

Besluitvorming Raad

Onderwerp	Beleidskader Vastgoed en Gronden
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	16957
Datum voorstel	19 mei 2026
Portefeuillehouder	J.T. Boonstra

Beslispunten

1. Het beleidskader Vastgoed & Gronden vast te stellen.
2. De algemene erfpachtbepalingen voor (sport-)verenigingen, stichtingen en andere rechtspersonen in de gemeente Westerveld, vastgesteld op 12 september 2006, in te trekken.
3. De jaarlijkse subsidie voor de dorpshuizen met een bedrag van € 133.000, - per jaar aan te ramen in de Programmabegroting 2027. En de samenhangende inkomsten uit de erfpachtcanons integraal in de begroting te verwerken op het moment dat de betreffende erfpachtovereenkomsten definitief zijn vastgesteld en juridisch zijn geëffectueerd.
4. Voor de buitensportcomplexen als financieel uitgangspunt een budget neutrale opzet op de lange termijn te hanteren. De hiertoe benodigde begrotingsmutaties pas te effectueren bij de feitelijke overgang naar de nieuwe systematiek.

Kosten, baten en dekking

Impact voorliggende beleidskader

De financiële impact van het voorliggende beleidskader is onder te verdelen in drie centrale thema's:

- toekomstige investeringen,
- de waarderingsbijdrage in het kader van algemeen nut
- een onderhoudsbijdrage voor de jaarlijkse groot onderhoudslasten.

Om het overzicht te vergroten, worden de laatste twee componenten gezamenlijk onder de noemer 'exploitatiebijdrage' geschaard.

1. Exploitatiebijdrage Dorpshuizen

Voor de dorpshuizen leidt de nieuwe systematiek tot een verschuiving in de begroting. Het huidige beschikbare budget van € 47.000, - is niet langer toereikend om de maatschappelijke ambities en de jaarlijkse bijdrage te dekken.

- Lasten:
Het benodigde budget dient structureel te worden opgehoogd met een jaarlijks bedrag van € 133.000, -. Het was € 47.000 en wordt € 180.000

De afgelopen jaren werden deze middelen via incidentele budgetten verstrekt aan voornamelijk Welzijn Mensenwerk. Dit voorstel voorziet in een structurele verankering van een deel van deze middelen. Hiermee wordt overgestapt van incidentele financiering naar een meer solide en langdurige financiële basis.

- Baten:
Tegenover deze lasten staan nieuwe inkomsten uit de erfpachtcanon (een maatschappelijk erfpachttarief).

2. Buitensport en Erfpacht

Voor de buitensportcomplexen wordt uitgegaan van een overgangsfase. Het streven is om de nieuwe systematiek te effectueren op een natuurlijk moment, zijnde het verloop van de huidige erfpachtovereenkomsten in 2030.

- Financieel evenwicht:
Het uitgangspunt bij de buitensport is een budget neutrale opzet op de lange termijn. De totaal verwachten inkomsten uit de erfpachtcanon zullen hierbij gelijkstaan aan de jaarlijkse uitgaven voor de exploitatie.

De voorgestelde wijzigingen in de jaarlijkse kosten en baten worden integraal verwerkt in de Programmabegroting 2027 voor de daaropvolgende jaren

3. *Toekomstige Investerings*

Naast de jaarlijkse exploitatiebijdragen houdt dit beleidskader rekening met de noodzakelijke investeringen in het maatschappelijk vastgoed en de sportparken op de lange termijn. Deze investeringen worden per project beoordeeld op basis van de gestelde criteria in dit kader, waarbij gestuurd wordt op duurzaamheid en multifunctioneel gebruik van de voorzieningen. Daarbij is het uitgangspunt dat de gemeente maximaal 1/3 deel van de benodigde investering gaat subsidiëren.

Inleiding

Het voorliggend beleidskader fungeert als een paraplu voor alle vastgoed- en grondzaken waarbij de gemeente bij betrokken is. Voor niet-maatschappelijk vastgoed vormt het beleidskader een samenvatting van onderliggende en al vastgestelde beleidsdocumenten, zoals de Nota Grondbeleid en de Woonvisie.

Met dit voorstel stelt de gemeente Westerveld een strategisch beleidskader vastgoed en gronden vast. In hoofdstuk zeven is een verdiepende uitwerking opgenomen met heldere kaders voor gebruik, beheer, eigendom en financiering van maatschappelijk vastgoed. Het doel is een toekomstbestendige, transparante en efficiënte inzet van vastgoed die de maatschappelijke opgaven ondersteunt.

Beoogd effect

Het beoogde effect van het vaststellen van het beleidskader 'Vastgoed en Gronden' is het creëren van een toekomstbestendige en vitale gemeenschap in Westerveld. Dit wordt bereikt door vastgoed niet als doel, maar als middel in te zetten, en door duidelijke transparante en eenduidige kaders te hanteren, waarbij ruimte blijft voor maatwerk in specifieke lokale situaties.

Argumenten

1.1. Maatschappelijke vastgoed als vliegwielen voor de maatschappelijke visie 'De Gezonde, Zelfredzame en Participerende Westervelder'

Onze visie op 'De Gezonde, Zelfredzame en Participerende Westervelder' vraagt om een vastgoedportefeuille 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 veerkracht.

1.2. Het beleidskader sluit aan op de omgevingsvisie.

Het beleidskader sluit direct aan op de 'Omgevingsvisie Westerveld' door de daarin vastgestelde indeling van kernen te gebruiken om de inzet van maatschappelijk vastgoed te sturen. Door deze indeling uit de omgevingsvisie als vertrekpunt te nemen, zorgt het beleidskader ervoor dat investeringen in vastgoed en gronden direct bijdragen aan de gewenste ruimtelijke en sociale structuur van de gemeente

1.3. Integrale sturing en consistente besluitvorming.

Door het ontbreken van integraal vastgoedbeleid is er nu geen eenduidige sturing op financieel, functioneel en ruimtelijk vlak. Het nieuwe beleidskader biedt één samenhangende aanpak, waardoor besluiten consistent, beter onderbouwd en objectief afgewogen kunnen worden.

1.4. Efficiëntie door multifunctioneel gebruik

Het beleidskader stimuleert clustering en multifunctioneel gebruik van gebouwen. Met duidelijke investeringscriteria worden financiële risico's beperkt. Dit leidt tot lagere exploitatiekosten, beter benut vastgoed, minder versnippering en meer sociale samenhang doordat functies samenkomen.

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

Met dit beleidskader verandert vastgoed van een lappendeken van verscheidenheid in een strategisch eenduidig instrument voor leefbaarheid. De gemeente krijgt heldere sturingsmiddelen (huur, erfpacht, exploitatie- en onderhoudsbijdragen, langetermijninvesteringen), onderbouwd met objectieve gegevens uit DMJOP's en begrotingen. Zo ontstaat een transparant financieel speelveld waarin kosten, kwaliteit en maatschappelijke waarde zorgvuldig kunnen worden afgewogen.

1.6. Heldere rolverdeling tussen gemeente en partners

Het document verduidelijkt de rol van de gemeente (regie en faciliteren) en die van lokale partijen (beheer en exploitatie). Dit voorkomt onduidelijkheid over verantwoordelijkheden, zoals bij onderhoud of dagelijkse bedrijfsvoering.

1.7. Bevorderen van leefbaarheid door maatwerk, lokaal eigenaarschap en vraaggericht werken

Het beleidskader versterkt de leefbaarheid in alle kernen door voorzieningen af te stemmen op de daadwerkelijke behoeften van inwoners én op de schaal en draagkracht van elk dorp. Het biedt ruimte voor maatwerk binnen heldere kaders, stimuleert lokaal eigenaarschap en 'Naoberschap', en ondersteunt initiatieven van inwoners zelf. Door vraaggericht te werken en rekening te houden met demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing, wordt voorkomen dat investeringen terechtkomen in onderbenut vastgoed. Zo ontstaan duurzame, gedragen en toekomstbestendige voorzieningen die bijdragen aan vitaliteit, ontmoeting en maatschappelijke activiteiten in alle dorpen.

2.1 Actualisatie van erfpachtbepalingen is noodzakelijk voor voorliggend beleidskader uit te kunnen voeren.

De huidige regels voor erfpacht biedt geen mogelijkheid voor het toepassen van een (maatschappelijk) erfpachtcanon. Zodra de oude regels zijn ingetrokken, stelt het college nieuwe regels (erfpachtbepalingen) vast. Deze nieuwe regels sluiten aan op het nieuwe beleid. Ter informatie is de conceptversie van deze nieuwe regels (erfpachtbepalingen) als bijlage toegevoegd.

Kanttekeningen

1.1 Risico op vershraling van voorzieningen in kleine kernen

Het beleidskader maakt een scherp onderscheid tussen voorzieningendorpen, dynamische dorpen en woondorpen, zoals eerder in lijn van de Omgevingsvisie is vastgesteld. Dit onderscheid kan leiden tot zorgen dat informele ontmoetingsplekken in kleine kernen minder ondersteuning krijgen. Het beleidskader ondervangt dit doordat:

- zowel formele als informele functies worden gewaardeerd;
- ondersteuning via het sociaal domein blijft bestaan;
- maatwerk expliciet mogelijk blijft wanneer de leefbaarheid daarom vraagt.

1.2 Zelfredzaamheid/lokale draagvlak als verplichting.

Het beleidskader legt nadruk op lokaal 'eigenaarschap' en initiatieven vanuit inwoners. Hoewel dit positief is, mag dit niet leiden tot het overvragen van vrijwilligers in krimpende of vergrijzende kernen. Om te voorkomen dat de verantwoordelijkheid voor leefbaarheid volledig wordt afgeschoven, behoudt de gemeente een duidelijke faciliterende en ondersteunende rol bij vastgoedvraagstukken, zoals groot onderhoud en verduurzaming.

1.3 Balans tussen lokaal draagvlak en financiële houdbaarheid.

Bij de verdere uitwerking van het beleidskader worden twee belangrijke, maar potentieel tegenstrijdige uitgangspunten gehanteerd: aansluiten bij de behoeften van dorp en de financiële realiteit. Het beleidskader erkent deze spanning en bepaalt dat de raad per project expliciet de balans maakt tussen:

- lokale behoefte;
- financiële impact;
- lange-termijnhoudbaarheid.

Indien nodig wordt gezocht naar alternatieve financiering of fasering.

1.4 Het beleidskader is gebaseerd op een faciliterende en regisserende rol van de gemeente.

Het voorliggende beleidskader gaat uit van een financieel haalbare, faciliterende en regisserende rol. We onderkennen dat deze koers een beroep doet op de draagkracht en het initiatief van inwoners en maatschappelijke partners. In dit model ligt de verantwoordelijkheid voor exploitatie en beheer bij de samenleving zelf.

De gemeente heeft echter de beleidsvrijheid om te kiezen voor een meer uitvoerende rol. Een dergelijke verschuiving in sturingsfilosofie heeft verstrekkende consequenties voor de gemeentelijke organisatie en begroting.

- Inzet van middelen en formatie: Een uitvoerende rol vraagt om een substantiële uitbreiding van de ambtelijke formatie.
- Sturing op kostprijsdekkende huur: In een uitvoerend model ligt de focus op een gezonde, transparante exploitatie van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Dit betekent dat er vaker gestuurd zal worden op het doorbelasten van de werkelijke lasten via kostprijsdekkende huurprijzen.
- Verschuiving naar subsidie: Omdat kostprijs dekkende huren voor veel gebruikers van maatschappelijke vastgoed onbetaalbaar zijn, leidt dit onvermijdelijk tot een grotere behoefte aan ondersteuning. De financiële druk verschuift daarmee van de vastgoedexploitatie naar de subsidiebudgetten. De gemeente krijgt hierdoor meer directe grip op de maatschappelijke output (via subsidievoorwaarden), maar staat tegelijkertijd aan de lat voor hogere structurele lasten.

1.5 Afbakening reikwijdte systematiek (Zwembaden)

Hoewel de systematiek van het voorliggende beleidskader Vastgoed en Gronden in de basis ook goed passend is voor de zwembaden binnen onze gemeente, worden de zwembaden voorlopig in de verdere uitwerking buiten beschouwing gelaten. De zwembaden volgen een separaat traject, die later in de tijd aan de raad zal worden voorgelegd.

Communicatie

Na vaststelling van het beleidskader wordt dit breed gecommuniceerd. Het beleid wordt openbaar gepubliceerd, onder andere via de gemeentelijke website. Daarnaast wordt het vertaald in een uitvoeringsprogramma waarin de projecten voor de komende vijf jaar worden beschreven en afspraken met betrokken gebruikers worden vastgelegd.

Maatschappelijke partijen zijn al geïnformeerd over het opstellen van dit beleid. Partijen zijn op de hoogte van de voorlegging van het beleidskader aan de raad en zullen na vaststelling worden uitgenodigd om gezamenlijk de vervolgstappen te bespreken.

Inwonersparticipatie

De totstandkoming van dit beleidskader was een balancerend traject tussen de noodzaak en de wenselijkheid van inwonerparticipatie en de ruimte die nodig is om de eigen gemeentelijke rol te kunnen bepalen. In het proces is ingezet op participatie op verschillende niveaus. De intensiteit van betrokkenheid varieerde per fase en per doelgroep.

Zo is het integrale afwegingskader ontwikkeld via coproductie met een externe klankbordgroep; samen met deskundigen (ICS-adviseurs) en betrokkenen inwoners, heeft deze klankbordgroep actief meegeschreven aan het afwegingskader. Deze externe klankbordgroep is ook gevraagd om inhoudelijke te reageren op het concept beleidskader.

In een latere fase zijn diverse beheerstichtingen van de accommodaties geïnformeerd en is de mogelijkheid geboden van gesprekken, om vooral de praktische werkbaarheid van het kader te toetsen.

Ten slotte zijn alle relevante stakeholders voorafgaand aan de definitieve besluitvorming geïnformeerd over de koers van het beleidskader, zodat voor iedereen duidelijk was op welke wijze hun belangen en expertise zijn meegenomen in het uiteindelijke beleidskader.

Bijdrage aan Global Goals (SDG)



Goede gezondheid en welzijn

Door dit beleidskader vast te stellen zetten we in op het faciliteren van vastgoed die bijdragen aan de leefbaarheid, gezondheid en het welzijn in de dorpskernen.



Onderwijs van goede kwaliteit

Het beleidskader zet niet alleen in op een kwalitatief onderwijsgebouw, als een plek om te leren, maar een duurzaam 'knooppunt' in het dorp waar functies samenkomen om de vitaliteit van de gemeenschap te borgen



Duurzame steden en gemeenschappen

Het biedt de basis om te zorgen dat mensen van alle leeftijden in hun nabijheid gebruik kunnen maken van passende voorzieningen, waarmee we bijdragen aan de leefbare gemeenschappen.



Partnerschappen om de doelen te bereiken

Bij ontwikkelingen op het brede gebied van vastgoed en gronden sluiten we aan bij de lokale draagvlak en draagkracht. Nieuwe vraagstukken zijn dan ook het startpunt voor de samenwerking met inwoners en (maatschappelijke) partners. Het maakt vraaggericht werken mogelijk doordat initiatiefnemers zelf de haalbaarheid van nieuwe plannen kunnen toetsen aan de hand van het bestaande aanbod.

Bijlage(n)

beleidskader vastgoed en gronden (Openbaar)/
conceptversie van deze nieuwe erfpachtbepalingen

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Beleidskader Vastgoed en Gronden
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	
Datum voorstel college	19 mei 2026

**De raad van de gemeente Westerveld,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,**

BESLUIT

1. Het beleidskader Vastgoed & Gronden vast te stellen.
2. De algemene erfpachtbepalingen voor (sport-)verenigingen, stichtingen en andere rechtspersonen in de gemeente Westerveld, vastgesteld op 12 september 2006, in te trekken.
3. De jaarlijkse subsidie voor de dorpshuizen met een bedrag van € 133.000, - per jaar aan te ramen in de Programmabegroting 2027. En de samenhangende inkomsten uit de erfpachtcanons integraal in de begroting te verwerken op het moment dat de betreffende erfpachtovereenkomsten definitief zijn vastgesteld en juridisch zijn geëffectueerd.
4. Voor de buitensportcomplexen als financieel uitgangspunt een budget neutrale opzet op de lange termijn te hanteren. De hiertoe benodigde begrotingsmutaties pas te effectueren bij de feitelijke overgang naar de nieuwe systematiek.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.
Datum:

Namens de gemeenteraad van Westerveld,

Griffier
R. Weernekers

Voorzitter
J. Spoelstra