

Bijlage 1. startnotitie visie op Maatschappelijk Vastgoed

Context en werking van dit document

De gemeente Mook en Middelaar werkt aan een langetermijnvisie op maatschappelijk vastgoed. In het aan de raad gepresenteerd stappenplan (RIA 16012025), vormt dit document de uitwerking van stap 2: het concretiseren van de visie, doelen, ambities, uitgangspunten en kaders voor het gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed. Dit document is daarmee een inhoudelijke start die een denkrichting kan geven aan toekomstige keuzes voor behoud, ontwikkeling en afstoot van vastgoed.

In deze stap 2a zijn de visie, doelen en ambities gericht op het realiseren van maatschappelijke meerwaarde en het behouden van vitale voorzieningen in onze dorpen. De focus in dit document ligt op het bepalen wat we belangrijk vinden en welke functies we willen faciliteren, zonder dat op voorhand financiën een belemmering vormen.

In stap 2b kunnen indien gewenst de financiële consequenties uitgewerkt en inzichtelijk gemaakt welke (delen van) de visie, doelen en ambities haalbaar zijn. Hiervoor wordt uitgezocht welke middelen nodig zijn om deze visie ambities te realiseren en op welke thema's binnen de gemeentebegroting er middelen vrijgemaakt zouden moeten worden. Ook wordt in die fase bekeken of aanvullende externe financiering, zoals subsidies, fondsen of cofinanciering, noodzakelijk en haalbaar is. In deze stap worden er vervolgens een aantal scenario's op hoofdlijnen uitgewerkt en aan de raad voorgelegd. De raad kan dan bepalen of en welke scenario's er uitgewerkt gaan worden in stap 3.

Korte definitie van maatschappelijk en gemeentelijk vastgoed

Om de context van dit document te kunnen plaatsen, is hieronder een definitie van maatschappelijk als gemeentelijk vastgoed weergegeven.

Maatschappelijk vastgoed

Dit omvat gebouwen en gronden die worden gebruikt voor het leveren van maatschappelijke diensten. Dit kan bijvoorbeeld gaan om scholen, buurthuizen, sporthallen, zorginstellingen en bibliotheken. De eigenaar kan de gemeente zijn, maar ook van andere (semi-)publieke of private partijen

Gemeentelijk vastgoed

Omvat al het vastgoed dat eigendom is van de gemeente, ongeacht het gebruik. Dit kan dus maatschappelijk vastgoed zijn (zoals een gemeentelijk sportcentrum), maar ook ander vastgoed, zoals een gemeentehuis, de werf, bedrijfsruimtes of grondposities.

	Maatschappelijk vastgoed	Gemeentelijk vastgoed
Functie	Gericht op maatschappelijke voorzieningen	Allerlei functies (maatschappelijk, bestuurlijk, commercieel)
Eigendom	Gemeente, stichtingen, woningcorporaties, zorginstellingen	Altijd eigendom van de gemeente
Voorbeelden	Scholen, sporthallen, buurthuizen	Gemeentehuis, opslagloodsen, verhuurpanden, scholen in eigendom van de gemeente

In dit document wordt ingegaan op het maatschappelijk vastgoed en de rol die het gemeentelijk vastgoed hierin kan spelen.

Aanleiding

Maatschappelijk vastgoed speelt een belangrijke rol in de leefbaarheid van Mook en Middelaar. De gemeente wil voorzieningen behouden en toekomstgericht inzetten. Er spelen diverse vraagstukken op het gebied van onderwijs, sport en ontmoetingsplaatsen, met name in de vorm van dorpshuizen. De gemeente Mook en Middelaar heeft, net als veel andere kleine gemeenten in Nederland, maatschappelijk vastgoed in eigendom. Dit vastgoed faciliteert maatschappelijke functies en biedt ruimte voor onderwijs, sport, ontmoeting en cultuur. Het doel is het realiseren van maatschappelijke meerwaarde, maar dat vraagt om bewuste keuzes: welke functies blijven we faciliteren, in welke vorm, en op welke plekken?

Landelijke trends

Kleine gemeenten door heel Nederland worden geconfronteerd met:

- Demografische krimp en vergrijzing, waardoor het gebruik van maatschappelijk vastgoed onder druk staat.
- Financiële krapte, waardoor onderhoud en exploitatie van vastgoed zwaarder drukken op de begroting.
- Veranderende gebruiksbehoeften, bijvoorbeeld door flexibeler werken, digitaal ontmoeten en afnemende verenigingsdichtheid.
- Stijgende landelijke duurzaamheidsambities, waardoor de eisen aan bestaand vastgoed steeds hoger worden.

Deze landelijke ontwikkelingen dwingen kleine gemeenten om maatschappelijk vastgoed telkens tegen het licht te houden en scherpere keuzes te maken. Die keuzes vormen de basis voor de visie van Mook en Middelaar.

Visie op maatschappelijk vastgoed

In Mook en Middelaar is maatschappelijk vastgoed een middel om de leefbaarheid, sociale samenhang en vitaliteit van onze dorpen te ondersteunen. Het faciliteren van maatschappelijke functies die bijdragen aan een sterke gemeenschap staat centraal, niet het bezit van vastgoed an sich.

We kiezen voor een compacte, duurzame en flexibele vastgoedportefeuille die meebeweegt met de behoeften van inwoners. Daarbij zetten we in op multifunctioneel gebruik, samenwerking met lokale en maatschappelijke partners en financiële haalbaarheid. Gemeentelijk vastgoed is geen vanzelfsprekendheid: ook ruimte bij maatschappelijke of private partijen kan worden benut.

We maken scherpe keuzes: we investeren alleen in vastgoed waar aantoonbare behoefte is, dat breed gebruikt wordt en bijdraagt aan onze beleidsdoelen. Vastgoed dat niet meer past, wordt herbestemd of afgestoten. Zo bouwen we stap voor stap aan toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed dat past bij de schaal en kracht van onze gemeente.

Vijf uitgangspunten voor maatschappelijk vastgoed

1. Maatschappelijk vastgoed faciliteert maatschappelijke functies

In Mook en Middelaar zetten we maatschappelijk vastgoed alleen in voor functies die aantoonbaar bijdragen aan de leefbaarheid, sociale samenhang en brede toegankelijkheid van voorzieningen in onze dorpen. Vastgoed is daarbij geen doel op zich, maar een middel om maatschappelijke waarde te realiseren.

2. Vastgoed volgt beleid en strategie

Vastgoed wordt uitsluitend ingezet om onze beleidsdoelen te ondersteunen. Eerst bepalen we welke functies en voorzieningen nodig zijn om de maatschappelijke opgaven van de gemeente te realiseren. Vervolgens wordt bekeken hoe en waar deze functies het beste kunnen worden gehuisvest. Vastgoed is dus altijd een middel dat voortvloeit uit beleid.

3. We maken expliciete en transparante keuzes over te faciliteren functies

We maken bewuste keuzes over welke functies we faciliteren met *gemeentelijk vastgoed*. Daarbij maken we onderscheid tussen kernfuncties, zoals onderwijshuisvesting, Wmo-voorzieningen, openbare orde, stemlokalen, die de gemeente wettelijk dient te faciliteren. Aanvullende functies worden alleen ondersteund als er aantoonbare behoefte is, breed lokaal draagvlak bestaat én de exploitatie structureel sluitend is. We maken vooraf helder welke maatschappelijke functies op gemeentelijke ondersteuning kunnen rekenen en onder welke voorwaarden. Met duidelijke afwegingen zorgen we voor transparantie richting onze inwoners, partners en gebruikers.

4. Maatschappelijke functies kunnen ook in vastgoed van derden worden gefaciliteerd

Maatschappelijke functies hoeven niet per definitie plaats te vinden in *gemeentelijk vastgoed*. Waar mogelijk maken we gebruik van ruimten van maatschappelijke organisaties, lokale coöperaties of private partijen. Zolang de maatschappelijke functie goed wordt gefaciliteerd, breed toegankelijk is en past bij de beleidsdoelen van de gemeente, is gemeentelijk eigendom niet noodzakelijk. Op die manier maken we optimaal gebruik van de beschikbare voorzieningen en werken we samen met lokale partners aan een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen.

5. Vastgoed wordt meetbaar, doelmatig en doeltreffend ingezet

We sturen actief op de prestaties van *gemeentelijk vastgoed*. Dat betekent dat we onze accommodaties beoordelen op bezettingsgraad, multifunctionaliteit, maatschappelijke impact en kostendekking. Vastgoed dat onvoldoende bijdraagt, structureel onderbenut is of niet langer aansluit bij de maatschappelijke behoefte, komt in aanmerking voor herbestemming, clustering of afstoot.

Ambities en Doelen

A. Leefbaarheid en sociale cohesie

Maatschappelijk vastgoed in Mook en Middelaar draagt bij aan de sociale verbondenheid en gemeenschapszin binnen de gemeente. We vinden het belangrijk dat inwoners elkaar kunnen ontmoeten en samen activiteiten kunnen organiseren, zodat jong en oud zich betrokken voelen bij de dorpsgemeenschap. We stimuleren daarom het behoud en de ontwikkeling van toegankelijke ontmoetingsplekken, zoals multifunctionele dorpshuizen en sportfaciliteiten.

In iedere dorpskern is een ontmoetingsfunctie, mits er aantoonbare behoefte bestaat. Daarbij leggen we vooraf niet vast in welke vorm die functie wordt ingevuld. Dit kan een zelfstandig dorpshuis zijn, maar ook een ontmoetingsruimte binnen een kerk, een dorpscafé of een andere maatschappelijke of private voorziening. We streven naar basisonderwijs in iedere dorpskern.

Net als veel kleine gemeenten zetten we in op flexibele voorzieningen die kunnen meebewegen met veranderende behoeften. Door nauwe samenwerking met inwoners en lokale partners zorgen we ervoor dat maatschappelijk vastgoed blijft bijdragen aan de sociale samenhang, ook wanneer demografische en maatschappelijke ontwikkelingen dat vragen.

B. Efficiënt en flexibel gebruik

Om de maatschappelijke en financiële waarde van ons vastgoed te vergroten, zetten we sterk in op multifunctioneel gebruik. Maatschappelijke gebouwen worden waar mogelijk zo ingericht dat ze meerdere doelgroepen bedienen en ruimte bieden voor verschillende functies. Dat betekent dat sportaccommodaties, onderwijsgebouwen en ontmoetingsruimtes flexibel worden ingezet, zowel overdag als 's avonds.

Bij nieuwe investeringen en herinrichtingen kijken we altijd of clustering of gecombineerde functies mogelijk zijn. Deze aanpak sluit aan bij de landelijke trend waarin kleine gemeenten vaker kiezen voor multifunctionele accommodaties die fungeren als centrale.

C. Samenwerking en partnerschap

Samenwerking is een sleutelwoord in het beheer en de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed. We werken actief samen met maatschappelijke organisaties, ondernemers en inwoners om voorzieningen toekomstbestendig te maken en te houden. Per huisvestingsvraag bekijken we of er ruimte is in de gemeentelijke vastgoedportefeuille, of dat er geschikte voorzieningen beschikbaar zijn bij maatschappelijke of private partners.

Bij investeringen en exploitatie betrekken we private en publieke partners, zodat we samen de verantwoordelijkheid dragen voor het in stand houden van maatschappelijk belangrijke voorzieningen. Ook het beheer van gemeentelijke gebouwen leggen we zoveel mogelijk bij de gebruiker of huurder, met heldere afspraken in de huur- of gebruikersovereenkomst. Door verantwoordelijkheid te delen en eigenaarschap te versterken, sluiten we aan bij de landelijke ontwikkeling waarin lokaal eigenaarschap en burgerinitiatieven steeds belangrijker worden voor het behoud van voorzieningen.

D. Uitgangspunten voor beheer en ontwikkeling

We sturen actief op het optimaliseren van onze vastgoedportefeuille. Gebouwen die onvoldoende gebruikt worden of niet meer aansluiten bij de maatschappelijke behoefte, komen in aanmerking voor herbestemming of afstoot. Zo zorgen we voor een compacte, toekomstbestendige portefeuille die past bij de schaal en behoefte van onze gemeente.

Ons vastgoedbeheer is kostenefficiënt en financieel duurzaam¹. We streven naar een sluitende exploitatie op de lange termijn en stimuleren innovatieve financieringsvormen, zoals cofinanciering, fondsenwerving of publiek-private samenwerking. Zeker bij grote investeringen zoeken we actief aansluiting bij regionale of provinciale programma's om externe financiering te benutten.

Toegankelijkheid en inclusiviteit zijn belangrijke uitgangspunten. Onze voorzieningen moeten bereikbaar en toegankelijk zijn voor iedereen, inclusief ouderen en mensen met een beperking.

¹ Te bepalen aan de hand van Total Cost of Ownership

Randvoorwaarden

1. Duurzaamheid en energiezuinigheid

Duurzaamheid is integraal onderdeel van ons vastgoedbeheer. We zorgen dat ons maatschappelijk vastgoed energiezuinig en duurzaam wordt beheerd en, waar nodig, gerenoveerd. Bij onderhouds- en investeringsbeslissingen kijken we standaard hoe we de energieprestaties van gebouwen kunnen verbeteren, bijvoorbeeld door isolatie, zonnepanelen of innovatieve energieconcepten.

We benutten actief subsidiemogelijkheden en cofinanciering vanuit Rijk, provincie en andere fondsen om de verduurzaming van ons vastgoed te versnellen. In lijn met landelijke ontwikkelingen onderzoeken we hoe samenwerkingen met energiecoöperaties en lokale initiatieven kunnen bijdragen aan het duurzamer maken van onze vastgoedportefeuille. Door verduurzaming structureel te koppelen aan onderhoud en herontwikkeling, werken we aan toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed.

2. Onderhoud

Voor het groot planmatig onderhoud werken wij met Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's). In deze plannen is vastgelegd welke werkzaamheden per gebouw uitgevoerd worden, inclusief de onderhoudscycli en bijbehorende kosten. De onderhoudskosten worden opgenomen in de Voorziening Onderhoud in de meerjarenbegroting.

Klein dagelijks onderhoud is opgenomen in de reguliere exploitatie begroting. In de huur- en gebruikersovereenkomsten leggen we hierover duidelijke afspraken vast, zodat voor alle partijen helder is wie waarvoor verantwoordelijk is. Deze gedeelde verantwoordelijkheid sluit aan bij de landelijke trend waarbij gemeenten sturen op meer lokaal eigenaarschap en zelfbeheer van maatschappelijk vastgoed.

Richtinggevende prioritering gemeentelijk vastgoed

De gemeente Mook en Middelaar geeft prioriteit aan gemeentelijk vastgoed dat bijdraagt aan wettelijke taken én kerndoelen van de gemeente. Daarbij maken we onderscheid tussen vier categorieën:

1. Wettelijk verplichte functies– hoogste prioriteit

Vastgoed dat nodig is voor functies waarvoor de gemeente een wettelijke verantwoordelijkheid heeft, krijgt de hoogste prioriteit. Dit betreft:

- Onderwijshuisvesting (primair en voortgezet onderwijs)
- Zorg en welzijn (Wmo-gerelateerde functies zoals ontmoetingsruimtes)
- Openbare orde en veiligheid (zoals crisisopvang of brandweervoorzieningen)
- Stemlokalen bij verkiezingen

2. Beleidsmatig gewenste functies – hoge prioriteit

Vastgoed dat essentieel is voor het realiseren van lokale beleidsdoelen en de leefbaarheid in onze dorpen, heeft een hoge prioriteit. Dit zijn:

- Sportvoorzieningen
- Dorpshuizen en multifunctionele accommodaties (MFA's)
- Culturele voorzieningen (zoals bibliotheken)
- Welzijns- en gezondheidsfuncties die aanvullend zijn op de Wmo

3. Faciliterende functies – middelhoge prioriteit

Functies die bijdragen aan de leefbaarheid, maar waarvoor de gemeente geen directe wettelijke of beleidsmatige taak heeft, krijgen een lagere prioriteit. Ondersteuning is mogelijk bij aantoonbare behoefte en lokaal eigenaarschap. Dit betreft:

- Ruimten voor verenigingen
- Ruimten voor religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten
- Tijdelijke maatschappelijke initiatieven

4. Niet-kerntaken – lage prioriteit

Vastgoed dat geen directe relatie heeft met wettelijke taken of kernbeleid, heeft de laagste prioriteit. Dit betreft:

- Commerciële verhuur met maatschappelijk randje
- Evenementenruimten

Binnen de categorieën hoeft de richtinggevende prioritering niet beperkt te blijven tot de functie maar zijn ook combinaties van bepaalde functies mogelijk

Samenvattend overzicht van prioritering

Prioriteit	Functie
1	Onderwijshuisvesting, Wmo-voorzieningen, openbare orde, stemlokalen
2	Sport, dorpshuizen/MFA's, culturele voorzieningen, aanvullende welzijnsfuncties
3	Verenigingsruimten, religieuze ruimten met maatschappelijke functie, tijdelijke initiatieven
4	Commerciële verhuur met maatschappelijk randje, evenementenruimten