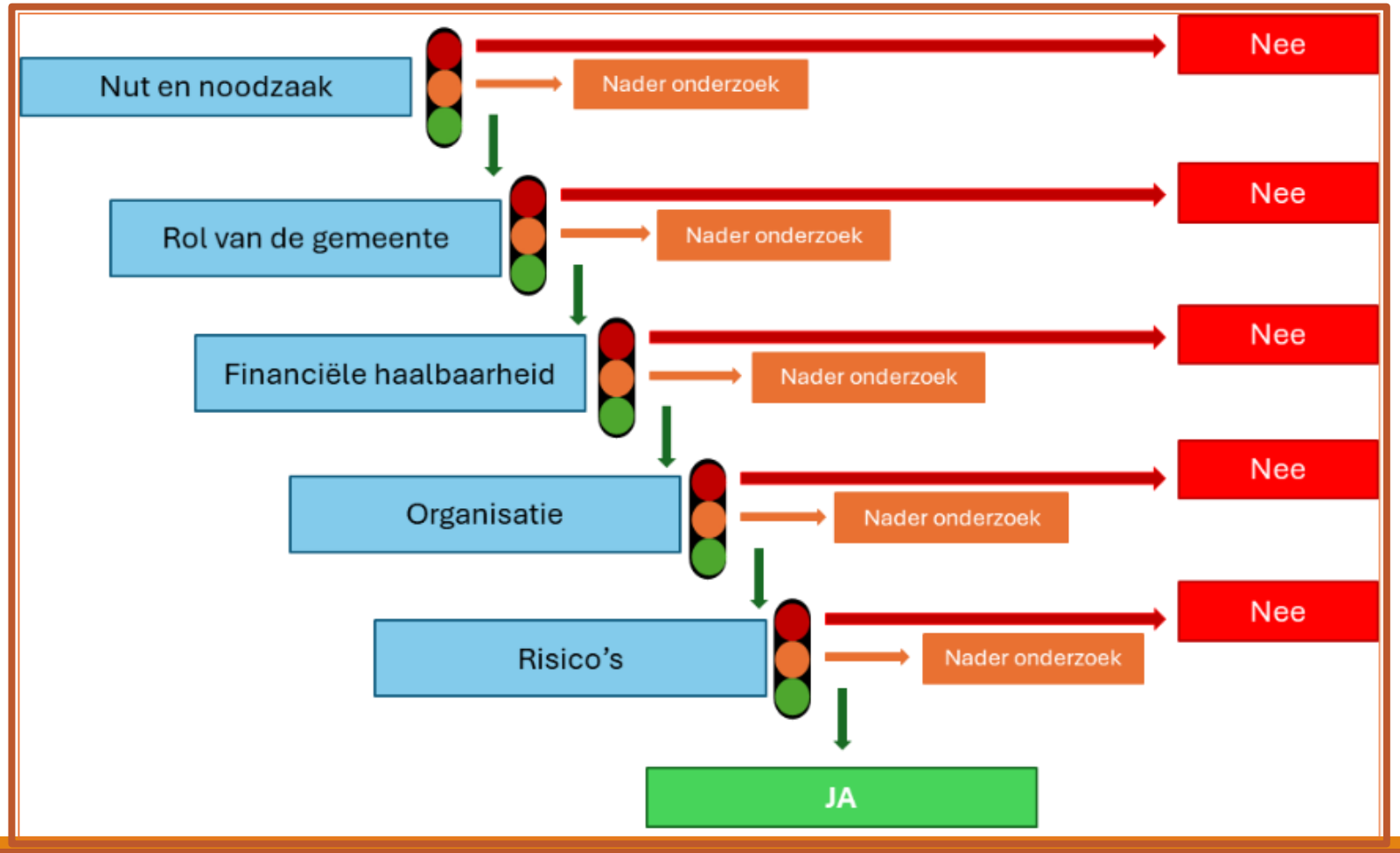
Een afwegingskader is een hulpmiddel voor de gemeente om te mede te bepalen of zij een bijdrage gaat leveren aan het initiatief.

Wettelijk taken uitgezonderd

Hulpmiddel

Initiatieftafel

Controle vragen



Vraag 1

Vind uw raad dat de verdeling van onze drie (dorpen)clusters behouden en versterkt moet worden, ook als dat betekent dat dorpen ongelijk behandeld worden, of is het wenselijk om de clusterindeling los te laten en te streven naar een gelijkwaardig benadering voor elk dorp?

Vraag 2

Acht uw raad het wenselijk dat bij toekomstige investeringsvoorstellen voor maatschappelijk vastgoed standaard de voorwaarde opgenomen wordt dat het gebouw aantoonbaar multifunctioneel en flexibel ingezet wordt?

Vraag 3

Het beleid zet, ten aanzien van maatschappelijk vastgoed, in op een faciliterende en regisserende rol voor de gemeente, waarbij exploitatie en beheer expliciet bij de samenleving (vrijwilligers/besturen) ligt.

Is de raad, in het licht van deze kaders, bereid de consequentie te aanvaarden dat wanneer een initiatief door een tekort aan vrijwilligers niet langer zelfstandig kan voortbestaan, de gemeente geen actieve exploitatie- of beheerdersrol overneemt, ook niet als dit de sluiting van een voorziening betekent?