

Vastgoedvisie 2026 - 2035



Voorwoord

Met trots presenteren wij u de Vastgoedvisie van de gemeente Hoogeveen. Deze visie laat zien hoe wij als gemeente ons vastgoed de komende jaren willen beheren, verduurzamen en ontwikkelen. Vastgoed is veel meer dan stenen en cijfers – het vormt het hart van onze samenleving. Dankzij onze gebouwen kunnen inwoners sporten, elkaar ontmoeten, leren, zorgen voor elkaar en genieten van cultuur.

Als gemeente hebben we de verantwoordelijkheid om deze plekken goed te beheren en toekomstbestendig te maken. Dat vraagt om slimme keuzes en een duidelijke koers. Daarbij werken we nauw samen met de organisaties die gebruikmaken van onze gemeentelijke eigendommen. Samen zorgen we voor goed beheer, zorgvuldig onderhoud en het duurzaam inzetten van onze gebouwen.

We kijken daarbij ook naar de nut en noodzaak van onze panden: welke gebouwen dragen blijvend bij aan onze maatschappelijke doelen, en waar is ruimte om anders te kiezen? Zo zorgen we ervoor dat ons vastgoed niet alleen efficiënt en duurzaam wordt ingezet, maar ook maatschappelijk waardevol blijft.

Samen met partners, verenigingen en organisaties willen we blijven werken aan voorzieningen die bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van Hoogeveen. Zo houden we sport, cultuur en ontmoeting toegankelijk voor iedereen.

Met deze Vastgoedvisie geven we invulling aan ons motto: samen verbinden en verbeteren. Want alleen door samen te werken, kunnen we onze gebouwen laten bijdragen aan een sterke, inclusieve en duurzame gemeente – nu én in de toekomst.

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Ronald Klok
Wethouder



Inhoud

Voorwoord

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Vastgoedvisie 2026 - 2035
- 1.3 Instrumenten voor vastgoedsturing
- 1.4 Leeswijzer

2 Vastgoedvisie

- 2.1 Vastgoed in gemeentelijk eigendom
- 2.2 Vastgoedportefeuille
- 2.3 Wet- en regelgeving

3 Beleidskaders

- 3.1 Onderwijs
- 3.2 Sport en Bewegen
- 3.3 Kunst en Cultuur
- 3.4 Zorg en Welzijn
- 3.5 Beleidskader gebruikers gemeentelijk vastgoed

4 Ambities gemeentelijk vastgoed

- 4.1 Het gemeentelijk vastgoed is **duurzaam**
- 4.2 Het gemeentelijk vastgoed is **efficiënt**
- 4.3 Het vastgoed van de gemeente is **maatschappelijk verantwoord**

5 Vastgoedorganisatie

- 5.1 Rollen en verantwoordelijkheden vastgoedorganisatie
- 5.2 Bestuurlijke taken en bevoegdheden

6 Aankoop, (her)ontwikkelen en afstoten

- 6.1 Uitgangspunten nieuwe huisvestingsvraagstukken
- 6.2 Criteria voor aankoop of ontwikkeling van vastgoed
- 6.3 Herbestemming van vastgoed

2	6.4 Afstoten van vastgoed	24
4	7 Verhuurbeleid	26
4	7.1 Verhuur van vastgoed	26
4	7.2 Leegstand	26
4	7.3 Richtlijnen huurcontracten	27
5		
	8 Huurprijsbeleid	28
6	8.1 Kostprijsdekkende huur	28
6	8.2 Marktconforme huur	29
6	8.3 Afwijkingen huurprijsbeleid	29
9		
10	9 Onderhouden	30
10	9.1 Onderhoud en vervanging	30
12	9.2 Onderhoudsniveaus	30
13		
13	10 Optimaliseren	32
14	10.1 Levensduur verlengende renovatie	32
	10.2 Aanpassingen op verzoek van huurder	32
16	10.3 Wettelijke investeringen	32
16	10.4 Beleidsmatige investeringen	32
18		
18	11 Verduurzamen	33
	11.1 Routekaart Verduurzaming	33
19		
19	12 Financiën en risicomanagement	34
21	12.1 Algemeen exploitatiebeleid vastgoed	34
	12.2 Risicomanagement	35
22	12.3 Ontwikkelfase	35
22	12.4 Exploitatiefase	36
23		
23		

1 Inleiding

De gemeente Hogeveen beschikt over een diverse en omvangrijke vastgoedportefeuille die een belangrijke rol speelt in het realiseren van maatschappelijke doelstellingen. Vastgoed is voor ons geen doel op zich, maar een strategisch instrument om onze maatschappelijke doelen te realiseren en te sturen in de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling. Met gemeentelijk vastgoed ondersteunen we maatschappelijke activiteiten van onder andere onderwijs, sport, welzijn en cultuur. De vastgoedvisie heeft daarom een nauwe relatie met de verschillende beleidsvelden waar wij als gemeente aan werken. Tegelijkertijd brengt het bezit van vastgoed verantwoordelijkheden met zich mee op het gebied van beheer en onderhoud, exploitatie, duurzaamheid en risicobeheersing.

Om deze verantwoordelijkheden goed te kunnen invullen en om richting te geven aan toekomstige keuzes, is het noodzakelijk om het vastgoedbeleid periodiek te actualiseren. De huidige Kadernota Vastgoedbeleid uit 2016 heeft een solide basis gelegd, maar sluit niet meer aan bij de actuele maatschappelijke, financiële en bestuurlijke context. Daarom presenteren wij met deze nieuwe Vastgoedvisie een herijkte vastgoedvisie voor de periode 2026 en verder.

1.1 Aanleiding

In 2016 heeft de gemeenteraad de huidige kadernota Vastgoedbeleid vastgesteld. Sinds de vaststelling zijn er belangrijke ontwikkelingen geweest die vragen om een hernieuwde visie op gemeentelijk vastgoed. Denk aan veranderende wet- en regelgeving (zoals het Didam-arrest en de Omgevingswet), toenemende duurzaamheidsambities (zoals de route naar CO₂-neutraliteit), veranderende maatschappelijke behoeften en een groeiende druk op gemeentelijke financiën. Daarnaast is er behoefte aan meer transparantie, uniformiteit en sturingsmogelijkheden binnen het vastgoedbeheer. In 2023 heeft het college daarom het besluit genomen het proces van actualisering van het vastgoedbeleid in gang te zetten.

Met de voorliggende Vastgoedvisie 2026 spelen we in op deze trends en ontwikkelingen. Tevens zetten we een volgende stap in de doorontwikkeling van de visie en de sturing op gemeentelijk vastgoed. Daarnaast geven we de kaders op de verschillende thema's binnen het vastgoedbeleid, zoals onder andere aankoop, exploitatie, verhuur en onderhoud weer.

1.2 Vastgoedvisie 2026

De Vastgoedvisie 2026 biedt een strategisch kader voor het bezit, beheer, gebruik, verduurzaming, afstoot en de ontwikkeling van gemeentelijk vastgoed. De nota beschrijft de rol van vastgoed binnen het gemeentelijk beleid, de uitgangspunten voor exploitatie en onderhoud, het huur- en verkoopbeleid, en de wijze waarop we omgaan met risico's en investeringen. Daarbij maken we onderscheid tussen de kernportefeuille (vastgoed dat direct bijdraagt aan beleidsdoelen of wettelijke taken) en de niet-kernportefeuille (strategisch of overig vastgoed).

Belangrijke onderwerpen in deze nota zijn:

- Samenstelling vastgoedportefeuille;
- Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden ambtelijke organisatie, gemeenteraad en college;
- Alle relevante beleidskaders die invloed hebben op vastgoed;
- Huurbeleid, doelgroepen en kostprijsdekkende huur;
- Sturen op de vastgoedportefeuille.

Met deze Vastgoedvisie leggen we de basis voor een toekomstbestendige vastgoedvisie dat aansluit bij de ambities van Hogeveen als aantrekkelijke gemeente met een belangrijke regionale betekenis.

1.3 Instrumenten voor vastgoedsturing

Met deze Vastgoedvisie beschikt de gemeenteraad over een belangrijk document voor de sturing op het gemeentelijke vastgoed. De doorontwikkeling van de vastgoedvisie vraagt ook om doorontwikkeling van het instrumentarium voor vastgoedsturing. Om de sturing op ons vastgoed op een transparante en uniforme manier te borgen gaan we uit van de volgende drie instrumenten.

Vastgoedvisie 2026

Dit is de nota waarin de beleidskaders op strategisch niveau worden weergegeven. In de vastgoedvisie beschrijven wij op welke wijze wij maatschappelijke, bedrijfseconomische en strategische afwegingen rondom gemeentelijk vastgoed maken.

Strategisch accommodatieplan (SAP)

Na vaststelling van de Vastgoedvisie 2026 wordt deze uitgewerkt tot een strategisch accommodatieplan. Hier gaan we in op de beschikbare soorten vastgoed en beschrijven we welke vastgoedmaatregelen er de komende jaren genomen moeten worden.

Paragraaf vastgoed

Om inzicht te geven in de ontwikkelingen van de vastgoedportefeuille en verantwoording af te leggen over de resultaten werken we in de Planning en Control documenten met een paragraaf Vastgoed.

1.4 Leeswijzer

De Vastgoedvisie 2026 betreft een uitwerking van onze visie op gemeentelijk vastgoed en de beleidskaders die we hierbij hanteren en gaat in op het volgende:

- **Hoofdstuk 2** beschrijft onze visie op het bezit van gemeentelijk vastgoed en hoe de vastgoedportefeuille is opgebouwd.
- **Hoofdstuk 3** geeft een weergave van alle relevante wettelijke en beleidskaders met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed.
- In **hoofdstuk 4** worden de ambities en doelstellingen voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille weergegeven.
- **Hoofdstuk 5** beschrijft de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeentelijke vastgoedorganisatie.
- In **hoofdstukken 6 t/m 11** worden de gemeentelijke beleidskaders toegelicht met betrekking tot het aankopen, (her)ontwikkelen, verhuren, onderhouden, optimaliseren, verduurzamen en afstoten van het gemeentelijk vastgoed.

- In **hoofdstuk 12** worden de financiële kaders en de sturing op de vastgoedportefeuille omschreven.

De hoofdstukken 2 t/m 4 zijn specifiek geschreven voor de gemeente Hoogeveen. Hoofdstukken 5 t/m 12 zijn breder van aard en gelden als beleid voor de hele samenwerkingsorganisatie (SWO). Deze onderdelen bieden een gezamenlijke basis en zijn voor beide gemeenten relevant.

Dit document is opgesteld met ondersteuning van **aestate** /ontrafel experts

2 Vastgoedvisie 2026 - 2035

Met het gemeentelijk vastgoed sluiten we aan op de inhoudelijke beleidsdoelstellingen van de verschillende beleidsvelden. Deze Vastgoedvisie is daarmee een vertaling van wet- en regelgeving en ons gemeentelijk beleid op diverse thema's.

2.1 Vastgoed in gemeentelijk eigendom

Vastgoed is een belangrijk instrument om bij te dragen in de realisatie van maatschappelijke doelstellingen en om te sturen in de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling van onze gemeente. Daarom hebben we als gemeente vastgoed in eigendom of ontwikkelen we vastgoed. Vastgoed is een aanvullend instrument op de middelen en instrumenten die worden gebruikt om onze gemeentelijke doelstellingen op het gebied van onder andere sport, onderwijs, cultuur en welzijn te realiseren. Het bezit van vastgoed is dan ook geen doel op zich.

In lijn hiermee streeft de gemeente ernaar het vastgoedbezit zoveel mogelijk te beperken en eigendom daar in te zetten wanneer dit aantoonbaar noodzakelijk is voor het realiseren van wettelijke taken of gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Dit betekent dat de gemeente nadrukkelijk inzet op het afstoten en, waar passend, privatiseren van maatschappelijk vastgoed dat geen beleidsmatige functie meer vervult, onvoldoende doelmatig kan worden ingezet of waarvoor in de markt passendere en efficiëntere huisvestingsmogelijkheden beschikbaar zijn. Hiermee wordt versnippering tegengegaan, worden exploitatie- en onderhoudslasten op portefeuille niveau verminderd en blijft de vastgoedportefeuille compact, doelmatig en toekomstbestendig. Bij nieuwe of veranderende huisvestingsbehoeften wordt primair gekeken naar medegebruik, huur of samenwerking met maatschappelijke en private partijen, zodat eigendom alleen wordt ingezet wanneer dit aantoonbare meerwaarde heeft.

Daarnaast is het gemeentelijk vastgoed een belangrijk instrument voor de regionale positie van Hoogeveen als aantrekkelijke gemeente. Hoogeveen heeft

als ambitie een aantrekkelijke gemeente te zijn met onder andere regionale voorzieningen ten aanzien van onderwijs, sport, cultuur, ontmoetingsplekken en stadscentrum. Voorbeelden hiervan zijn gymzalen en sporthallen, buurthuizen, scholen en de parkeergarage et cetera. .

Binnen het gemeentelijk vastgoed speelt duurzaamheid een bijzondere rol. Daarmee hebben we uitgelezen mogelijkheden om onze duurzaamheidsambities te realiseren. Door ons eigen vastgoed te verduurzamen dragen we bij aan de CO2-reductie, kunnen we de exploitatie optimaliseren en geven we het goede voorbeeld.

Tot slot is vastgoed een belangrijk instrument voor de gemeente omdat er altijd ontwikkelingen zijn die marktpartijen niet oppakken vanwege te weinig rendement of simpelweg omdat het een overheidstaak is.

2.2 Vastgoedportefeuille

De gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat uit 236 gebouwen met een totale oppervlakte van circa 100.000 m² BVO¹. Deze gebouwen variëren van onderkomens op begraafplaatsen tot het gemeentelijk kantoor. Om goed te kunnen sturen op onze portefeuille verdelen wij deze in een kernportefeuille en een niet-kernportefeuille. Deze zijn vervolgens onder te verdelen in de volgende vijf categorieën, zoals weergegeven in **Figuur 1**:

1. Vastgoed in de openbare ruimte
2. Maatschappelijk vastgoed (bijvoorbeeld onderwijshuisvesting en sportaccommodaties)
3. Vastgoed voor de gemeentelijke dienst (bijvoorbeeld het Raadhuis en het Compagnieshuis)
4. Strategisch vastgoed
5. Overig vastgoed

Deze Vastgoedvisie is niet van toepassing op het vastgoed behorend tot de openbare ruimte zoals wegen, parkeerterreinen, bruggen, kunstobjecten, en

¹ Op peildatum 12-09-2025

dergelijke. Het beleid van het vastgoed in de openbare ruimte is in diverse andere nota's vastgelegd.

2.2.1 Kernportefeuille

De kernportefeuille bevat gebouwen voor het vervullen van de wettelijke taken, het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelstellingen (maatschappelijk vastgoed) en eigen huisvesting. Voor de kernportefeuille gaan we uit van aanhouden door gebruiken, onderhouden, optimaliseren en verduurzamen.

De kernportefeuille is grotendeels in direct eigendom van de gemeente, maar er zijn ook gebouwen die indirect eigendom van de gemeente zijn. Zo beschikken we momenteel over 41 schoolgebouwen waarop het economisch claimrecht van toepassing is. Daarnaast zijn er ook een aantal gebouwen waarop een appartementsrecht is gevestigd, waaronder bij twee buitensportverenigingen, een parkeergarage en een winkelcomplex.



Figuur 1 Vastgoedportefeuille gemeente Hoogeveen

Maatschappelijk vastgoed

Het vastgoed van de gemeente Hoogeveen is in de eerste plaats faciliterend aan het gemeentelijk beleid. Het vastgoed kan helpen om de gemeentelijke doelstellingen te realiseren. Deze doelstellingen kunnen divers zijn en volgen vanuit de verschillende beleidsvelden: Welzijn, Sport en Cultuur, Leefbaarheid, Onderwijs en Ruimtelijke Ontwikkeling. Hierdoor heeft de gemeente een gevarieerde vastgoedportefeuille. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op onze diverse beleidsdoelstellingen.

Naast de faciliterende rol van het vastgoed bij het realiseren van beleidsdoelstellingen, voorziet het gemeentelijk vastgoed ook in de huisvestingsbehoefte behorend tot de wettelijke taken van de gemeente. Tot deze categorie behoort het vastgoed ten behoeve van onderwijshuisvesting, bewegingsonderwijs, brandweerkazernes en begraafplaatsen.

Vastgoed voor de gemeentelijke dienst

Naast de beleidsvelden en de wettelijke taken die de gemeente bedient met haar vastgoed, is er ook vastgoed dat wordt gebruikt door de eigen gemeentelijke dienst. Het gaat hierbij om de kantoorgebouwen die de gemeente gebruikt voor huisvesting van de ambtelijke organisatie en bedrijfsruimte die gebruikt wordt voor de huisvesting van de buitendienst.

2.2.2 Niet-kernportefeuille

De niet-kernportefeuille bestaat uit strategisch vastgoed en overig vastgoed.

Strategisch vastgoed

Strategisch vastgoed is vastgoed dat is aangekocht vanuit strategisch oogpunt of om ruimtelijke (her)ontwikkeling mogelijk te maken. Dit vastgoed zal over het algemeen voor een korte periode onderdeel zijn van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De afdeling Vastgoed en Grondzaken is de eigenaar van het vastgoed en is verantwoordelijk voor het (tijdelijk) beheer en onderhoud. Dit wordt afgestemd op basis van de planning voor ontwikkeling. Het strategisch vastgoed is vaak onderdeel van een project. Vanuit het project wordt bepaald hoe wordt omgegaan met het vastgoed en wat de planning voor ontwikkeling is. De verschillende beleidsafdelingen geven sturing aan de projecten en zijn

daarmee verantwoordelijk voor de ontwikkeling en planning en het organiseren van de benodigde financiële middelen.

Overig vastgoed

Overig vastgoed is vastgoed in gemeentelijk eigendom dat geen beleidsdoelstelling (meer) heeft, niet hoeft te worden ingezet voor eigen huisvesting en geen wettelijke taak dient. Dit vastgoed wordt verhuurd aan (semi-)commerciële huurders of ingezet als flexibele schil met een tijdelijke invulling. Een marktconforme huur is hierbij het uitgangspunt.

De doelstelling is om het aantal overige vastgoedobjecten te minimaliseren. Het uitgangspunt is dat wanneer het gebruik van het vastgoedobject stopt, we deze (op termijn) verkopen of eventueel slopen. Op bedrijfseconomische gronden of om strategische redenen kan besloten worden om de verkoop of eventuele sloop niet direct tot uitvoering te brengen.

Categorie	Kenmerk	Voorbeeld
Maatschappelijk vastgoed <i>Vastgoed ten behoeve van wettelijke taken en beleidsdoelstellingen</i>	Incourant vastgoed; kostprijsdekkende huur	Onderwijshuisvesting; buurthuizen; sporthallen; zwembad, et cetera
Vastgoed voor de gemeentelijke dienst <i>Vastgoed voor eigen gebruik</i>	Werkelijke kosten afgedekt in begroting	Raadhuis, Compagnieshuis, Werkplein
Strategisch vastgoed <i>Vastgoed om ruimtelijke (her)ontwikkeling mogelijk te maken</i>	Veelal tijdelijk gebruik en beheer in afwachting van (her)ontwikkeling	
Overig vastgoed <i>Commercieel vastgoed</i>	Vastgoed diende ooit een wettelijke taak of beleidsdoelstellingen; exploitatie geschiedt volgens vermogensbeheer; marktconforme huur redelijk courant vastgoed	Woningen, garageboxen, parkeergarage

Tabel 1 Categorieën gemeentelijke vastgoedportefeuille Hoogeveen

2.3 Wet- en regelgeving

Bij het verwerven, beheren en exploiteren van vastgoed opereren wij binnen een complex juridisch kader. Veranderingen in wet- en regelgeving kunnen directe gevolgen hebben voor ons vastgoedbeleid en de benodigde financiële middelen. Hieronder volgt een overzicht van de relevante kaders en hun implicaties:

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) vormt het fundament voor de financiële verslaglegging van gemeenten. Sinds 2025 zijn de regels aangescherpt: de rechtmatigheidsverantwoording is nu een expliciete verantwoordelijkheid van het college van B&W.

Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)

Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), onderdeel van de Omgevingswet, stelt eisen aan veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en duurzaamheid van bouwwerken. De wet bundelt regels voor bouwen, milieu, water en ruimtelijke ordening, en biedt ruimte voor lokaal maatwerk. Het BBL vervangt het eerdere Bouwbesluit.

Didam-arrest

Volgens het Didam-arrest moeten overheden bij verkoop of verhuur van vastgoed het gelijkheidsbeginsel respecteren. Dit betekent dat alle serieuze gegadigden gelijke kansen moeten krijgen. Uitzonderingen zijn mogelijk, mits goed gemotiveerd. Jurisprudentie uit 2025 bevestigt dat deze regels niet gelden voor privaatrechtelijke entiteiten, zelfs als deze volledig in gemeentelijk eigendom zijn.

Klimaatwet

De Klimaatwet stelt als doel een reductie van 95% van de broeikasgasuitstoot in 2050 ten opzichte van 1990. Dit geldt ook voor gemeentelijk vastgoed.

Onderwijshuisvesting

In Nederland hebben schoolbesturen en gemeenten een gedeelde verantwoordelijkheid voor de huisvesting van leerlingen. Zo hebben gemeenten een wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting, wat betekent dat

ze verantwoordelijk zijn voor het bieden van voldoende en geschikte huisvesting voor scholen in het primair, voortgezet en speciaal onderwijs. Daarbij moet elke gemeente beschikken over een huisvestingsverordening en een Integraal Huisvestingsplan (IHP), waarin de uitvoering van deze taak is uitgewerkt.

Wet Bibob

De Wet Bibob stelt gemeenten in staat om vastgoedtransacties te toetsen op integriteit. Bij ernstige vermoedens van criminele inmenging kan een transactie worden geweigerd of beëindigd. De Wet Bibob is ook van toepassing op vastgoedtransacties, zoals verhuur en verkoop van gebouwen en gronden.

Wet Markt en Overheid

Deze wet beoogt een gelijk speelveld tussen overheden en marktpartijen om zo oneerlijke concurrentie tegen te gaan. Eén van de regels uit deze wetgeving betreft dat gemeenten bij economische activiteiten minimaal de integrale kosten moeten doorberekenen in de huurprijzen van haar vastgoed.

3 Beleidskaders

Ons vastgoed ondersteunt de uitvoering van het gemeentelijk beleid. Het vastgestelde beleid op het gebied van onderwijs, sport en bewegen, zorg en welzijn, en kunst en cultuur dient daarmee als uitgangspunt voor deze Vastgoedvisie.

In de volgende paragrafen wordt per beleidsveld in beeld gebracht wat de wettelijke kaders en de beleidskaders zijn. Op die manier wordt inzichtelijk welke maatschappelijke functies in Hogeveen actief worden gehuisvest. Ook wordt aangegeven of deze functie gehuisvest dient te worden in gemeentelijk vastgoed of dat deze functie ook ondergebracht kan zijn in vastgoed van derden.

3.1 Onderwijs

3.1.1 Wettelijke kaders

Gemeenten hebben een wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting. Dit houdt in dat ze verantwoordelijk zijn voor het bieden van voldoende en geschikte huisvesting voor scholen in het primair, voortgezet en speciaal onderwijs. Deze zorgplicht omvat onder andere de bekostiging van nieuwbouw, uitbreidingen, vervangende nieuwbouw, eerste inrichting (zoals schoolmeubilair), en het bieden van voldoende ruimte voor bewegingsonderwijs.

De uitvoering van de zorgplicht voor het primair en speciaal onderwijs wordt geregeld via de verordening. De verordening bevat de basis van het onderwijshuisvestingsbeleid en regelt uitgangspunten voor onder andere de voorzieningen die schoolbesturen jaarlijks kunnen aanvragen bij de gemeente, criteria voor het toetsen van deze aanvragen en procedurele afspraken. De Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Hogeveen is voor het laatst vastgesteld op 30 mei 2024.

Voor het voortgezet onderwijs is de zorgplicht via doordecentralisatie overgedragen aan schoolbesturen, vastgelegd in een aparte overeenkomst in 2006.

3.1.2 Beleidskaders

In de onderwijsvisie “Samen kunnen we meer dan alleen” hebben wij en de scholen een gezamenlijke visie voor toekomstbestendig onderwijs in Hogeveen vastgelegd. Hierin streven wij samen met de schoolbesturen het beste onderwijs na voor alle kinderen in de gemeente Hogeveen, zodat alle schoolgaande kinderen veilig, goed en kansrijk kunnen opgroeien. De onderwijsvisie vertaalt zich in de ambitie om:

- de **kwaliteit van het onderwijs** te verbeteren. Er ligt een grote opgave om deze gebouwen te vernieuwen om te voldoen aan de huidige onderwijsseisen en om een betere leeromgeving te bieden voor de leerlingen.
- **maatschappelijke achterstanden** aan te pakken. Hogeveen heeft te maken met aanzienlijke sociaal-maatschappelijke achterstanden, waaronder schuldenproblematiek en lage inkomensniveaus. Het vernieuwen van onderwijsgebouwen wordt gezien als een middel om bij te dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het onderwijs en daarmee de kansen voor kinderen in Hogeveen te vergroten.

Belangrijke elementen uit deze visie richting de onderwijshuisvesting zijn:

- Huisvesting is een middel, geen doel op zich;
- Samen waar het kan, apart waar het moet;
- Realiseren van schone, overzichtelijke en veilige plekken;
- Samenwerking tussen PO, SO en VO;
- Koppeling budgetten onderwijs, zorg, welzijn en opvang;
- Huisvesting is flexibel, duurzaam, functioneel en veilig;
- Huisvesting is financieel beheersbaar.

In vervolg op de onderwijsvisie hebben de gemeente en de schoolbesturen in 2021 een integraal huisvestingsplan 2022 - 2040 (IHP) opgesteld. In het IHP is een routekaart opgenomen welke schoolgebouwen, wanneer en met welke maatregelen vernieuwd worden. De gemeente en de schoolbesturen voeren jaarlijks een Op Overeenstemming Gericht Overleg (OOGO) om de voortgang van het IHP te bespreken en waar nodig bij te stellen naar de laatste actualiteit.

In het IHP zijn ook doelstellingen geformuleerd voor het onderwijs:

- **Gezonde volumes:** wij investeren niet in scholen onder de gemeentelijke opheffingsnorm van 95 leerlingen, tenzij investering vanuit gemeente en schoolbestuur toch gewenst is. De gemeente investeert in principe alleen in nieuwbouw bij volumes structureel boven 200 leerlingen. Combinaties van voorzieningen worden gestimuleerd bij meerdere scholen in één wijk of kern.
- **Samenhangende oplossingen:** huisvestingsvraagstukken worden gebiedsgericht benaderd en haalbaarheidsstudies per project zijn hierbij verplicht en worden afgestemd met lokale partners.
- **Lokale beleidsambitie:** gemeente en schoolbesturen streven naar een hoger kwaliteitsniveau dan wettelijk vereist, o.a. op het gebied van binnenklimaat, functionaliteit en duurzaamheid.
- **Unieke oplossingen:** geen standaardaanpak: elk schoolgebouw vraagt om maatwerk op basis van omvang, functie, kwaliteit en context.
- **Groeimodel:** de transitie naar toekomstbestendige huisvesting gebeurt gefaseerd, met oog voor financiële en organisatorische haalbaarheid.
- **Verduurzamen van het gebouwenbestand:** nieuwbouw en renovatie voldoen minimaal aan BENG-normen; streven is om waar mogelijk naar ENG (energieneutraal) te gaan. Verduurzaming wordt afgestemd op levensduur en exploitatievoordelen.
- **Van school naar kindcentrum:** integratie van onderwijs en opvang wordt gestimuleerd, mits haalbaar en passend bij de locatie.
- **Medegebruik:** leegstand wordt actief aangepakt via medegebruik, verhuur of herbestemming, met oog voor efficiënt gebruik van publieke middelen.
- **Behoud gebouwen, tenzij:** renovatie is het uitgangspunt, tenzij nieuwbouw financieel-technisch voordeliger is of betere combinaties mogelijk maakt.
- **Anticiperen op leegstand:** structurele leegstand wordt voorkomen door strategische keuzes in spreiding, fusies en herbestemming.



- **Lokaal ondernemerschap:** lokale bedrijven worden betrokken bij de uitvoering van projecten, binnen de kaders van aanbestedingsregels
- **Zoek de beste organisatievorm:** per project wordt bekeken welke bestuurlijke en organisatorische inrichting het meest passend is.

3.1.3 Eigendom

De schoolbesturen in Hoogeveen zijn juridisch eigenaar van de schoolgebouwen. Als gemeente hebben wij hierbij het zogenaamde economisch claimrecht. Dit houdt in dat op het moment dat een school zijn functie verliest, het gebouw terug komt in direct eigendom van de gemeente.

Wettelijk is bepaald dat de gemeente verantwoordelijk is voor het verzorgen van voldoende onderwijsgebouwen en dat zij eventueel moet investeren in uitbreiding. De schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gebouwen. De afdeling Vastgoed en Grondzaken van de gemeente kan daarin adviseren.

Daarnaast kunnen schoolbesturen een gedeelte van het schoolgebouw in medegebruik (voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden) geven aan instellingen of verhuren aan commerciële partijen, indien de gemeente daar toestemming voor geeft.



3.2 Sport en Bewegen

3.2.1 Wettelijk kader

De gemeentewet biedt geen wettelijk kader voor sport- en beweegbeleid, wat betekent dat het maken en uitvoeren van sport- en beweegbeleid geen kerntaak is. Wij hebben echter wel beleidskaders vastgesteld voor sport en bewegen.

3.2.2 Beleidskader

Met het Integraal Accommodatieplan Binnensport & Bewegingsonderwijs (IAP) hebben we als gemeente de ambitie uitgesproken om toekomstbestendige binnensportaccommodaties te realiseren die aansluiten bij de behoeften van inwoners, scholen en verenigingen. Het doel is om sport en bewegen voor iedereen toegankelijk te maken en zo bij te dragen aan gezondheid, sociale samenhang en een vitale samenleving. In het plan zijn de volgende ambities geformuleerd, gecategoriseerd in vier thema's, zie de onderstaande kopteksten:

Bewegingsonderwijs van de toekomst

Ieder kind moet op een eigentijdse manier goed leren bewegen, met aandacht voor motoriek, sociale vaardigheden en plezier. We streven naar voldoende, passende, veilige en goed uitgeruste sport- en beweegruimten, zowel binnen als buiten en dicht bij de gebruiker.

Ambities en wensen binnensport

We zetten in op het behouden van kleinschalige beweegruimten, gecombineerd met ruimte voor ontmoeting. Ook zoeken we naar alternatieven voor niet-reguliere activiteiten om de piekbezetting in de wintermaanden te verlagen. Daarnaast zetten we in op open sportclubdagen voor kennismaking en ledenwerving, en op het creëren van een passend aanbod voor mensen met een beperking en ouderen.

Synergie binnensport, (bewegings-)onderwijs en het maatschappelijk domein

Bij nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van accommodaties zetten we in op efficiënte en creatieve oplossingen als het gaat om samenwerking en slim combineren van functies.

Algemene kader

In de beleidsnotitie 'Gemeentelijke Sportaccommodaties' (2009) zijn algemene kaders benoemd die nog steeds van toepassing zijn:

- Sportaccommodaties op een kwalitatief gewenst niveau brengen en behouden, zodat het gemeentelijk sportbeleid kan worden uitgevoerd;
- Sportaccommodaties zijn toegankelijk, (sociaal) veilig en bereikbaar voor alle inwoners;
- Sportaccommodaties zijn primair bestemd voor eigentijds bewegingsonderwijs en breedtesportactiviteiten, en worden secundair ingericht voor niet/of minder traditionele sport- en beweegactiviteiten;
- Het omliggend terrein wordt zo ingericht om buitensport- en beweegactiviteiten te faciliteren.

3.2.3 Eigendom

Als gemeente zijn we eigenaar van een aantal binnensportaccommodaties in Hoogeveen. Deze accommodaties worden verhuurd aan de sportverenigingen volgens de Regeling tarieven sport en diversen 2025. Daarnaast huurt de gemeente enkele binnensportaccommodaties van derde partijen met recht van onderverhuur, zoals bijvoorbeeld de gymzaal van MFC De Magneet. Het zwembad is ook in gemeentelijk eigendom.

De sportvelden en de kleedruimtes op de sportparken zijn ook in gemeentelijk eigendom. De sportverenigingen SCN Nieuwlande en VV Noordscheschut

vormen hier een uitzondering op zijn door gecentraliseerd. De clubhuizen en kantines op de sportparken zijn in eigendom van de sportverenigingen, waarbij er sprake is van recht van opstal.

3.3 Kunst en Cultuur

3.3.1 Wettelijk kader

Vanaf 2026 krijgen gemeenten de wettelijke zorgplicht voor bibliotheken. Dit betekent dat gemeenten moeten zorgen voor voldoende en volwaardige bibliotheken. Daarnaast zijn er geen andere wettelijke kaders voor kunst en cultuurbeleid, maar Hogeveen vindt de samenwerking met de cultuursector van groot belang en heeft daartoe beleidskaders vastgesteld.

3.3.2 Beleidskader

In de Cultuurvisie 2021 – 2025 zijn een aantal ambities geformuleerd. We streven naar een gezond cultureel klimaat waarbij samenwerking, betrokkenheid, respect, inclusie en de wil om te delen wordt gestimuleerd. We zetten daarbij in op een gezonde culturele basisinfrastructuur, die door meer onderlinge kruisbestuiving ook dienstbaar is aan andere doelen. De beleidsvisie wordt momenteel geactualiseerd.

Cultuur is voor iedereen

Hogeveen wil cultuur toegankelijk maken voor alle inwoners, ongeacht achtergrond of financiële situatie. Er wordt sterk ingezet op jeugd, met cultuureducatie op school en in de kinderopvang. Culturele werkplaatsen in wijken en dorpen moeten laagdrempelig zijn en fungeren als ontmoetings- en maakplaatsen. Cultuur wordt ook ingezet als preventief middel in het sociaal domein, bijvoorbeeld tegen eenzaamheid en voor het versterken van zelfvertrouwen en gezondheid.

Cultuur zet Hogeveen op de kaart en maakt trots

De gemeente wil haar identiteit versterken door lokale verhalen en geschiedenis zichtbaar te maken in het culturele aanbod. Cultuur moet bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad en de regio, en samenwerking met toerisme, economie en marketing wordt gestimuleerd.

Bekende culturele instellingen zoals Het Podium en De Verhalenwerf krijgen een prominente rol in het uitdragen van Hogeveens karakter.

Cultuur laat talent groeien

Alle kinderen en jongeren moeten gelijke kansen krijgen om hun talenten te ontwikkelen. Hogeveen biedt ruimte aan talentvolle jongeren via initiatieven. Er wordt samengewerkt met regionale partners zoals Poppunt Drenthe en de stedelijke cultuurregio Zwolle om talenten ook buiten de gemeente kansen te bieden.

3.3.3 Eigendom

De cultuurinfrastructuur die we willen huisvesten vloeit voort uit het beleidskader. Toekomstbestendige cultuurinstellingen vormen in Hogeveen de basis, met vijf grootschalige instellingen als fundament: Bibliotheek Hogeveen, Stichting Cultuurhuis Hogeveen, Cultuurklik, Kunstenkorf en onderduikersmuseum de Duikelaar. Met toekomstbestendig wordt bedoeld dat de cultuuractiviteit en -organisatie, en daarmee ook het aanbod, blijft bestaan in Hogeveen. De doelstelling is dat deze cultuurorganisaties financieel gezond zijn en dat de toegang tot deze organisaties zo laag mogelijk is. We willen dit stimuleren door het verlenen van subsidies aan de cultuurinstellingen.

Naast de vijf grootschalige cultuurinstellingen kent Hogeveen ook kleinere culturele verenigingen en initiatieven. Ondanks dat deze verenigingen en initiatieven ondersteunend zijn aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, heeft de gemeente geen verantwoordelijkheid voor het huisvesten hiervan binnen het gemeentelijk vastgoed. Bij huisvestingsvragen voor deze verenigingen ondersteunen we wel in het vinden van een geschikte ruimte.

3.4 Zorg en Welzijn

3.4.1 Wettelijk kader

Gemeenten hebben wettelijke taken op het gebied van zorg en welzijn, voornamelijk vastgelegd in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), de Jeugdwet en de Participatiewet. Deze taken omvatten het ondersteunen van inwoners bij zelfstandig wonen en participeren in de samenleving, het bieden van jeugdhulp, en het bevorderen van participatie op de arbeidsmarkt. De

zorgplicht schrijft niet voor hoe de zorg- en welzijnsfuncties gehuisvest moeten worden. De gemeente kan besluiten haar vastgoed hiervoor in te zetten.

3.4.2 Beleidskader

In het Programmaplan Herontwikkeling Sociaal Domein zijn ambities en leidende principes vastgelegd voor het beleid en de uitvoering van het sociaal domein. Het raakvlak met de rol die gemeentelijk vastgoed hierin vervult zit met name op het thema van een sterke sociale basis en de daarvoor benodigde voorzieningen.

Sociale basis, doen wat werkt!

We zetten in op het versterken van de sociale basis: de sociale verbanden waardoor iedereen kan meedoen aan de samenleving. Wat organiseren bewoners en organisaties zelf en welke netwerken zijn er hiervoor, en waar hebben zij ondersteuning nodig van de gemeente. Een belangrijk onderdeel daarvan is het zorgen voor een passend en dekkend aanbod aan algemene voorliggende voorzieningen. Ook wordt het belang benadrukt om de verbinding in de wijken op te zoeken en voorzieningen aan te bieden in de nabijheid waar inwoners zonder indicatie naartoe kunnen. De beschikbaarheid en toegankelijkheid van openbare voorzieningen zijn hier randvoorwaardelijk in en bevordert sociale interactie en welzijn.

3.4.3 Eigendom

De dorps-, wijk- en buurthuizen in Hoogeveen hebben een belangrijke rol in de uitvoering van de gemeentelijke zorgplicht ten aanzien van zorg en welzijn. Vanuit de dorps-, wijk- en buurthuizen wordt de zorg- en welzijnsfunctie uitgevoerd door de Stichting Welzijnswerk Hoogeveen (SWW). SWW is verantwoordelijk voor de lichte hulp en ondersteuning in Hoogeveen en voert dit hoofdzakelijk uit in de wijken en buurten, waarbij inwoners terecht kunnen met (hulp)vragen zonder indicatie. Ongeveer de helft van alle dorps-, wijk- en buurthuizen zijn gemeentelijk bezit, deze worden niet verhuurd, maar in gebruik gegeven aan de gebruikers. Daarnaast is de functie ook veelal ondergebracht in andere gebouwen, zoals MFC's. Deze dorps-, wijk- en buurthuizen zijn in eigendom van een dorpsvereniging of stichting.

Overige zorg- en welzijnsactiviteiten worden veelal uitgevoerd door commerciële zorgaanbieders die door de gemeente gecontracteerd zijn, door

gemeentelijke regelingen, en door Jeugdzorg en GGD. De gemeente is niet verantwoordelijk voor de huisvesting van deze zorg- en welzijnsfuncties.

3.5 Beleidskader gebruikers gemeentelijk vastgoed

De wettelijke taken van de gemeente en het vastgestelde beleid op het gebied van onderwijs, zorg en welzijn, sport en bewegen, en kunst en cultuur dienen als kaders voor deze vastgoedvisie. Om de vraag naar accommodaties weer te geven worden de te huisvesten gebruikers benoemd zoals deze zijn omschreven in de bestaande beleidskaders.

Op basis van de wettelijke taken en verantwoordelijkheden en beleidsdoelstellingen zijn de te huisvesten gebruikers gecategoriseerd. De gehanteerde categorieën zijn in **Tabel 2** Categorisering huisvesting voor gebruikers weergegeven.

Categorie	Omschrijving
Verplicht	wettelijk verplicht om te voorzien in huisvesting
Zeer wenselijk	essentieel voor het uitvoeren van gemeentelijke taken of het realiseren van beleidsdoelstellingen. De gemeente voorziet in huisvesting
Wenselijk	wenselijk voor het realiseren van beleidsdoelstellingen. Wanneer er vanuit de markt geen mogelijkheden zijn, dan voorziet de gemeente in huisvesting
Ondersteunen	ondersteunend aan beleidsdoelstellingen en/of kan meerwaarde bieden onder hetzelfde dak bij andere doelgroep. De gemeente voorziet niet in huisvesting, maar is faciliterend in het vinden van een geschikte ruimte
Maatwerk	per casus bekijken
Buitenterrein	door de gemeente georganiseerd, maar geen vastgoed voor nodig
Nee	organisaties die zelfstandig huisvesting kunnen organiseren

Tabel 2 Categorisering huisvesting voor gebruikers

Categorie	Maatschappelijk vastgoed				Huisvesting gemeentelijke dienst	Strategisch vastgoed	Overig vastgoed
	Onderwijs	Sport en bewegen	Kunst en Cultuur	Zorg en Welzijn			
Verplicht	Primair Onderwijs	Bewegingsonderwijs	Bibliotheek*			n.v.t.	Begraafplaatsen
	Voortgezet onderwijs						Brandweer
Zeer wenselijk		Binnensport verenigingen		Dorps-, wijk- en buurtverenigingen (dorpshuizen)	Gemeentelijke organisatie	n.v.t.	
		Zwembad		Huis van de buurt	Milieustraat		
		Buitensport verenigingen (kleedruimtes)		Stichting Welzijnswerk Hoogeveen	Werkplein		
Wenselijk			Theater			n.v.t.	Kinderboerderij
			Toneel- en muziekverenigingen				
			Musea				
Ondersteunen			Evenementen organisaties	Stichting Odensehuis		n.v.t.	
				Dementievriendelijk Drenthe			
Maatwerk			Cultuurhistorisch erfgoed	BSO		n.v.t.	
				KDV			
Buitenterrein		Buitensport verenigingen (sportvelden)				n.v.t.	
Nee		Commerciële sportverenigingen	Bioscoop			n.v.t.	Particuliere woningen
							Winkels Garages en garageboxen

* Vanaf 2026 een wettelijke zorgplicht voor gemeenten

Tabel 3 Gebruikers gemeentelijk vastgoed Hoogeveen

4 Ambities gemeentelijk vastgoed

De ambitie van Hoogeveen is om te komen tot een duurzamere, efficiënte en maatschappelijk verantwoordelijke vastgoedportefeuille, die past bij de wettelijke taken en bijdraagt aan onze maatschappelijke beleidsdoelstellingen.

Om dit te realiseren zetten we in op de volgende drie ambities:

1. Het gemeentelijk vastgoed is duurzaam
2. Het gemeentelijk vastgoed is efficiënt
3. Het gemeentelijk vastgoed is maatschappelijk verantwoord

Binnen deze ambities houden we vast aan een tiental uitgangspunten, voor een groot deel ingegeven vanuit wet- en regelgeving en bestaand beleid. Deze ambities en uitgangspunten zijn visueel weergegeven op de volgende pagina.

4.1 Het gemeentelijk vastgoed is duurzaam

Gemeente Hoogeveen streeft naar een duurzame vastgoedportefeuille. Om dit te realiseren stellen we concrete doelen en acties op het gebied van duurzaamheid die ervoor zorgen dat de gemeentelijke vastgoedportefeuille in de komende 20 jaar voldoet aan de gestelde wet- en regelgeving en onze gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Het gemeentelijk vastgoed draagt hiermee actief bij aan een duurzame lokale economie en ondersteunt een samenleving die is toegerust op de gevolgen van klimaatverandering en de energietransitie. Onze gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen worden nader uitgewerkt in de Routekaart Verduurzaming, als onderdeel van het Strategisch Accommodatieplan (SAP).

Het gemeentelijk vastgoed voldoet in 2030 en 2050 aan de wet- en regelgeving omtrent energieprestaties, circulariteit en klimaatadaptie.

In lijn met het Klimaatakkoord van Parijs (2015) en de Nederlandse Klimaatwet (2023), streven we ernaar om in 2050 energieneutraal en volledig circulair te zijn. Daarnaast hanteren we de principes van de Lokale Adaptatiestrategie (LAS), zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2023.

Deze doelstellingen sluiten aan bij de meest recente inzichten en beleidsontwikkelingen en de gestelde wet- en regelgeving omtrent duurzaamheid. De voornaamste doelstellingen die hieruit volgen zijn:

- 55% minder CO₂-uitstoot in 2030 ten opzichte van 1990 (aangescherpt EU-doel);
- 95% minder CO₂-uitstoot in 2050 ten opzichte van 1990;
- volledig CO₂-neutrale energieopwekking in 2050;
- 50% reductie van primair grondstofgebruik in 2030;
- volledig circulaire economie in 2050, met focus op hergebruik, reparatie en lokale grondstoffenstromen.

De gemeente streeft naar een integrale en omgevingsgerichte aanpak bij de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed

We streven naar een toekomstbestendige vastgoedportefeuille door een integrale en omgevingsgerichte aanpak te hanteren bij de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Dit betekent dat duurzaamheid niet als een losstaand doel wordt benaderd, maar als een samenhangend onderdeel van bredere maatschappelijke opgaven zoals klimaatadaptatie, energietransitie, circulariteit, sociale inclusie en leefbaarheid.

Bij iedere fysieke ingreep wordt bewust afgewogen of er kansen zijn om verduurzamingsmaatregelen te treffen. Daarnaast wordt actief samengewerkt met interne en externe stakeholders, waaronder gemeentelijke beleidsvelden, bewoners, maatschappelijke organisaties en marktpartijen. Daarbij wordt ingezet op omgevingsgerichte maatwerkoplossingen, zodat verduurzaming optimaal aansluit bij de specifieke kenmerken, kansen en uitdagingen van de betreffende locatie.

De gemeente vervult een voorbeeldrol bij de verduurzaming van de gebouwde omgeving.

Als gemeente vervullen we een voorbeeldfunctie in de verduurzaming van Hoogeveen door actief ons eigen vastgoed te verduurzamen. Hiermee geven we richting aan de energietransitie en stimuleren we bedrijven, maatschappelijke organisaties en inwoners om dit voorbeeld te volgen.

Het vastgoed van de gemeente Hogeveen is duurzaam, efficiënt en maatschappelijk verantwoord

Duurzaam

Het gemeentelijke vastgoed voldoet in 2030 en 2050 aan de wet- en regelgeving omtrent energieprestaties, circulariteit en klimaatadaptatie

De gemeente streeft naar een integrale en omgevingsgerichte aanpak bij de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed

De gemeente vervult een voorbeeldrol bij de verduurzaming van de gebouwde omgeving

Efficiënt

De gemeente zet in op multifunctioneel gebruik en gedeeld gebruik van voorzieningen

De gemeente stuurt op efficiënt gebruik en optimale benutting van het gemeentelijk vastgoed

De gemeente zet in op centralisatie van voorzieningen om versnippering tegen te gaan

Maatschappelijke verantwoordelijkheid

De gemeente maakt een integrale afweging van kosten en baten ten aanzien van het creëren van maatschappelijke meerwaarde

De gemeente streeft naar een goede spreiding van gemeentelijk vastgoed

De gemeente bevordert lokaal eigenaarschap en participatie om het economisch draagvlak van voorzieningen te versterken

Het gemeentelijk vastgoed is toegankelijk en inclusief

4.2 Het gemeentelijk vastgoed is efficiënt

Gemeente Hogeveen streeft naar een vastgoedportefeuille die efficiënt wordt ingezet en gebruikt. Hiertoe zetten we in op multifunctioneel en gedeeld gebruik, centralisatie van voorzieningen en optimale benutting van beschikbare ruimte.

De gemeente zet in op multifunctioneel en gedeeld gebruik van voorzieningen

Voor een toekomstbestendige vastgoedportefeuille zetten we in op gedeeld en multifunctioneel gebruik van ons vastgoed. Gemeentelijk vastgoed moet verschillende functies en gebruikers kunnen huisvesten, zoals bij Integrale Kind Centra en multifunctionele accommodaties. Multifunctionaliteit en gedeeld ruimtegebruik vergemakkelijkt het opvangen van groei en krimp, versterkt sociale cohesie, vergroot de maatschappelijke benutting en draagt bij aan efficiënt ruimtegebruik.

De gemeente stuurt op efficiënt ruimtegebruik en optimale benutting van gemeentelijk vastgoed

We streven naar efficiënt ruimtegebruik binnen onze vastgoedportefeuille, waarbij beschikbare vierkante meters optimaal worden benut. Dit realiseren we onder andere door multifunctioneel en gedeeld gebruik van gebouwen te stimuleren en voorzieningen te centraliseren. We sturen daarbij actief op de bezettingsgraad van het vastgoed. Deze aanpak draagt bij aan lagere exploitatiekosten, verhoogde maatschappelijke waarde en een toekomstbestendige inzet van gemeentelijk vastgoed.

De gemeente zet in op centralisatie van voorzieningen om versnippering tegen te gaan

Versnippering van maatschappelijke functies over de gemeente wordt tegengegaan door clustering van voorzieningen in centraal gelegen en goed bereikbare gebouwen. De centralisatie van functies en voorzieningen bevordert de synergie tussen voorzieningen en organisaties, vergroot de maatschappelijke benutting van het gemeentelijke vastgoed en draagt bij aan een betere toegankelijkheid van voorzieningen voor inwoners.

4.3 Het vastgoed van de gemeente is maatschappelijk verantwoord

Maatschappelijk verantwoordt betekent dat het gemeentelijk vastgoed wordt ingezet ten behoeve van maatschappelijke functies, met aandacht voor inclusiviteit en spreiding van voorzieningen en creëren we maatschappelijke waarde.

De gemeente maakt een integrale afweging van kosten en baten ten aanzien van het creëren van maatschappelijke meerwaarde

Bij vastgoedbeslissingen maken we een afweging, waarbij niet alleen financiële aspecten worden meegenomen, maar ook de maatschappelijke meerwaarde. Dit betekent dat investeringen in vastgoed worden beoordeeld op hun bijdrage aan sociale, duurzame en economische doelen, zoals inclusiviteit, leefbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen.

De gemeente streeft naar een goede spreiding van gemeentelijk vastgoed

We streven naar een balans tussen nabijheid en efficiëntie. Basisvoorzieningen worden zoveel mogelijk in de wijken aangeboden, terwijl specialistische functies centraal worden gebundeld. Zo blijft ons vastgoed bereikbaar en toegankelijk voor iedereen én doelmatig georganiseerd.

De gemeente bevordert lokaal eigenaarschap en participatie om het economisch draagvlak van voorzieningen te versterken

Bij het gebruik en beheer van voorzieningen betrekken we inwoners en lokale organisaties actief. Dit vergroot het economisch draagvlak en versterkt de economische en sociale binding met de omgeving.

Het gemeentelijk vastgoed is toegankelijk en inclusief

We streven naar een inclusieve gemeente: een Hogeveen waar iedereen meedoet. We hebben hiertoe de Agenda Lokale Inclusie (ALI) opgesteld. Vanuit dit kader werken we aan een vastgoedportefeuille die fysiek en sociaal toegankelijk en inclusief is voor alle inwoners, ongeacht leeftijd, beperking of achtergrond. Door rekening te houden met diverse gebruikersgroepen, draagt ons vastgoed bij aan inclusiviteit en versterkt het de sociale samenhang. Inclusief ontwerp en gebruiksvriendelijke inrichting zijn hierbij standaard uitgangspunten.

5 Vastgoedorganisatie

De Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen (SWO) is een gemeenschappelijke regeling tussen de gemeenten Hoogeveen en De Wolden. De gemeentelijke organisatie houdt zich bezig met het gezamenlijk uitvoeren van taken en projecten om de belangen van beide gemeenten te behartigen. Binnen de SWO vervult het team Vastgoed en Grondzaken hierin een centrale rol.

5.1 Rollen en verantwoordelijkheden vastgoedorganisatie

De rollen en verantwoordelijkheden ten aanzien van het vastgoed van zowel de gemeente Hoogeveen als gemeente De Wolden zijn in de gemeentelijke samenwerkingsorganisatie binnen diverse netwerken en teams georganiseerd. De verschillende rollen zijn weergegeven in **Figuur 2** Rollen vastgoedorganisatie.

De beleidsvelden signaleren maatschappelijke ontwikkelingen, opgaven en wensen vanuit de samenleving en formuleren hierop beleid. Het team Vastgoed en Grondzaken van het netwerk Openbare Ruimte is vervolgens verantwoordelijk voor de uitvoering van dit beleid en maakt hiervoor afspraken met gebruikers en huurders.



Figuur 2 Rollen vastgoedorganisatie

5.1.1 Team Vastgoed en grondzaken

De gemeentelijke vastgoedorganisatie vervult verschillende rollen met betrekking tot het vastgoed dat we in eigendom hebben en gebruiken:

- **beheerder:** zorgdragen voor het technisch en economisch in stand houden van het vastgoed en technische objectkennis.
- **opdrachtgever:** fungeren als opdrachtgever in projecten voor (her)ontwikkeling van gemeentelijk vastgoed.
- **eigenaar:** sturing geven aan en zorgdragen voor de financiële en technische eindverantwoordelijkheid van het vastgoed.
- **verhuurder:** zorgdragen voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed bij vraag aan vastgoed, zowel intern als extern. Daarbij verantwoording nemen voor het onderhouden van de huurrelaties, opstellen van huurovereenkomsten, et cetera.
- **huurder:** zorgdragen voor het aanhuren van vastgoed wanneer dit nodig is voor een wettelijk taak of beleidsdoelstelling.

Binnen de gemeente vervult het team Vastgoed en Grondzaken bovengenoemde rollen. Binnen dit team worden verschillende taken uitgevoerd om de gemeentelijke rol met betrekking tot vastgoed te ondersteunen. Deze taken omvatten onder andere het adviseren over huisvestingsvraagstukken, het beheren van het vastgoed, het leiden van (her)ontwikkelingsprojecten, en het portefeuille- en assetmanagement.

Sturing op gemeentelijk vastgoed

Het vastgoed in Hoogeveen is faciliterend aan het gemeentelijk beleid. Dit betekent dat het vastgoed wat direct gekoppeld is aan de gemeentelijke doelstellingen is onder gebracht in de verantwoordelijke programma's. Het betreft hier hoofdzakelijk de portefeuille van het maatschappelijk vastgoed met onder andere de huisvesting van sport, dorps-, wijk- en buurthuizen, onderwijs, cultuur, et cetera. Het desbetreffende programma is dan ook primair verantwoordelijk voor het sturen op aanbod versus behoefte en het organiseren van de benodigde financiële middelen. De rollen en verantwoordelijkheden van de beleidsafdelingen wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.

5.1.2 Beleidsafdelingen

De beleidsafdelingen binnen de gemeentelijke samenwerkingsorganisatie zijn verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het gemeentelijk beleid. Dit geldt voor diverse beleidsvelden, zoals onder andere onderwijs, sport, zorg en welzijn, et cetera. De doelstellingen en speerpunten ten aanzien van maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen zijn in de gemeentebegroting vastgelegd in programmadoelstellingen en daar dient het gemeentelijk beleid op aan te sluiten.

Vanuit de beleidsvelden kan er een behoefte zijn of ontstaan aan huisvesting, als middel om bepaalde beleidsdoelstellingen te behalen. Deze behoefte wordt door de beleidsafdelingen geformuleerd en voorgelegd aan het team Vastgoed en Grondzaken. De huisvestingsbehoefte wordt door de beleidsafdeling vertaald naar een programma of een nieuw te realiseren voorziening, waarbij minimaal de volgende informatie bekend is: de functie waarvoor huisvesting nodig is, de beleidsdoelstelling die gerealiseerd moet worden, het beschikbare budget en de termijn waarop en waarvoor de huisvesting nodig is. Bij het uitwerken van een voorstel moeten de financiële consequenties, zowel in exploitatie als investeringen, inzichtelijk zijn en moet er een dekkingsvoorstel worden gedaan. Team Vastgoed en Grondzaken treedt hierbij op als adviseur om kennis en advies te geven.

Binnen de gemeentelijke organisatie wordt het onderscheid tussen huur en verhuur expliciet bestuurlijk gemaakt. Dit betekent dat helder wordt vastgelegd wanneer de gemeente optreedt als huurder en wanneer zij optreedt als verhuurder, en welke verantwoordelijkheden daarbij horen.

- Wanneer een beleidsafdeling een huisvestingsbehoefte heeft die voortvloeit uit wettelijke taken of gemeentelijke beleidsdoelstellingen, huurt de beleidsafdeling ruimte van de afdeling Bedrijfsvoering (team Vastgoed en Grondzaken). Hierbij blijft de beleidsafdeling verantwoordelijk voor het formuleren van de behoefte (zoals functionele eisen, het beoogde gebruik) en verzorgen van de financiële dekking (jaarlijkse huur- en gebruikslasten), terwijl team Vastgoed en Grondzaken verantwoordelijk is voor de beschikbaarstelling van de huisvesting (aanbod), de investering, instandhouding en de exploitatie van het vastgoed.

- In situaties waarin de gemeente optreedt als verhuurder aan externe gebruikers, treedt team Vastgoed en Grondzaken op namens de gemeente en worden de beleidsmatige voorwaarden voor gebruik door de beleidsafdeling vastgesteld.

Door dit onderscheid in rollen wordt geborgd dat de verantwoordelijkheden binnen de vastgoedketen eenduidig zijn, dat besluitvorming plaatsvindt binnen de vastgestelde kaders en dat de inzet van vastgoed op een transparante en reproduceerbare wijze aansluit bij de gemeentelijke doelstellingen.

Team Vastgoed en Grondzaken is vervolgens verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen en/of realiseren van de huisvesting binnen de vastgestelde kaders.

5.1.3 Huurder

Met huurders van gemeentelijk vastgoed worden privaatrechtelijke huurovereenkomsten gesloten op basis van het gemeentelijk huurprijsbeleid. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar uniformiteit in de verhuur van het vastgoed maar waar nodig en mogelijk worden uitzonderingen vastgelegd in de overeenkomst.

In sommige situaties kan het voorkomen dat een huurder door middel van een subsidie ondersteuning krijgt voor diens activiteiten. In dit geval heeft de beleidsafdeling met de huurder een subsidierelatie om zo de scheiding tussen kosten van het vastgoed en subsidie voor de activiteiten te waarborgen.

5.1.4 Overige rollen en verantwoordelijkheden

Partners

Het is niet vanzelfsprekend dat wij als gemeente optreden als eigenaar van maatschappelijk vastgoed. Onze kerntaak is het vervullen van wettelijke zorgplichten en het realiseren van maatschappelijke effecten. In de praktijk kunnen ook andere partijen deze rol vervullen, zoals stichtingen (bijvoorbeeld MFC Tiendeveen), schoolbesturen (bijvoorbeeld voortgezet onderwijs), maar ook in de sectoren zoals sport, cultuur, et cetera ontstaan steeds meer andere initiatieven. Afhankelijk van het doelgroepenbeleid vervullen wij de rol als eigenaar of bijvoorbeeld juist als huurder. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt samen met betrokken partners bepaald wie welke rol op zich neemt. Hierbij

worden aspecten als medegebruik, financiering en maatschappelijk rendement meegewogen.

Onderwijshuisvesting

Daarnaast is de huisvesting van het onderwijs een uitzondering binnen het vastgoed. Voor primair en speciaal onderwijs zijn de uitgangspunten vastgelegd in de *Verordening voorzieningen onderwijshuisvesting Hoogeveen*. Voor het voortgezet onderwijs is de zorgplicht via doordecentralisatie overgedragen aan schoolbesturen, vastgelegd in een aparte overeenkomst.

Als gemeente zijn wij verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van adequate huisvesting voor de overige onderwijssoorten. Dit kan via permanente gebouwen, tijdelijke voorzieningen of gehuurde ruimten (zoals schoolwoningen in Erflanden). Schoolbesturen zijn doorgaans juridisch eigenaar van de permanente gebouwen, terwijl de gemeente een economisch claimrecht behoudt: zodra een gebouw geen onderwijsfunctie meer vervult, valt het terug aan de gemeente.

5.2 Bestuurlijke taken en bevoegdheden

Naast de rollen en verantwoordelijkheden van de ambtelijke organisatie zijn er ook bestuurlijke taken en bevoegdheden te onderscheiden. Deze verantwoordelijkheden liggen bij het college en de gemeenteraad. In **Tabel 4** Bestuurlijke taken en bevoegdheden staan de verschillende taken en bevoegdheden weergegeven.

Orgaan	Taak	Instrument
Gemeenteraad	Kaders stellen	Vastgoedvisie
	Toetsen	Paragraaf 'onderhoud kapitaalgoederen' P&C-documenten
College van B&W	Uitvoeren	Meerjarenonderhoudsplannen, Strategisch Accommodatieplan (SAP), aankopen, sluiten overeenkomsten, nota grondprijzen etc.

Tabel 4 Bestuurlijke taken en bevoegdheden

5.2.1 Gemeenteraad

De gemeenteraad stelt de verschillende beleidskaders vast, dit document. Daarnaast stelt de gemeenteraad de benodigde budgetten beschikbaar die vastgelegd zijn in de programmabegroting.

5.2.2 College van B&W

Het College van B&W is verantwoordelijk voor de uitvoering van het vastgoedbeleid binnen de kaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Binnen het college is de portefeuillehouder Gemeentelijke eigendommen en integraal accommodatiebeleid verantwoordelijk voor het doelmatig en doeltreffend vastgoedmanagement en alle bijbehorende taken van beheren en exploiteren van de vastgoedportefeuille. Om hieraan invulling te kunnen geven draagt de portefeuillehouder zorg voor het aansluiten van het vastgoed bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen; voor het opstellen van onder andere meerjarenonderhoudsplannen, een Strategisch Accommodatieplan (SAP, in ontwikkeling); en doet voorstellen voor investeringen. De portefeuillehouder legt verantwoording af over het vastgoedbeleid via de paragraaf 'Vastgoed' in de diverse planning- en controldocumenten.

De beleidsverantwoordelijke portefeuillehouders (bijvoorbeeld Sport, Cultuur en Welzijn) zijn verantwoordelijk voor het vertalen van de beleidsdoelstellingen in een eventuele huisvestingsvraag en het beschikbaar stellen van het benodigde budget. Daarnaast zijn de portefeuillehouders van het beleidsprogramma verantwoordelijk voor het eventueel verstrekken van subsidies voor activiteiten in het gemeentelijk vastgoed.

6 Aankoop, (her)ontwikkelen en afstoten

Het vroegtijdig signaleren van ontwikkelingen is van cruciaal belang voor het vastgoed. Er zijn diverse aspecten die aanleiding kunnen geven om vastgoed aan te kopen, te (her)ontwikkelen of af te stoten. De meest voorkomende aspecten zijn economische, maatschappelijke ontwikkelingen of organisatorische veranderingen.

6.1 Uitgangspunten nieuwe huisvestingsvraagstukken

Bij nieuwe huisvestingsvraagstukken volgen we een vast proces met heldere kaders en worden afwegingen gemaakt op basis van maatschappelijke waarde. Wanneer er een nieuwe huisvestingsvraag ontstaat voor activiteiten of voorzieningen, hanteren we een aantal vaste uitgangspunten. Conform de Structuurvisie 2.0 wordt primair ingezet op het benutten van bestaande huisvesting en het clusteren en delen van voorzieningen waar mogelijk. Voor het invullen van de huisvestingsvraag en bijbehorende ruimtebehoefte worden drie opties overwogen:

1. gebruik van beschikbare gemeentelijke huisvesting;
2. huur of aankoop van bestaande panden;
3. realisatie van nieuwbouw.

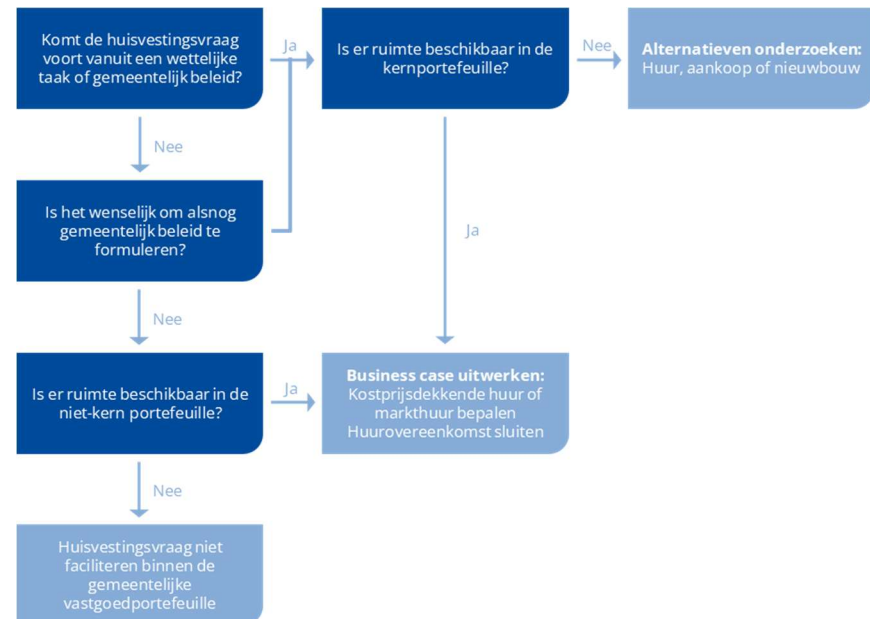
Nieuwe huisvestingsvragen kunnen voortkomen vanuit (potentiële) huurders en de gemeentelijke beleidsvelden. Team Vastgoed en Grondzaken beoordeelt de huisvestingsvraag om te bepalen of deze wel of niet binnen de gemeentelijk vastgoedportefeuille gefaciliteerd kunnen worden. Hierbij is het belangrijk dat de huisvestingsvraag duidelijk geformuleerd is, dus wat is de benodigde omvang, het type ruimte, het beoogde gebruik en de periode waarvoor de huisvesting nodig is.

Wanneer de huisvestingsvraag een wettelijke taak of een gemeentelijke beleidsdoelstelling betreft kan deze gefaciliteerd worden binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Hierbij hanteert team Vastgoed en Grondzaken de bovenstaande drie opties, waarbij allereerst gekeken wordt of er binnen de gemeentelijke portefeuille ruimte is. Pas wanneer dit niet het geval is worden er alternatieven onderzocht zoals huur of aankoop. Pas als laatste optie zal de gemeente overgaan naar nieuwbouw.

Huisvestingsvragen die niet voortkomen uit een wettelijke taak of een beleidsdoelstelling of niet nodig is voor de gemeentelijke huisvesting worden in beginsel niet gefaciliteerd.

Samengevat hanteren we als gemeente het volgende afwegingskader bij nieuwe huisvestingsvraagstukken (zie ook **Figuur 3** Afwegingskader nieuwe huisvestingsvragen):

- toetsing aan de wettelijke taken en gemeentelijke beleidsdoelstellingen;
- beoordelen of er een geschikte ruimte beschikbaar is binnen de bestaande vastgoedportefeuille;
- indien er geen geschikte ruimte beschikbaar is dan wordt overgegaan tot huur, aankoop of ontwikkeling van vastgoed.



Figuur 3 Afwegingskader nieuwe huisvestingsvragen

6.2 Criteria voor aankoop of ontwikkeling van vastgoed

Het initiatief voor aankoop of ontwikkeling van vastgoed komt altijd voort uit een functie, activiteit of voorziening die nodig is vanuit een wettelijke taak of gemeentelijk beleid. Voor semi-maatschappelijke en commerciële functies doen wij in principe geen aankopen en bouwen wij in principe geen nieuw vastgoed. Voor deze functies is primair de markt aan zet.

De keuze voor koop of ontwikkeling van vastgoed wordt gebaseerd op bedrijfseconomische gronden én de maatschappelijke waarde. Hierbij worden de volgende afwegingen meegenomen:

- is er op lange termijn behoefte aan de functie, activiteit of voorziening?
- op welke wijze is het gebouw flexibel, aanpasbaar of courant te maken?
- is een verantwoorde exploitatie mogelijk en zijn risico's beheersbaar?
- op welke wijze worden de kosten gedekt?
- hoe ziet de verdeling eruit van verantwoordelijkheden in ontwikkelings- en beheerfase tussen eigenaar, exploitant en beleidsafdeling?
- wegen de risico's op tegen de maatschappelijke waarde?

De beleidsafdeling is hiertoe de opdrachtgevende partij en verantwoordelijk voor het aanvragen van een investeringskrediet en dekking voor de structurele exploitatielasten. De Team Vastgoed en Grondzaken adviseert daarbij vanuit haar toekomstige eigenaarsrol. Uiteindelijk zal door zowel het college- en/of de gemeenteraad besloten moeten worden over het beschikbaar stellen van de benodigde financiën voor de bouw of aankoop van vastgoed. In de Financiële Verordening Hogeveen 2023 is hier het volgende over afgesproken:

Financiële Verordening Hogeveen 2023

Wij hanteren als stelregel (is bestaand beleid) dat de raad een (vertrouwelijk) besluit met begrotingswijziging neemt over aankopen door het college, indien per transactie:

- Het aankoopbedrag (de uitgaven) meer dan € 750.000,- bedraagt óf
- Het verschil tussen de taxatie- en de aankoopwaarde meer dan € 100.000,- bedraagt.

Er geldt dat bij bestuurlijk gevoelige aankopen door het college toestemming wordt gevraagd aan de raad. De portefeuillehouder bepaalt of een aankoop bestuurlijk gevoelig is.

Total cost of ownership

Bij aankoop of ontwikkeling van vastgoed hanteren we de Total Cost of Ownership (TCO)-benadering. Deze benadering omvat alle relevante kosten over de volledige levensduur van een gebouw. De kosten voor vastgoed worden onderscheiden op drie niveaus:

1. **investering**
2. **vastgoedexploitatie**
3. **gebruikersexploitatie**

Keuzes in de investeringsfase hebben directe invloed op de exploitatiekosten. Zo bepalen bijvoorbeeld het kwaliteits- en duurzaamheidsniveau van het gebouw niet alleen de hoogte van de investering, maar ook de toekomstige lasten voor beheer en gebruik (vastgoed- en gebruikersexploitatie). De vastgoedexploitatie wordt gedekt via een kostprijsdekkende huur. Daarnaast betaalt de gebruiker ook voor het gebruik van het vastgoed, zoals energie, schoonmaak en preventief onderhoud.

Samenwerking en afstemming tussen de beleidsafdeling, team Vastgoed en Grondzaken en de toekomstige huurder in de investeringsfase is van essentieel belang om tot een bruikbaar, toekomstbestendig en betaalbaar gebouw te komen.

6.3 Herbestemming van vastgoed

Leegstand van gemeentelijk vastgoed kan ontstaan door het vertrek van huurders, demografische verschuivingen of beleidsmatige herziening van bestemmingen. In dergelijke gevallen beoordelen de beleidsafdelingen, in afstemming met team Vastgoed en Grondzaken, of het vastgoed nog bijdraagt aan actuele beleidsdoelstellingen of dat herbestemming wenselijk is in het kader van gebiedsontwikkelingen.

Wanneer het gebruik van een vastgoedobject stopt en deze niet meer ingezet kan worden voor herbestemming, is het uitgangspunt dat de gemeente deze afstoot. Indien er geen directe beleidsmatige noodzaak meer is voor herbestemming, kan het vastgoed toch worden aangehouden. Redenen hiervoor kunnen bedrijfseconomisch zijn of vanuit strategische overwegingen, zoals bijvoorbeeld een strategische ligging of verwachte toekomstige behoefte.

In dat geval blijft het pand onderdeel van de vastgoedportefeuille en wordt gezocht naar mogelijkheden voor tijdelijke invulling. Een marktconforme huur is hierbij het uitgangspunt.

De actuele stand van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks geactualiseerd. Daarbij wordt ook beoordeeld welk vastgoed behouden blijft, welk vastgoed in aanmerking komt voor herbestemming en welk vastgoed afgestoten wordt.

6.4 Afstoten van vastgoed

Wanneer het vastgoed niet (meer) tot de kernportefeuille behoort, er geen herbestemming wenselijk is en het wordt gezien als overig vastgoed, kan de gemeentelijke organisatie overgaan tot het afstoten van het vastgoed.

Het afstoten van gemeentelijk vastgoed vindt planmatig en gefaseerd plaats. De Vastgoedvisie biedt hiervoor de beleidsmatige kaders en uitgangspunten, maar bevat geen objectgerichte of tijdsgebonden afstootplanning. De nadere uitwerking van het afstootprogramma, inclusief prioritering, fasering en financiële effecten, vindt plaats in het Strategisch Accommodatieplan (SAP) in combinatie met IHP's. In het SAP wordt inzichtelijk gemaakt welk vastgoed op korte, middellange en lange termijn in aanmerking komt voor afstoten. Dit wordt vervolgens verder geconcretiseerd in IHP met daarin een doorkijk voor de komende 3 – 5 jaar. De voortgang en eventuele bijstellingen worden jaarlijks betrokken bij de Planning- & Control-cyclus via de paragraaf Vastgoed, zodat de gemeenteraad structureel wordt geïnformeerd over de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille.

Voor het afstoten bestaan twee mogelijkheden: verkoop van het vastgoed of sloop. Per situatie wordt beoordeeld voor welke mogelijkheid wordt gekozen. Dat is mede afhankelijk van welke ontwikkelingen en behoefte er op dat moment spelen in de markt.

6.4.1 Verkoop

Vastgoed dat geen beleidsdoel (meer) dient en waarover het college heeft besloten er geen herbestemming meer voor te hebben, wordt verkocht (indien de marktomstandigheden dat toelaten). Verkoop van vastgoed verloopt via een eerlijke en transparante wijze met heldere kaders ingegeven vanuit dit document. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in vastgoed wat verkocht wordt

voor ruimtelijke (her)ontwikkeling en verkoop van vastgoed dat geen herbestemming meer heeft én geen (her)ontwikkelkansen biedt.

Verkoop van strategisch vastgoed

Wanneer een vastgoedobject ingezet kan worden om ruimtelijke (her)ontwikkeling mogelijk te maken spreken we over strategisch vastgoed. In het geval van herontwikkeling van vastgoed wordt een locatiepaspoort opgesteld, waarin de gewenste invulling van de locatie zowel kwalitatief als programmatisch is omschreven. Daarnaast wordt ook de ontwikkelstrategie en de gemeentelijke rol in de herontwikkeling uitgewerkt.

Een locatiepaspoort wordt opgesteld door team Ruimtelijke Ontwikkeling op basis van de algemene beleidsuitgangspunten van de gemeente. De gemeente heeft locatiepaspoorten opgesteld voor de reeds beschikbare ontwikkellocaties en voor de ontwikkellocaties die op termijn beschikbaar komen.

Bij verkoop van strategisch vastgoed ten behoeve van ruimtelijke (her)ontwikkeling geldt het uitgangspunt dat de resterende boekwaarde van het vastgoed (opstal en grond) en de sloopkosten ten laste worden gebracht van de nieuwe ontwikkeling.

Verkoop van overig vastgoed

Wanneer een vastgoedobject geen beleidsdoel (meer) dient, geen kansen voor herbestemming én (her)ontwikkelkansen biedt, dan spreken we over overig vastgoed. De verkoop van overig vastgoed aan derden geschiedt tegen marktwaarde. Door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur wordt de marktwaarde van het vastgoedobject bepaald. De netto verkoopopbrengsten van het vastgoed komen ten gunste van de algemene middelen. Indien gewenst kan het college voorstellen om de opbrengsten aan een specifieke bestemming toe te wijzen; hiervoor is instemming van de gemeenteraad vereist.

Wet- en regelgeving bij verkoop

De verkoop van gemeentelijk vastgoed gaat volgens een openbare selectieprocedure. Hierdoor is de vastgoedverkoop transparant en stellen wij marktpartijen in de positie dat zij – onder de gestelde selectiecriteria – vrij kunnen mededingen. Voor elke verkoop stellen wij objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria op conform het gelijkheidsbeginsel (Didam-arrest). Het

vastgoedobject wordt na een inhoudelijke en procedurele voorbereiding breed op de markt gezet, waarbij de procedure en de selectiecriteria expliciet worden vermeld. Gedurende het doorlopen van de procedure worden de spelregels niet meer veranderd.

Het college kan gemotiveerd afwijken van een openbare selectieprocedure en kiezen voor één-op-één uitgifte wanneer er bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. In dat geval wordt het voornemen tijdig openbaar gemaakt, zodat belanghebbenden hiervan kennis kunnen nemen.

Het besluiten tot verkoop van vastgoed is op grond van de Gemeentewet een verantwoordelijkheid van het college. De verkoopprocedure wordt vastgelegd in een verkoopprotocol en ter informatie gedeeld met de gemeenteraad. Bij politiek gevoelige of financieel ingrijpende verkopen geldt een actieve informatieplicht van het college richting de raad. Dit geldt ook bij herontwikkeling met bestemmingswijziging, aangezien de raad bevoegd is tot het wijzigen van het omgevingsplan. De uitvoering van de verkoop ligt bij team Vastgoed en Grondzaken.

Op verkoop van vastgoed is de Wet Bibob van toepassing om te voorkomen dat wij ongewild criminele activiteiten faciliteren. De wijze waarop werkt het college uit.

6.4.2 Sloop

Het college kan ervoor kiezen om gemeentelijk vastgoed te slopen. Het uitgangspunt hierbij is dat er in de begroting budget wordt opgenomen voor sloopkosten. Daarnaast wordt een voorziening getroffen voor het afboeken van de resterende boekwaarde. De uitvoering van de sloop van het vastgoedobject wordt geregistreerd door het team Vastgoed en Grondzaken. Wanneer dit enkel openbaar groen betreft zal de team Groen Uitvoering het perceel in bezit krijgen en is er sprake van areaaluitbreiding. Indien er geen directe herbestemming is voor de vrijgekomen grond, wordt deze aangemerkt als 'openbaar gebied' en overgedragen aan team Beheer. In beide gevallen dienen er financiële middelen beschikbaar gesteld te worden voor de beheer- en onderhoudskosten.



7 Verhuurbeleid

Wij verhuren ons vastgoed op een manier die passend is bij het gebruik en hanteren heldere afwegingskaders bij ruimtevragen en ruimteaanbod.

7.1 Verhuur van vastgoed

Bij nieuwe huisvestingsvraagstukken kan team Vastgoed en Grondzaken overgaan tot de verhuur van haar gemeentelijk vastgoed. Het verhuurbeleid maakt hierbij onderscheid in de verhuur aan verschillende type gebruikers:

- Een organisatie (vereniging/stichting) komt in aanmerking als een **maatschappelijke gebruiker**, als de activiteiten door de gemeente geformuleerde (maatschappelijke) beleidsdoelen dienen. Hierbij valt te denken aan welzijn, onderwijs, cultuur, sport, et cetera. In [Tabel 3 Gebruikers gemeentelijk](#) zijn de maatschappelijke gebruikers in Hoogeveen weergegeven.
- Gebruikers die niet worden aangemerkt als maatschappelijk, worden beschouwd als **commerciële** of **overige gebruikers**.

Het beleidskader gebruikers gemeentelijk vastgoed dient als leidraad voor het huisvesten van verschillende gebruikers. Dit beleidskader is toegelicht in [paragraaf 3.5](#) gebruikers gemeentelijk vastgoed.

7.1.1 Verhuur van maatschappelijk vastgoed

Voor de verhuur van vastgoed aan maatschappelijke gebruikers hanteren we naast het doelgroepenbeleid de volgende uitgangspunten:

- Het volledig doorverhuren van maatschappelijk vastgoed aan slechts één gebruiker wordt zo min mogelijk toegepast: de gemeente zet in op multifunctioneel gebruik van haar vastgoed.
- Wanneer er slechts één gebruiker is van het maatschappelijk vastgoed en de gemeente geen belang heeft bij de dagelijkse beschikbaarheid van de betreffende maatschappelijke functie, kan de gemeente het beheer en onderhoud van het vastgoed overdragen naar de huurder. Hiertoe wordt een beheercontract met de huurder afgesloten, waarin afspraken zijn

vastgelegd over verantwoordelijkheden in onderhoud, gebruik en medegebruik, verzekeringen, et cetera.

- De gemeente kan ook besluiten om het eigendom van het maatschappelijk vastgoed volledig over te dragen wanneer er slechts één gebruiker is en de gemeente geen belang heeft bij de maatschappelijke functie. Per situatie wordt beoordeeld of dit wenselijk en mogelijk is. In dit geval draagt de gemeente het eigendom van het vastgoedobject over, maar blijft wel eigenaar van de grond. De gemeente sluit hiertoe een erfpachtovereenkomst voor de grond of een opstalovereenkomst voor de opstallen.
- De huurder heeft expliciete toestemming nodig van team Vastgoed en Grondzaken over medegebruik van het vastgoed. Dit kan vastgelegd worden in de huurovereenkomst.

7.1.2 Verhuur van overig vastgoed

Het verhuren van vastgoedobjecten aan (semi-)commerciële organisaties of overige gebruikers gebeurt in principe niet. Hierop kan een uitzondering op worden gemaakt in het geval van een MFC (meerdere gebruikers), bij tijdelijke verhuur of in het geval van vastgoed met een beeldbepalende (historische) waarde.

7.2 Leegstand

De mogelijkheid bestaat dat er leegstand voorkomt in de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Dit kan door diverse redenen ontstaan, bijvoorbeeld door het opzeggen van het huurcontract door de huurder of door een beleidsmatige herziening van bestemmingen. De gemeente Hoogeveen stuurt op de vermindering van leegstand in haar vastgoedportefeuille.

Indien een gemeentelijk vastgoedobject gedeeltelijk leeg komt te staan, wordt primair ingezet op het verbeteren van de bezetting door een beleidspartij te huisvesten. Wanneer dit niet haalbaar blijkt, kan een marktpartij worden benaderd. In dat geval betreft het altijd een tijdelijke huurder, om te voorkomen dat de gemeente een nieuwe huisvestingsverplichting op zich neemt.

Wanneer een gemeentelijk vastgoedobject volledig leeg staat en er geen geschikte maatschappelijke gebruiker of marktpartij is, wordt het pand afgestoten conform het afstootbeleid. Er kan hierbij besloten worden tot het uitstellen van het afstoten van het vastgoedobject en tijdelijk in bezit te houden in afwachting van een toekomstige ruimtelijke (her)ontwikkeling. Het bewust leeg laten staan van het desbetreffende vastgoedobject is hierbij geen optie, vanwege risico's op met name vandalisme, verpaupering, diefstal en kraak. De gemeente zal hiertoe overgaan tot leegstandsbeheer.

7.3 Richtlijnen huurcontracten

Bij de verhuur van vastgoed worden privaatrechtelijke huurovereenkomsten gesloten op basis van het gemeentelijk huurprijsbeleid, zie hiervoor [Hoofdstuk 8 Huurprijsbeleid](#). We streven hierbij zo veel mogelijk naar uniformiteit in de verhuur van ons vastgoed maar waar nodig en mogelijk worden uitzonderingen vastgelegd in de overeenkomst.

De huurovereenkomsten zijn gebaseerd en sluiten aan op de meest recente huurmodellen zoals opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Dit is een landelijk toegepast format voor verhuur van vastgoed. In de modellen staat duidelijk omschreven wie waarvoor verantwoordelijk is en of er door de verhuurder service- en/of onderhoudskosten in rekening gebracht worden bij de huurder. Aan het model van de ROZ voegen we specifieke bepalingen toe, waaronder op welke wijze de huurprijzen geïndexeerd worden. Zo is bepaald dat de huurprijzen jaarlijks worden geïndexeerd.

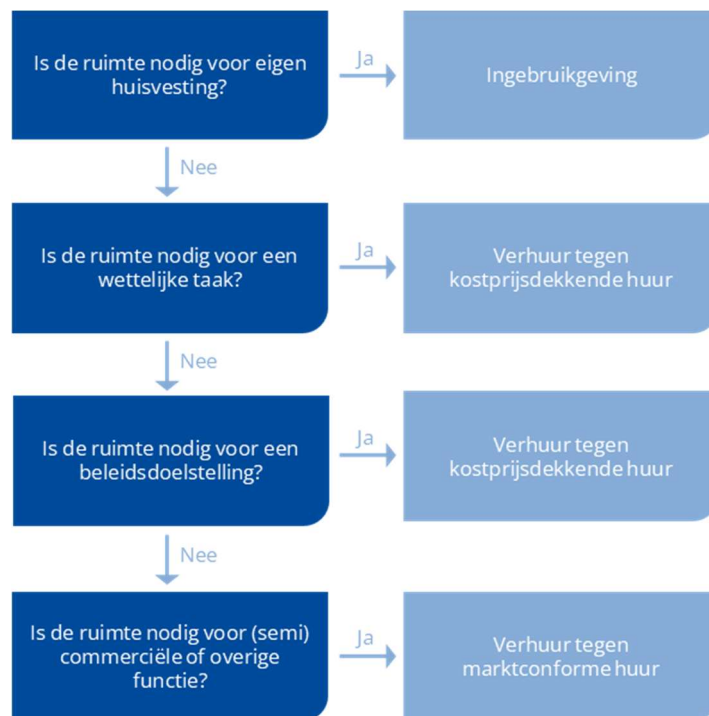


8 Huurprijsbeleid

We verhuren ons vastgoed op een wijze die past bij het gebruik en hanteren hiervoor heldere uitgangspunten. Kostprijsdekkende huur en uniforme overeenkomsten vormen hierbij de basis. Voor het niet-maatschappelijk vastgoed brengen we een marktconforme huur in rekening. Het huurprijsbeleid is gebaseerd op de volgende kaders:

- scheiding tussen huur en subsidie (transparantie);
- een kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed;
- een marktconforme huur voor commercieel en overig vastgoed;
- de huurprijs mag niet in strijd zijn met de Wet Markt en Overheid.

Onderstaand beslismodel geeft de kaders van het huurprijsbeleid weer.



Figuur 4 Beslismodel verhuur van gemeentelijk vastgoed

8.1 Kostprijsdekkende huur

Het uitgangspunt van het huurbeleid is dat gemeentelijk vastgoed in principe kostprijsdekkend wordt verhuurd. Dit betekent dat de huurprijs is gebaseerd op de totale kosten die de gemeente voor dat vastgoedobject maakt (kapitaallasten én exploitatielasten) hierin zijn meegenomen.

Kapitaallasten

De kapitaallasten bestaan uit rente en afschrijving. Deze worden jaarlijks berekend op basis van de oorspronkelijke investering, minus de gerealiseerde afschrijvingen.

Exploitatielasten

De exploitatielasten van een vastgoedobject zijn opgebouwd uit twee onderdelen:

1. lasten als gevolg van eigendom en instandhouding (zoals bijvoorbeeld kosten voor groot onderhoud, eigenaarsdeel en eigenaarsverzekering);
2. lasten voor het gebruik van het vastgoed (zoals het dagelijks onderhoud, gebruikersbelasting, gebruikersverzekering, schoonmaak, energieverbruik, et cetera).

De kostprijsdekkende huur wordt gehanteerd om te voldoen aan de Wet Markt en Overheid. Deze wet stelt dat bij het verhuren van vastgoedobjecten, de huurprijs die overheden vragen niet lager mag zijn dan de integrale kostprijs.

Een andere reden voor het hanteren van kostprijsdekkende huur, is het creëren van transparantie in de gemeentelijke begroting.

Als laatste wordt met het hanteren van kostprijsdekkende huur een transparante werkwijze gehanteerd en zorgt het voor een duidelijke rolverdeling tussen team Vastgoed en Grondzaken en de beleidsafdelingen. Door de daadwerkelijke kosten van het vastgoed in rekening te brengen, wordt verkapt subsidie voorkomen. Hiermee wordt geborgd dat het stimuleren van de beleidsactiviteit plaatsvindt door het subsidiëren van de activiteit (via de beleidsvelden) en niet via de vergoeding voor het gebruik van de huisvesting (het vastgoed).

8.2 Marktconforme huur

Wanneer een huurder als (semi-)commercieel of overige gebruiker wordt aangemerkt brengt de gemeente geen kostprijsdekkende maar een marktconforme huur in rekening. De marktconforme huur is die huur die in de markt behaald kan worden gelet op de aard en ligging van het gebouw, lengte huurcontract, et cetera. De marktconforme huur wordt bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie.

In sommige gevallen kan het voorkomen dat de marktconforme huur lager is dan de kostprijsdekkende huur. Om te voldoen aan de Wet Markt en Overheid mag de kostprijsdekkende huur niet hoger zijn dan de marktconforme huur. Indien de kostprijsdekkende huur aantoonbaar hoger is dan de marktconforme huur bestaan er een aantal keuzemogelijkheden:

- de marktconforme huur blijft het maximum, de rest wordt als onrendabel beschouwd en niet in rekening gebracht bij de huurder. Er wordt gekeken naar kostenoptimalisaties;
- het team Vastgoed en Grondzaken kan de potentiële huurder adviseren om een ander pand uit de gemeentelijke vastgoedportefeuille te huren of om een pand te huren bij een marktpartij.;
- wanneer een het object leeg komt te staan wordt het pand afgestoten.

In sommige gevallen is het mogelijk dat er geen marktconforme huur vastgesteld kan worden. Dit is veelal het geval met incourant vastgoed. Het incourant vastgoed betreft het vastgoed wat specifiek gebouwd is voor een functie, waardoor vergelijking met de markt niet mogelijk/representatief is. Daarnaast zou het incourant vastgoed zonder de beleidsdoelstelling van de gemeente niet tot stand zijn gekomen onder de condities en kwaliteitsniveau zoals dit is gerealiseerd, waardoor ook geen reële marktconforme huur vast te stellen is. In deze gevallen is kostprijsdekkende huur ook leidend.

8.3 Afwijkingen huurprijsbeleid

Afwijken van het huurprijsbeleid kan plaatsvinden als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- er is sprake van een (algemeen) maatschappelijk belang;
- de afwijking wordt onderbouwd met een motivering;

- er ligt een raadsbesluit aan ten grondslag.

De gemeenteraad kan ten aanzien van de kostprijsdekkendheid van de huurprijs besluiten om af te wijken van het huurprijsbeleid vanwege het algemeen belang (artikel 25h lid 6 Mededingingswet). Er is sprake van een (algemeen) maatschappelijk belang wanneer een instelling of organisatie is betrokken bij en invulling geeft aan de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Wanneer in deze gevallen wel een kostendekkende huur wordt gevraagd ontstaat een dermate hoge drempel voor het gebruik van de accommodatie waardoor er een conflict ontstaat met het beleidsdoel. Deze uitzondering is van toepassing voor de sportaccommodaties in Hogeveen, waarbij het vastgoed verhuurd wordt tegen andere tarieven, zoals vastgelegd in de Regeling tarieven sport en diversen 2025.

9 Onderhouden

Om ons vastgoed in goede staat te houden en in te spelen op toekomstige onderhoudsbehoeften, is het belangrijk dat we duidelijk vastleggen hoe we omgaan met verschillende typen onderhoud, de verantwoordelijkheden van huurders en de gemeente, en de methoden die we hanteren om de kwaliteit van ons vastgoed te waarborgen.

9.1 Onderhoud en vervanging

Binnen het onderhoudsbeleid maken we onderscheid tussen verschillende typen onderhoud:

- 1. Preventief onderhoud:** periodieke onderhoudswerkzaamheden gericht op het behoud van het gebouw en installaties en het voorkomen van gebreken. Denk hierbij aan jaarlijks onderhoud, controles en keuringen van installaties.
- 2. Correctief onderhoud:** onderhoudswerkzaamheden gericht op het verhelpen van storingen en het herstellen van gebreken ter voorkoming van vroegtijdige vervanging. Dit type onderhoud wordt uitgevoerd naar aanleiding van klachten, storingen (reactief) en inspecties (proactief).
- 3. Vervanging (planmatig onderhoud):** vervangingsonderhoud dat plaatsvindt wanneer de technische levensduur van een element is verstreken en een goede en/of veilige werking niet meer is gegarandeerd.

Preventief en het grootste deel van het correctief onderhoud liggen in beginsel grotendeels bij de huurder. De gemeente controleert periodiek of de huurder aan zijn onderhoudsverplichting voldoet. In sommige gevallen is het wenselijk dat de gemeente het preventieve onderhoud uitvoert. In dat geval worden de kosten via de servicekosten bij de huurder(s) in rekening. De afspraken over de verdeling van de verantwoordelijkheden voor onderhoudswerkzaamheden worden vastgelegd in de huurovereenkomst.

9.2 Onderhoudsniveaus

Alle gemeentelijke vastgoedobjecten worden periodiek geïnspecteerd op hun onderhoudsstaat. Deze inspecties worden uitgevoerd door een onafhankelijk

en gecertificeerd inspectiebureau, conform de NEN 2767-methodiek. De NEN 2767 biedt een objectieve en uniforme werkwijze voor het vaststellen van de fysieke kwaliteit van bouwdelen, gebouwen, terreinen en installaties. De norm is ingedeeld in zes conditiescores, waarbij conditie 1 uitstekend is en conditie 6 zeer slecht. (Zie **Tabel 5** Conditiescores NEN 2767 voor de verschillende conditiescores)

Score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Nieuwbouw, geen gebreken
2	Goed	Vergelijkbaar met nieuwbouw, beginnende veroudering, geen onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte
3	Redelijk	Het verouderingsproces is plaatselijk op gang gekomen, beperkte onderhoudsschade en onderhoudsbehoefte
4	Matig	Het verouderingsproces wordt met regelmaat geconstateerd, duidelijke onderhoudsschade en onderhoudsbehoefte
5	Slecht	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden
6	Zeer slecht	Vervanging is noodzakelijk

Tabel 5 Conditiescores NEN 2767

Als uitgangspunt voor het onderhoud van het vastgoed hanteert de gemeente een minimale conditiescore van 3. Er wordt alleen afgeweken van deze conditiescore als duidelijk is dat een vastgoedobject op korte termijn wordt afgestoten of gesloopt. Hiertoe gelden de uitgangspunten dat het vastgoed functioneel en veilig moet zijn, het moet voldoen aan de wettelijke eisen en het moet bruikbaar zijn voor de desbetreffende functie.

De gemeente borgt de staat van haar vastgoed door de gebouwen eens per vier jaar te inspecteren via de NEN 2767-methodiek en vervolgens op basis van deze inspectie een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op en bij te stellen. Het inspectierapport wordt vastgelegd in het gemeentelijk

onderhoudsbeheersysteem en de meerjarenbegroting. Op basis van jaarlijkse steekproeven wordt bepaald of het onderhoud ook uitgevoerd is conform de inspectie. Deze werkwijze wordt ook gehanteerd voor gemeentelijk vastgoed dat is overgedragen aan derden.

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

In het MJOP wordt aangegeven welke onderhoudswerkzaamheden op welk moment noodzakelijk zijn om het gewenste onderhoudsniveau te bereiken of te behouden, inclusief een raming van de bijbehorende kosten. Het gaat hierbij om preventief, correctief en planmatig onderhoud.

Functionele verbeteringen (herinvesteringen) zoals renovaties en verbouwingen worden niet op voorhand meegenomen. Dit zijn levensduur verlengende investeringen, die pas op het moment dat die zich voordoen in beeld kunnen worden gebracht. Mocht dit van toepassing zijn, dan wordt voor dergelijke ingrepen te zijner tijd een apart krediet aangevraagd. Dit is volgens het bestaande gemeentelijke beleid.

De onderhoudskosten volgens uit het MJOP worden jaarlijks opgevoerd in de Programmabegroting.

Bij het onderhoud van monumentale rijks- of gemeentemonumenten gelden specifieke maatregelen en verplichtingen die afwijken van regulier vastgoedbeheer. Per geval zal worden nagegaan welke speciale (onderhouds)maatregelen moeten worden genomen en op welke wijze dit wordt geïntegreerd in het MJOP.



10 Optimaliseren

Om het gemeentelijk vastgoed passend te houden voor de functies die daarin gehuisvest worden is het wenselijk en soms ook noodzakelijk om de kwaliteit van het vastgoed te verbeteren. Een kwaliteitsverbetering kan wenselijk zijn wanneer de huidige kwaliteit en functionaliteit van het gebouw niet meer aansluiten bij het gewenste gebruik.

Een kwaliteitsverbetering valt niet onder het reguliere onderhoudsbeleid, maar wordt aangemerkt als investering. Hiervoor zijn geen reserveringen opgenomen in de meerjarenbegroting. Dergelijke investeringen dienen op basis van een plan met onderbouwing door het college van B&W vastgesteld te worden. Daarnaast dient krediet aangevraagd te worden via een afzonderlijk raadsvoorstel of de reguliere P&C-cyclus. De kosten voortkomend uit de investering worden gedekt door een verhoging van de kostprijsdekkende huur.

De gemeente maakt onderscheid in de volgende type investeringen voor het optimaliseren van het vastgoed:

1. levensduur verlengende renovatie;
2. aanpassingen op verzoek van huurder;
3. wettelijke investeringen;
4. beleidsmatige investeringen.

10.1 Levensduur verlengende renovatie

Het behoud van de kwaliteit van gemeentelijk vastgoed wordt geborgd door het uitvoeren van regulier onderhoud. Op termijn kan echter blijken dat de functionaliteit van een gebouw niet langer aansluit bij het gewenste gebruik en dat alleen onderhoud niet meer voldoende is. In dergelijke gevallen is renovatie noodzakelijk om de levensduur van het gebouw te verlengen en de gebruikswaarde te herstellen of te verbeteren. De investering die nodig is voor de renovatie wordt in samenspraak met de huurder en de beleidsafdeling bepaald.

10.2 Aanpassingen op verzoek van huurder

Indien de functionaliteit van een gebouw niet meer aansluit bij de wensen of het gebruik van de huurder, kan de huurder een verzoek indienen voor aanpassing van het gebouw. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op een wijziging in de indeling of een kleinschalige uitbreiding.

Het beleidsmatige uitgangspunt is dat dergelijke aanpassingen door de gemeente worden gerealiseerd, maar dat de investeringen worden gedekt door de huurder zelf middels een huurverhoging.

10.3 Wettelijke investeringen

Veranderende of nieuwe wet- en regelgeving kan aanleiding geven tot investeringen in het gemeentelijk vastgoed. Een voorbeeld hiervan is het treffen van nieuwe veiligheidsmaatregelen of verduurzaming. In dergelijke gevallen heeft de gemeente een verplichting tot investeren, terwijl de kosten niet voorzien zijn en waarvoor in de begroting geen middelen zijn. De investeringen met een wettelijke grond zullen veelal niet bekostigd kunnen worden door een verhoging van de huurprijs.

10.4 Beleidsmatige investeringen

De gemeente Hoogeveen heeft hoge ambities gesteld voor haar vastgoedportefeuille. Zo vinden wij het belangrijk dat ons vastgoed duurzaam, efficiënt en maatschappelijk verantwoord is. In [Hoofdstuk 4 Ambities gemeentelijk vastgoed](#) zijn deze ambities en bijbehorende doelstellingen beschreven.

Om deze ambities te realiseren zijn kwaliteitsverbeteringen van het gemeentelijk vastgoed noodzakelijk. Denk bijvoorbeeld aan het toegankelijker maken van alle openbare gebouwen of het verduurzamen van het vastgoed. In het Strategisch Accommodatieplan zal per vastgoedobject een vastgoedstrategie worden vastgesteld, waarin de realisatie van de ambities meegenomen worden in de afweging. In het geval van nieuwbouw geldt dat het gemeentelijk vastgoed gerealiseerd wordt in lijn met de ambities in dit document.

11 Verduurzamen

Als gemeente streven we naar een duurzame vastgoedportefeuille. Om dit te realiseren stellen we concrete doelen en acties op het gebied van duurzaamheid die ervoor zorgen dat onze vastgoedportefeuille voldoet aan de gestelde wet- en regelgeving en onze duurzaamheidsdoelstellingen.

Om bestaande wijken en dorpen voldoende aantrekkingskracht te laten behouden is een duurzame woningvoorraad en leefomgeving essentieel. Met onze partners, zoals wooncorporaties, geven we hieraan invulling. Om inwoners te stimuleren om hun verantwoordelijkheid te nemen zetten we lokale duurzaamheidsinitiatieven in.

Naast de samenwerking met partners en het stimuleren van de samenleving, hebben we als gemeente ook een voorbeeldfunctie als het gaat om de verduurzaming van ons eigen vastgoed. Nieuwbouw van gemeentelijke gebouwen willen we duurzaam en energieneutraal realiseren en we zetten actief in op het verduurzamen van onze bestaande gebouwen.

In lijn met het Klimaatakkoord stellen we een Routekaart Verduurzaming op waarin we inzicht geven in de route, de kansen en beperkingen naar een energie neutrale vastgoedportefeuille in 2040. De Routekaart Verduurzaming wordt apart uitgewerkt als onderdeel van het Strategisch Accommodatieplan (SAP).

11.1 Routekaart Verduurzaming

Vooruitlopend op de Routekaart Verduurzaming hanteren we voor de verduurzaming van ons vastgoed de volgende werkwijze en uitgangspunten. De verduurzaming verloopt via twee parallelle trajecten. Enerzijds wordt duurzaamheid geïntegreerd in het regulier onderhoud op natuurlijke momenten: bij elke fysieke ingreep wordt gekeken of er kansen zijn om ook verduurzamingsmaatregelen te treffen en kiezen we hierbij voor de meest duurzame oplossing. Anderzijds voeren we integrale verduurzaming uit op basis van de routekaart. Hierbij wordt een gebouw in één keer aangepakt, waarbij verduurzaming en gepland onderhoud worden gecombineerd.

De volgende uitgangspunten gelden voor de nieuwbouw van vastgoed en het verduurzamen van bestaande gebouwen.

Energieneutraal (ENG) bouwen

In het kader van onze klimaatdoelstelling – een CO₂-neutrale vastgoedportefeuille per 2040 – is het van strategisch belang dat nieuwbouwprojecten zo energiezuinig mogelijk worden gerealiseerd. Deze ambitie sluit aan op de richtlijnen uit het Klimaatakkoord en de Klimaatwet. Conform deze wetgeving dient de gemeentelijke vastgoedportefeuille in 2050 energieneutraal en aardgasvrij te zijn, met een reductie van 95% van de CO₂-uitstoot ten opzichte van 1990. Als gemeente Hoogeveen stellen we ons de ambitie om deze doelstelling al te realiseren in 2040. Deze norm hanteren we als uitgangspunt in de ontwerpfase van elk nieuwbouwproject.

Optimaliseren energieprestaties bestaand vastgoed

Voor de bestaande vastgoedportefeuille, bepalen we in de Routekaart Verduurzaming per vastgoedobject de verduurzamingsmaatregelen. Het uitgangspunt hierbij is dat we per gebouw een maatwerkadvies opstellen op het moment dat dit gebouw voor verduurzaming op de planning staat. Dit advies kan meerdere maatregelen bevatten, zodat er een keuze gemaakt kan worden die aansluit bij de duurzaamheidsambitie en beschikbare financiële middelen.

De investeringen die noodzakelijk zijn om de vastgoedportefeuille duurzaam en toekomstbestendig te maken, zijn niet op voorhand vast te stellen. In de Routekaart Verduurzaming zal daarom per object beoordeeld moeten worden welke investering nodig is.

Daarnaast hebben we het beheer voor diverse vastgoedobjecten overgedragen aan de huurder(s). De financiële lasten en effecten van de energieprestaties van de gebouwen en duurzaamheidsmaatregelen zijn daarom niet direct in beeld bij de gemeente als eigenaar. De huurders hebben daarom steeds vaker de behoefte om maatregelen door te voeren die het verbruik en daarmee de kosten positief beïnvloeden. We willen de gebruikers van gemeentelijke panden de ruimte bieden om zelf duurzaamheidsmaatregelen door te voeren die zij zelf te bekostigen. We ondersteunen waar nodig in het vinden van oplossingen. In de huurovereenkomsten leggen we de afspraken vast hoe we om gaan met dit soort aanpassingen door huurders.

12 Financiën en risicomanagement

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de (financiële) exploitatie van vastgoedobjecten (nieuw- en verbouw en bestaand vastgoed) beschreven en het daarbij behorende risicomanagement.

12.1 Algemeen exploitatiebeleid vastgoed

Het team Vastgoed en Grondzaken is primair verantwoordelijk voor de exploitatie van het gemeentelijk vastgoed. Binnen deze verantwoordelijkheid zijn diverse taken te omschrijven zoals onderhoud, verbruikerslasten, inkomsten, et cetera. De verantwoordelijkheden van de diverse taken zijn verdeeld over diverse vakdisciplines.

Team Vastgoed en Grondzaken zorgt ervoor dat alle lasten en baten met betrekking tot vastgoedobjecten opgenomen worden in de gemeentebegroting. Tevens komt het team tijdig met voorstellen om de vastgoedportefeuille op orde en beheersbaar te houden.

12.1.1 Meerjaren Perspectief Vastgoed

De gemeente bezit in principe geen vastgoed, tenzij dit noodzakelijk is voor het realiseren van maatschappelijke doelstellingen. Het vastgoed dat in eigendom is, is daarom direct gekoppeld aan de verschillende gemeentelijke programma's en taakvelden.

Meerjarige exploitatiebegroting

Het budgethouderschap voor dit vastgoed ligt bij team Vastgoed en Grondzaken. Om inzicht te bieden in de ontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille en hierover verantwoording af te leggen, stelt team Vastgoed en Grondzaken voor elk gemeentelijk vastgoedobject een meerjarige exploitatiebegroting op. Hierin wordt een overzicht gegeven van de verwachte exploitatielasten en opbrengsten van een vastgoedobject. In de gemeentebegroting wordt per vastgoedobject inzicht gegeven in de kapitaallasten, huurlasten, planmatig onderhoud en overige exploitatielasten. De exploitatiebegroting wordt minimaal jaarlijks (bij de programmabegroting) geactualiseerd. Als er wordt afgeweken van de geldende financiële kaders dan

wordt hierover gerapporteerd bij de vastgelegde momenten in de Planning & Control cyclus.

Meerjarige exploitatiebegroting

De portefeuille van gemeentelijke panden bestaat voor een groot deel uit maatschappelijke accommodaties. In het nog op te stellen Strategisch Accommodatieplan (SAP) worden de toekomstige investeringen in maatschappelijke accommodaties inzichtelijk gemaakt.

Met het opstellen van dit plan wordt, in overleg met de beleidsafdelingen, een meerjarige investeringsplanning gemaakt voor nieuw te realiseren voorzieningen. In het SAP wordt ook per beleidsveld gekeken naar investeringen voor het bestaande vastgoed. Hierbij moet gedacht worden aan noodzakelijke investeringen door gewijzigde wet- en regelgeving, grote renovaties, functionele aanpassingen, duurzaamheidsaanpassingen, etc. De investeringsplanning van het SAP geeft een concrete invulling voor de eerste 4 jaar en een doorkijk richting de lange termijn.

Naast de investeringen in maatschappelijk vastgoed zijn er ook investeringen mogelijk in overig vastgoed. Team Vastgoed en Grondzaken werkt voorstellen uit voor investeringen in overige accommodaties. In de programmabegroting doet het college voorstellen welke investeringen wel of niet worden opgenomen in de investeringsplanning. De gemeenteraad stelt de programmabegroting inclusief de investeringsplanning vast.

12.1.2 Paragraaf Vastgoed

Daarnaast wordt in de planning- en control documenten een aparte paragraaf 'Vastgoed' opgenomen. In deze paragraaf rapporteren we, op basis van de BBV, onder andere over het vastgoedbeleid, ontwikkelingen, vastgoedobjecten in eigendom, kosten en opbrengsten, projecten en investeringen, reserves en voorzieningen, et cetera.

12.1.3 Reserveringen

De gemeente De Wolden beschikt niet over reserves voor vastgoedobjecten. Alle voor- en nadelen van de vastgoedexploitatie worden als positief of negatief resultaat ten gunste of ten laste van de algemene reserve afgewikkeld. Risico's zoals leegstand, oninbare debiteuren enz. worden afgedekt via het weerstandsvermogen.

12.1.4 Afschrijvingsbeleid

De nota “Financieel Kader” geeft de kaders voor onder andere het activa- en afschrijvingsbeleid voor de gemeente en dus ook voor het vastgoedbeleid. Het “Financieel kader” is in lijn met de wettelijke kaders en uitgangspunten van de BBV. Op basis van het geldende beleid van het financieel kader hanteren we de volgende afschrijvingstermijnen voor ons vastgoed:

Activa	Afschrijvingstermijn
Maatschappelijk vastgoed / gemeentelijke gebouwen	40 jaar
Woningen / woonruimtes	40 jaar
Loodsen en onderkomens	15 jaar
Gronden	Geen afschrijving

Tabel 6 Afschrijvingstermijnen vastgoedobjecten Hoogeveen

Activa worden lineair afgeschreven met inachtneming van bovenstaande termijnen. Voor de afschrijvingstermijn is de economische levensduur per component bepalend. Het is mogelijk dat een levensduur verlengende investering wordt gedaan, bijvoorbeeld een renovatie. Een levensduur verlengende ingreep wordt samen met het oorspronkelijk actief geactiveerd en afgeschreven tegen een nieuwe, langere afschrijvingsduur. Voorwaarde is dat op basis van een technische rapportage kan worden aangetoond dat met de ingreep de afschrijvingsduur van het oorspronkelijk actief kan worden verlengd. Deze nieuwe (economische) levensduur is de basis voor de nieuwe afschrijvingsperiode.

12.2 Risicomanagement

Jaarlijks worden binnen onze gemeente nieuwe accommodaties gerealiseerd waarbij wij betrokken zijn, al dan niet als eigenaar. Zowel in de ontwikkelingsfase als tijdens de exploitatie zijn aan vastgoed diverse risico's verbonden.

Het is van groot belang om deze risico's vroegtijdig te identificeren, zodat passende maatregelen kunnen worden getroffen om ze te voorkomen of

beheersbaar te maken. De algemene beleidskaders voor risicomanagement zijn vastgelegd in de nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen. Het vastgoedbeleid sluit hier in grote lijnen op aan.

Binnen het vastgoedbeheer doen zich echter ook specifieke risico's voor. Deze worden in dit hoofdstuk nader toegelicht, zodat er gericht kan worden gestuurd op een robuuste en toekomstbestendige vastgoedstrategie.

12.3 Ontwikkelfase

Bij de ontwikkeling van vastgoed doen zich diverse risico's voor, die variëren in aard en zich voordoen in verschillende fasen van het proces. Zowel tijdens de realisatie als in de latere exploitatie kunnen deze risico's aanzienlijke impact hebben. De risico's in de exploitatiefase verdienen bijzondere aandacht, aangezien vastgoed doorgaans wordt gerealiseerd voor een gebruiksperiode van minimaal 40 jaar. Een sluitende investeringsbegroting biedt geen garantie voor een gezonde exploitatie; bepaalde keuzes kunnen langdurige negatieve financiële gevolgen hebben.

Bij elke ontwikkeling wordt daarom een begroting opgesteld die zowel de verwachte stichtingskosten als de toekomstige exploitatiekosten omvat. Wanneer besloten wordt tot realisatie, worden de investeringskosten opgenomen in de meerjarenbegroting en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. De bijbehorende exploitatielasten moeten vooraf inzichtelijk zijn en maken integraal deel uit van het besluitvormingsproces. Goedkeuring van de investering impliceert daarmee ook instemming met de exploitatiekosten. Het investeringsbudget zoals opgenomen in de meerjarenbegroting vormt het financiële kader waarbinnen het project moet worden uitgevoerd.

Om risico's tijdens de ontwikkeling te beheersen, wordt gewerkt volgens een projectmatige aanpak. In het plan van aanpak worden de relevante risico's benoemd en voorzien van beheersmaatregelen of oplossingsrichtingen.

Ook binnen het aanbestedingsproces kunnen risico's ontstaan. Ter beperking hiervan volgt de gemeente de Aanbestedingswet en hanteert zij beleidsregels voor inkoop en aanbesteding.

12.4 Exploitatiefase

Tijdens de exploitatiefase is er een aantal risico's te onderkennen:

- onderhoudsrisico;
- huurderving door leegstand, wanbetaling of faillissement van de huurder;
- schades en gebreken aan gebouwen;
- vermindering van de marktwaarde.

12.4.1 Onderhoudsrisico

Door periodieke NEN 2767-inspecties uit te voeren en deze als basis te gebruiken voor het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP), wordt per gebouw inzicht verkregen in het te verwachten onderhoud. Hiermee worden onverwachte onderhoudsrisico's grotendeels voorkomen.

Toch kunnen de daadwerkelijke kosten van onderhoud hoger uitvallen dan vooraf geraamd. In de praktijk worden deze tegenvallers vaak gecompenseerd door meevallers bij andere onderhoudswerkzaamheden, waardoor het risico op portefeuilleniveau beperkt blijft.

12.4.2 Huurderving

Er bestaat altijd een kans dat huurcontracten niet worden verlengd, of dat een huurder door faillissement of andere omstandigheden niet langer aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen. In dergelijke gevallen wordt actief gezocht naar een nieuwe huurder, al kan dit enige tijd in beslag nemen. Daarbij is het niet gegarandeerd dat het oorspronkelijke huurniveau gehandhaafd kan blijven.

Het risico op leegstand is bij maatschappelijk vastgoed relatief beperkt. De exploitatiekosten van deze panden zijn doorgaans opgenomen in de gemeentelijke begroting, waardoor leegstand vooral leidt tot een tegenvaller in de inkomsten, en niet direct tot financiële tekorten.

Wanneer vastgoed specifiek voor een huurder wordt gebouwd of verbouwd, worden langdurige meerjarige huurovereenkomsten afgesloten. Dit verkleint het risico op leegstand en draagt bij aan een stabiele exploitatie.

12.4.3 Risico op schade en gebreken

Gebouwen kunnen schade oplopen door uiteenlopende oorzaken zoals vandalisme, brand of storm. Dergelijke schades vallen doorgaans onder de verzekeringsdekking. Bij incidenten zoals vandalisme of diefstal wordt altijd aangifte gedaan en worden de kosten, waar mogelijk, verhaald op de veroorzaker.

Bij bestaand vastgoed kunnen verborgen gebreken aan het licht komen, bijvoorbeeld door het gebruik van ondeugdelijke materialen in het verleden. Daarnaast kunnen er materialen zijn toegepast die inmiddels, vanwege aangescherpte wet- en regelgeving of veiligheidsrisico's, niet meer zijn toegestaan - zoals asbest. Deze gebreken vallen buiten de reguliere vastgoedexploitatie en worden daarom zoveel mogelijk voorkomen of vroegtijdig geïdentificeerd. Om deze risico's te beheersen, hanteren we onder andere asbestinventarisaties bij zowel het eigen vastgoed als bij de aankoop van nieuwe objecten.

12.4.4 Marktwaarde gebouwen

Het grootste deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat uit niet-courant, specifiek vastgoed dat primair dient ter ondersteuning van maatschappelijke beleidsdoelen. Dit type vastgoed functioneert grotendeels buiten de reguliere marktwerking van vraag en aanbod.

Wanneer dergelijk maatschappelijk vastgoed niet langer in gebruik is en er wordt besloten tot verkoop of herontwikkeling, dient zorgvuldig rekening te worden gehouden met de resterende boekwaarde. Vanwege het specifieke karakter van deze panden is er vaak beperkte marktinteresse, waardoor de opbrengst uit verkoop of herontwikkeling lager kan uitvallen dan de boekwaarde. Om eventuele financiële tegenvallers op te vangen, wordt een voorziening getroffen conform het financiële kader dat aansluit op de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Voor courant vastgoed geldt dat de marktwaarde in principe jaarlijks wordt getaxeerd, indien nodig door een onafhankelijke deskundige, om vast te stellen of er sprake is van duurzame waardevermindering. Indien een pand is aangemerkt voor verkoop en na twee jaar nog niet is verkocht, vindt een heroverweging plaats van het verkooplabel.

Gemeente Hoogeveen

Datum **januari 2026**

www.hoogeveen.nl

Dit document is opgesteld met ondersteuning van **aestate** /ontrafel experts