

## Vastgoedvisie 2026 - 2035



## Voorwoord

Met trots presenteren we de Vastgoedvisie 2026 - 2035 van gemeente De Wolden. Deze nota markeert een belangrijke stap in de verdere professionalisering van ons gemeentelijk vastgoedbeleid. In een tijd waarin maatschappelijke opgaven steeds complexer worden en de behoefte aan duurzame, multifunctionele voorzieningen groeit, is het van groot belang dat wij als gemeente onze vastgoedportefeuille strategisch en toekomstgericht beheren.

De Wolden kenmerkt zich door sterke sociale cohesie en een uitgesproken dorpsgericht karakter. Onze voorzieningen – van scholen en sportaccommodaties tot dorpshuizen en culturele centra – vormen het hart van onze dorpsgemeenschappen. Zij dragen bij aan de leefbaarheid, het welzijn en de identiteit van onze kernen. Vastgoed is voor ons geen doel op zich, maar een krachtig middel om maatschappelijke doelen te realiseren en de kwaliteit van onze leefomgeving te versterken.

Met deze vastgoedvisie leggen we de kaders vast voor het bezit, beheer, gebruik, verduurzaming en de ontwikkeling van gemeentelijk vastgoed. We geven richting aan keuzes op het gebied van aankoop, exploitatie, verhuur en onderhoud, en bieden een basis voor verdere samenwerking met maatschappelijke partners, ondernemers en bewoners. Duurzaamheid, sociale cohesie en efficiënt gebruik staan daarbij centraal.

Ik wil iedereen bedanken die heeft bijgedragen aan de totstandkoming van deze nota. Samen werken we aan een toekomstbestendige vastgoedportefeuille die past bij de ambities van De Wolden en bijdraagt aan een vitale, inclusieve en duurzame samenleving.

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Rudi Hooch Antink  
Wethouder



# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>Verhuurbeleid</b>	<b>26</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>	7.1	Verhuur van vastgoed	26
1.1 Aanleiding	4	7.2	Leegstand	26
1.2 Vastgoedvisie 2026	4	7.3	Richtlijnen huurcontracten	27
1.3 Instrumenten voor vastgoedsturing	4	<b>8</b>	<b>Huurprijsbeleid</b>	<b>28</b>
1.4 Leeswijzer	5	8.1	Kostprijsdekkende huur	28
<b>2 Vastgoedvisie</b>	<b>6</b>	8.2	Marktconforme huur	29
2.1 Vastgoed in gemeentelijk eigendom	6	8.3	Afwijkingen huurprijsbeleid	29
2.2 Vastgoedportefeuille	6	<b>9</b>	<b>Onderhouden</b>	<b>30</b>
2.3 Wet- en regelgeving	9	9.1	Onderhoud en vervanging	30
<b>3 Beleidskaders</b>	<b>10</b>	9.2	Onderhoudsniveaus	30
3.1 Onderwijs	10	<b>10</b>	<b>Optimaliseren</b>	<b>32</b>
3.2 Sport en Bewegen	11	10.1	Levensduur verlengende renovatie	32
3.3 Kunst en Cultuur	12	10.2	Aanpassingen op verzoek van huurder	32
3.4 Zorg en Welzijn	13	10.3	Wettelijke investeringen	32
3.5 Beleidskader gebruikers gemeentelijk vastgoed	14	10.4	Beleidsmatige investeringen	32
<b>4 Ambities gemeentelijk vastgoed</b>	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>Verduurzamen</b>	<b>33</b>
4.1 Het gemeentelijk vastgoed is <b>duurzaam</b>	16	11.1	Verduurzaming gemeentelijke vastgoedportefeuille	33
4.2 Het vastgoed van de gemeente stimuleert <b>sociale cohesie</b>	18	<b>12</b>	<b>Financiën en risicomanagement</b>	<b>34</b>
4.3 Het gemeentelijk vastgoed is <b>efficiënt</b>	18	12.1	Algemeen exploitatiebeleid vastgoed	34
<b>5 Vastgoedorganisatie</b>	<b>20</b>	12.2	Risicomanagement	35
5.1 Rollen en verantwoordelijkheden	20	12.3	Ontwikkelfase	35
5.2 Bestuurlijke taken en bevoegdheden	21	12.4	Exploitatiefase	36
<b>6 Aankoop, (her)ontwikkelen en afstoten</b>	<b>22</b>			
6.1 Uitgangspunten nieuwe huisvestingsvraagstukken	22			
6.2 Criteria voor aankoop of ontwikkeling van vastgoed	23			
6.3 Herbestemming van vastgoed	23			
6.4 Afstoten van vastgoed	24			

# 1 Inleiding

De gemeente De Wolden beschikt over een diverse vastgoedportefeuille die een belangrijke rol speelt in het realiseren van maatschappelijke doelstellingen. Onze gemeente kenmerkt zich door sterke sociale cohesie en een uitgesproken dorpsgericht karakter. Cultuur in De Wolden omvat naast kunst en erfgoed ook lokale tradities en is sterk verbonden met de dorpsgemeenschappen. Dit culturele karakter komt ook tot uiting in het gemeentelijk vastgoed, zowel in karakter en uitstraling, alsook in gebruik. De bibliotheek, als voorbeeld, vervult een bredere maatschappelijke rol als ontmoetingsplek en digitale hulppost, en vervult daarmee een kernvoorziening binnen een bredere context. Beleidsfocus van onze gemeente ligt op het behoud van voorzieningen in alle kernen, het ondersteunen van lokale initiatieven en het versterken van gemeenschapszin.

Vastgoed is voor ons geen doel op zich, maar een strategisch middel om onze maatschappelijke doelen te realiseren en de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling te sturen. Met ons maatschappelijk vastgoed ondersteunen we maatschappelijke activiteiten van onder andere onderwijs, sport, welzijn en cultuur. De vastgoedvisie is daarom nauw verbonden met de verschillende beleidsvelden waaraan wij als gemeente 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 een vastgoedbeleid op te stellen.

## 1.1 Aanleiding

Met deze Vastgoedvisie 2026 zetten wij als gemeente de eerste stap naar structurele sturing op maatschappelijk vastgoed. Tot nu toe was er geen integraal beleid op dit gebied. Door actuele trends en ontwikkelingen, zoals de groeiende behoefte aan duurzame en multifunctionele voorzieningen, is het voor onze gemeente steeds belangrijker om vastgoed op een samenhangende manier te beheren en in te zetten.

In deze nota worden de uitgangspunten en kaders vastgelegd voor de belangrijkste thema's binnen het vastgoedbeleid, zoals aankoop, exploitatie, verhuur en onderhoud. Hiermee creëren we richting en een basis voor verdere professionalisering van het vastgoedbeheer in de toekomst.

## 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 van gemeentelijke vastgoedorganisatie, gemeenteraad en college;
- alle relevante beleidskaders die invloed hebben op vastgoed;
- huurbeleid, doelgroepen en kostprijsdekkende huur;
- sturen op de vastgoedportefeuille.

## 1.3 Instrumenten voor vastgoedsturing

Met dit document 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 De Wolden. 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

Met het gemeentelijk vastgoed sluiten wij aan op de inhoudelijke beleidsdoelstellingen van de verschillende beleidsvelden. Deze Vastgoedvisie 2026 is daarmee een vertaling van wet- en regelgeving en ons gemeentelijk beleid op diverse thema's.

### 2.1 Vastgoed in gemeentelijk eigendom

Vastgoed is voor ons 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, welzijn en cultuur te realiseren.

Het vastgoed van de gemeente is een middel, geen doel. Ontwikkeling en handhaving hiervan zal langs andere maatstaven beoordeeld dienen te worden dan puur langs de maatstaf van economisch rendement. Het maatschappelijk rendement, vaak niet in euro's uit te drukken, speelt hierbij een meer dan doorslaggevende rol. Vastgoed dat zijn maatschappelijke functie permanent heeft verloren dient te worden afgestoten voor zover ze geen strategische waarde heeft. Als de doelmatigheid van het in te zetten vastgoed onder druk staat, moet worden onderzocht of mede verhuur tot een betere situatie kan leiden. Ook kan het aanbieden van een andere (gemeentelijke) locatie als passende maatregel worden ingezet. Het vrijkomende gemeentelijke vastgoed kan daarna, gezien de verloren maatschappelijke functie, van de hand worden gedaan. Op deze wijze streeft de gemeente De Wolden naar een doelmatige en toekomstbestendige vastgoedportefeuille.

Binnen het gemeentelijk vastgoed speelt duurzaamheid een bijzondere rol. Door ons eigen vastgoed te verduurzamen dragen we bij aan de CO<sub>2</sub>-

reductie, kunnen we de exploitatie optimaliseren en geven we het goede voorbeeld.

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

Kortom, wij zijn eigenaar van vastgoed op het moment dat het vastgoed langjarig nodig is voor:

- het vervullen van een wettelijke taak;
- het realiseren van gemeentelijke doelstellingen;
- de huisvesting van de gemeentelijke dienst.

### 2.2 Vastgoedportefeuille

De gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat uit circa 95 gebouwen met een totale oppervlakte van circa 60.000 m<sup>2</sup> BVO<sup>1</sup>. 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 gemeentehuis, groenonderkomens en gemeentewerf)
4. Strategisch vastgoed
5. Overig vastgoed

Dit document is niet van toepassing op het vastgoed behorend tot de openbare ruimte. Dit betreft vastgoedobjecten zoals wegen, parkeerterreinen, bruggen, kunstobjecten, en dergelijke. Het beleid van dit

---

<sup>1</sup> Op peildatum 12-09-2025

overig vastgoed is in de nota kapitaalgoederen vastgelegd. De gemeente beheert deze vastgoedobjecten wel.

### 2.2.1 Kernportefeuille

De kernportefeuille bevat gebouwen voor het vervullen van de wettelijke taken, het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelstellingen (maatschappelijk vastgoed) en het huisvesten van de gemeentelijke dienst. 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 in indirect eigendom van de gemeente zijn. Zo beschikken we momenteel over 14 schoolgebouwen waarop het economisch claimrecht van toepassing is.



**Figuur 1** Vastgoedportefeuille gemeente De Wolden

### Maatschappelijk vastgoed

Het vastgoed van de gemeente De Wolden is in de eerste plaats faciliterend aan het gemeentelijk beleid. Het vastgoed kan ons als gemeente helpen om onze gemeentelijke doelstellingen te realiseren. Deze doelstellingen kunnen divers zijn en volgen vanuit de verschillende beleidsvelden: Welzijn, Cultuur en Sport, Leefbaarheid, Onderwijs, en Ruimtelijke Ontwikkeling. 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 wij als gemeente bedienen met ons vastgoed, is er ook vastgoed dat wordt gebruikt door onze eigen gemeentelijke dienst. Het gaat hierbij om de kantoorgebouwen 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
<b>Maatschappelijk vastgoed</b> <i>Vastgoed ten behoeve van wettelijke taken en beleidsdoelstellingen</i>	Incourant vastgoed; kostprijsdekkende huur	Onderwijshuisvesting; buurthuizen; sporthallen, et cetera
<b>Vastgoed voor de gemeentelijke dienst</b> <i>Vastgoed voor eigen gebruik</i>	Werkelijke kosten afgedekt in begroting	Gemeentehuis
<b>Strategisch vastgoed</b> <i>Vastgoed om ruimtelijke (her)ontwikkeling mogelijk te maken</i>	Veelal tijdelijk gebruik en beheer in afwachting van (her)ontwikkeling	
<b>Overig vastgoed</b> <i>Commercieel vastgoed</i>	Vastgoed diende ooit een wettelijke taak of beleidsdoelstellingen; exploitatie geschiedt volgens vermogensbeheer; marktconforme huur; redelijk courant vastgoed	

**Tabel 1** Categorieën gemeentelijke vastgoedportefeuille De Wolden



### 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 ons 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 De Wolden 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, speciaal en voortgezet onderwijs wordt geregeld via de verordening. In De Wolden hebben we alleen primair onderwijs. 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 De Wolden is voor het laatst vastgesteld op 26 maart 2015.

#### 3.1.2 Beleidskaders

Met het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs ‘Onderwijs in verbinding’ zetten we in op toekomstbestendige, duurzame en flexibele onderwijshuisvesting voor het primair onderwijs. Goed onderwijs ontstaat door de inzet van scholen, bevlogen leerkrachten en de samenwerking met ouders en maatschappelijke partners. Een essentiële randvoorwaarde hiervoor is passende en toekomstbestendige onderwijshuisvesting. We streven daarom samen met onze schoolbesturen naar huisvesting die passend is qua omvang, functionaliteit, duurzaamheid en flexibiliteit.

Om goede onderwijshuisvesting te realiseren zetten we in op diverse samenwerkingen en samenwerkingsverbanden en stellen daarbij de volgende ambities:

- **Doorlopende leerlijn:** binnen De Wolden willen we een doorgaande ontwikkellijn van 0 tot 12 jaar aan te bieden, met soepele overgangen tussen opvang, onderwijs, buitenschoolse opvang en voortgezet onderwijs. Samenwerking tussen onderwijs en ketenpartners (zoals kinderopvang, jeugdzorg en consultatiebureau) is essentieel. Waar mogelijk wordt samengewerkt in één gebouw, bijvoorbeeld in een integraal kindcentrum, maar dit is geen voorwaarde.
- **Passend onderwijs:** passend onderwijs is het uitgangspunt: voor ieder kind wordt gezocht naar een passende leerplek, met gezamenlijke verantwoordelijkheid van de scholen. Scholen werken samen binnen het samenwerkingsverband passend onderwijs om voor alle kinderen in de regio een passend aanbod te realiseren.
- **Instandhouding kleine scholen:** het behoud van scholen in kleine dorpen is belangrijk. In dorpen waar meerdere denominaties zijn, gaat de voorkeur uit naar één goede school met kwalitatief goed onderwijs boven meerdere scholen van mindere kwaliteit. We willen de huidige basisscholen in stand houden zolang het aantal leerlingen niet onder het minimum van 23 leerlingen komt.
- **Vorbereiding op de toekomst:** het onderwijs in De Wolden richt zich op het bieden van kwalitatief goed en passend onderwijs, zodat elk kind

zich optimaal kan ontwikkelen en gelukkig is op school. Flexibiliteit en diversiteit staan centraal, met aandacht voor maatschappelijke ontwikkelingen en het belang van een zorgvuldige omgang met de leef- en leeromgeving. Bij het realiseren en onderhouden van schoolgebouwen is er speciale aandacht voor duurzaamheid en milieu.

Het realiseren en beheren van gezonde en duurzame leeromgevingen is het vertrekpunt om het onderwijs te faciliteren. In het IHP zijn de uitgangspunten hiervoor vastgelegd, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen scholen die (ver)nieuwbouw krijgen en scholen die in stand gehouden worden:

- **IHP-projecten:** voor deze scholen ligt de nadruk op het realiseren van duurzame, gezonde en toekomstbestendige gebouwen. We werken samen met schoolbesturen aan het behalen van duurzaamheidsdoelen (zoals BENG en '0-op-de-meter') en een goed binnenklimaat (Frisse Scholen klasse B). De gemeente is verantwoordelijk voor de bekostiging van BENG, het schoolbestuur investeert in aanvullende duurzaamheidsmaatregelen. Het realiseren van kwaliteitsniveau Frisse Scholen B dient te worden gerealiseerd uit het beschikbare budget ten behoeve van BENG.
- **Bestaande schoolgebouwen:** voor bestaande scholen die niet worden vernieuwd of vervangen, ligt de verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van energiebesparende maatregelen en klimaat verbeterende maatregelen bij het schoolbestuur. De ambitie is om bij bestaande gebouwen zoveel mogelijk te voldoen aan BENG.

### 3.1.3 Eigendom

De schoolbesturen in De Wolden 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. We hebben echter wel beleidskaders vastgesteld voor sport en bewegen.

### 3.2.2 Beleidskader

Met het Sportakkoord De Wolden 2020 hebben we de ambitie uitgesproken om sport en bewegen in de dorpen te bevorderen en uit te bereiden. In het akkoord zijn de volgende ambities geformuleerd:

#### *Van jongs af aan vaardig in bewegen*

Kinderen maken op jonge leeftijd kennis met sport en bewegen door een structureel naschools sportaanbod. Dit omvat clinics in gymles, proeflessen bij verenigingen en samenwerking met sportopleidingen.

#### *Iedereen moet kunnen sporten*

We streven naar een gevarieerd sportaanbod voor diverse leeftijdsgroepen, inclusief senioren en mensen met een beperking. Dit omvat activiteiten zoals bewegen op recept en sportieve evenementen.

#### *Vitale sportaanbieders*

Samenwerking tussen sportverenigingen om kaderproblematiek, ledenverloop en vrijwilligerstekort aan te pakken. Dit omvat het inzetten van bevoegde trainers en het gezamenlijk organiseren van sportkennismakingsprogramma's.

### *Gezonde en positieve omgeving*

We creëren een gezonde en positieve omgeving door samenwerking tussen scholen en sportverenigingen, het verbeteren van sportaccommodaties en het verstrekken van informatie over sportmogelijkheden.

#### 3.2.3 Eigendom

Als gemeente zijn we eigenaar van een aantal binnensportaccommodaties in De Wolden. Deze accommodaties worden verhuurd aan de sportverenigingen volgens vastgestelde tarieven. De zwembaden zijn niet in gemeentelijk eigendom.

De sportvelden en de kleedruimtes op de sportparken zijn ook in gemeentelijk eigendom. 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 wij als De Wolden vinden de samenwerking met de cultuursector van groot belang en hebben daar beleidskaders voor opgesteld.

### 3.3.2 Beleidskader

Met de Cultuurvisie 2026-2029 willen we ervoor zorgen dat kunst en cultuur bijdragen aan de mentale gezondheid van inwoners en de leefbaarheid van het platteland. De visie kent drie doelstellingen: **cultuur als middel** voor sociale verbinding, persoonlijke ontwikkeling en maatschappelijke vernieuwing; **cultuur als verbindende kracht** om erfgoed, economie, natuur en toerisme te koppelen; en **cultuur als katalysator** door samenwerking, zichtbaarheid en duurzame ondersteuning van makers en verenigingen.



De visie benadrukt het belang van een sterke culturele infrastructuur, passend bij de schaal van De Wolden. We zetten in op een kernachtig, doelgericht cultuurbeleid, waarbij het aanbod van culturele voorzieningen wordt afgestemd op de lokale identiteit en behoeften van De Wolden. Dit betekent vooral het behouden, versterken en toekomstbestendig maken van bestaande voorzieningen, het duurzaam beheren van cultureel erfgoed en kunst in de openbare ruimte, het ondersteunen van musea en het creëren van ruimte voor kunst en cultuur. Om de culturele infrastructuur in onze gemeente te versterken, zetten we in op samenwerking, zichtbaarheid en duurzame ondersteuning.

### 3.3.3 Eigendom

Wij streven ernaar een toegankelijke cultuursector te faciliteren, waarbij het uitgangspunt is dat culturele organisaties financieel gezond opereren en dat deelname aan culturele activiteiten voor inwoners laagdrempelig blijft. Ter ondersteuning hiervan zetten we in op het verstrekken van subsidies. Hoewel deze organisaties bijdragen aan het realiseren van beleidsdoelstellingen, hebben we als gemeente geen directe verantwoordelijkheid om deze te huisvesten binnen het gemeentelijk vastgoed. Wel bieden we als gemeente ondersteuning bij het zoeken naar passende huisvestingsmogelijkheden, waarbij we een bemiddelende en adviserende rol vervullen.



## 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 hiervoor haar vastgoed in te zetten.

### 3.4.2 Beleidskader

In de Kadernota Sociaal Domein 2022-2025 zijn de visie en de kaders voor het sociaal domein vastgelegd. Als gemeente willen we dat onze inwoners zich zo gezond, positief en veilig mogelijk ontwikkelen, meedoen in onze (lokale) samenleving, zo lang mogelijk in hun leefomgeving blijven en zo goed mogelijk sociaal en financieel zelfredzaam zijn. Hierbij gaan we uit van zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van onze inwoners. Inwoners die (nog) niet zoveel mogelijk zelfredzaam zijn, ondersteunen we hierbij.

De aanwezigheid van sociale voorzieningen in iedere (dorps)kern is hier een belangrijke ambitie in. Als gemeente richten we ons op het behouden van sociale voorzieningen en dorpshuizen in elke kern, evenals toegankelijkheid en inclusie. De ambities zijn als volgt geformuleerd:

- **Sociale Voorzieningen:** onze langetermijnvisie is gericht op het behouden van sociale voorzieningen in elke dorpskern. We behouden dorpshuizen en andere belangrijke voorzieningen die bijdragen aan de leefbaarheid van de gemeenschap.
- **Toegankelijkheid:** een belangrijk onderdeel van de langetermijnvisie is het verbeteren van de toegankelijkheid van openbare ruimtes en voorzieningen. We maken van dorpshuizen, theaters, en andere maatschappelijke gebouwen toegankelijk voor mensen met beperkingen.
- **Inclusie:** we streven ernaar om een inclusieve samenleving te creëren waar iedereen, ongeacht beperkingen, volwaardig kan deelnemen aan de maatschappij.

### 3.4.3 Eigendom

Ten aanzien van het taakveld is met name voor welzijn sprake van huisvesting in de vorm van dorpshuizen. Als gemeente bieden we financiële ondersteuning en advies aan dorpsverenigingen en stichtingen, maar hebben we geen dorpshuizen in eigendom. We streven ernaar om het eigenaarschap van de initiatieven bij de gemeenschap te laten. Dit betekent dat de lokale gemeenschap verantwoordelijk blijft voor het beheer en de uitvoering van de projecten, terwijl de gemeente ondersteuning biedt.

Overige zorg- en welzijnsactiviteiten worden veelal uitgevoerd door commerciële zorgaanbieders die door de gemeente zijn gecontracteerd, door gemeenschappelijke 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 doelgroepen gecategoriseerd. De gehanteerde categorieën zijn in Tabel 2 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 doelgroepen

Categorie	Maatschappelijk vastgoed				Huisvesting gemeentelijke dienst	Strategisch vastgoed	Overig vastgoed
	Onderwijs	Sport	Kunst en Cultuur	Zorg en Welzijn			
Verplicht	Primair onderwijs  Voortgezet onderwijs	Bewegingsonderwijs	Bibliotheek*			n.v.t.	Begraafplaatsen  Brandweer
Zeer wenselijk		Binnensportverenigingen  Zwembad  Buitensportverenigingen (kleedruimtes)		Dorpshuizen	Gemeentelijke organisatie  Milieustraat  Werkplein	n.v.t.	
Wenselijk			Theater  Toneel- en muziekverenigingen  Musea			n.v.t.	Kinderboerderij
Ondersteunen			Evenementenorganisaties			n.v.t.	
Maatwerk			Cultuurhistorisch erfgoed	BSO  KDV		n.v.t.	
Buitenterrein		Buitensportverenigingen (sportvelden)				n.v.t.	Markt
Nee		Commerciële sportverenigingen				n.v.t.	Particuliere woningen

\* Vanaf 2026 een wettelijke zorgplicht voor gemeenten

**Tabel 3** Gebruikers gemeentelijk vastgoed De Wolden

## 4 Ambities gemeentelijk vastgoed

Onze ambitie is om te komen tot een duurzamere, sociale en efficiënte gemeentelijke vastgoedportefeuille, die past bij de wettelijke taken van de gemeente en bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente.

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

1. Het gemeentelijk vastgoed is duurzaam
2. Het gemeentelijk vastgoed stimuleert sociale cohesie
3. Het gemeentelijk vastgoed is efficiënt

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

### 4.1 Het gemeentelijk vastgoed is duurzaam

Gemeente De Wolden 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 eigen duurzaamheidsdoelstellingen. Deze doelstellingen worden nader uitgewerkt in de Routekaart Verduurzaming, als onderdeel van het Strategisch Accommodatieplan (SAP).

**Ons 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. Deze ambitie sluit aan op de meest recente inzichten en beleidsontwikkelingen en de gestelde wet- en regelgeving omtrent duurzaamheid. De voornaamste doelstellingen die hieruit volgen zijn:

- 55% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 ten opzichte van 1990 (aangescherpt EU-doel);
- 95% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2050 ten opzichte van 1990;
- volledig CO<sub>2</sub>-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 vervult een voorbeeldrol bij de verduurzaming van de gebouwde omgeving.**

We vervullen een voorbeeldrol in het realiseren van de ambitie om in 2040 een energie neutrale gemeente te zijn. Door deze voortrekkersrol te nemen, willen we niet alleen bijdragen aan de reductie van CO<sub>2</sub>-uitstoot, maar ook inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties inspireren om zelf stappen te zetten richting een duurzame toekomst.

**Het gemeentelijke vastgoed is in 2040 energieneutraal**

Als gemeente nemen we actief verantwoordelijkheid in de energietransitie en streven we ernaar om in 2040 een volledig energieneutrale vastgoedportefeuille te realiseren. Dit houdt in dat ons vastgoed evenveel of meer duurzame energie opwekt dan het verbruikt. Hiermee lopen we vooruit op de klimaatdoelstellingen die voor 2050 zijn vastgesteld.

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

We streven naar een toekomstbestendige vastgoedportefeuille door bij de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed een integrale en omgevingsgerichte aanpak te hanteren. 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.

## HET VASTGOED VAN DE GEMEENTE DE WOLDEN IS DUURZAAM EN EFFICIËNT EN STIMULEERT SOCIALE COHESIE

### DUURZAAM

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

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

Het gemeentelijke vastgoed is in 2040 energieneutraal

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

### SOCIALE COHESIE

Binnen de kernen is een basisniveau van voorzieningen aanwezig

De gemeente zet in op centralisatie van voorzieningen binnen de kernen

Het gemeentelijk vastgoed is eerlijk en betaalbaar

Het gemeentelijk vastgoed is toegankelijk en inclusief

### EFFICIËNT

De gemeente zet in op het clusteren van functies binnen de gebouwen en gedeeld gebruik van voorzieningen

Het gemeentelijk vastgoed is compact, flexibel en toekomstbestendig

De gemeente zet in op relaties en samenwerkingen om initiatieven en voorzieningen in de kernen te faciliteren

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



## 4.2 Het vastgoed van de gemeente stimuleert sociale cohesie

Binnen de kernen is een basisniveau van voorzieningen aanwezig

Elke kern binnen onze gemeente beschikt over een minimaal niveau van maatschappelijke voorzieningen, passend bij de schaal en behoefte van de gemeenschap. Denk hierbij aan onderwijs, zorg, sport en cultuur. Deze voorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid en het behoud van de eigen identiteit van de kernen.

We zetten in op centralisatie van voorzieningen binnen de kernen

Waar mogelijk en wenselijk zetten we in op het clusteren van functies binnen centrale locaties in de kernen. Door voorzieningen te bundelen in multifunctionele gebouwen wordt efficiënt ruimtegebruik gestimuleerd en ontstaat er een levendige ontmoetingsplek voor inwoners.

Ons vastgoed is eerlijk en betaalbaar

Kostendekkende huurprijzen zijn het uitgangspunt van ons huurbeleid. Echter, in geval van (algemeen) maatschappelijk belang kan afgeweken worden naar sociaal verantwoorde huurprijzen. Dit betekent dat we rekening houden met de economische waarde van het vastgoed, maar ook met de draagkracht van maatschappelijke organisaties zoals verenigingen, stichtingen en zorg- en welzijnsinstellingen. Zo wordt voorkomen dat waardevolle maatschappelijke initiatieven worden belemmerd door te hoge lasten. We maken onderscheid tussen betaalde en onbetaalde voorzieningen:

- **Betaalde voorzieningen** zijn gericht op commerciële of semiprofessionele activiteiten, waarbij marktconforme huurprijzen worden gehanteerd. Het verhuren van vastgoedobjecten aan (semi-) commerciële organisaties gebeurt in beginsel niet, alleen bij uitzonderingen.
- **Onbetaalde voorzieningen** zijn beschikbaar voor maatschappelijke initiatieven die geen of beperkte financiële middelen hebben. Hierbij kan de gemeente kiezen voor een subsidie.

Ons vastgoed is toegankelijk en inclusief

We streven naar vastgoed dat voor iedereen toegankelijk is, ongeacht leeftijd, achtergrond of beperking. Gemeentelijke gebouwen vervullen een

publieke functie en moeten daarom toegankelijk, uitnodigend en bruikbaar zijn voor alle inwoners.

Bij nieuwbouw, verbouw en renovatie wordt nadrukkelijk rekening gehouden met:

- **Fysieke toegankelijkheid:** gebouwen zijn rolstoelvriendelijk, voorzien van liften, automatische deuren en duidelijke bewegwijzering.
- **Begrijpelijke informatievoorziening:** communicatie in en rondom de gebouwen is helder, meertalig waar nodig, en afgestemd op verschillende niveaus van geletterdheid en digitale vaardigheid.
- **Sociale veiligheid:** de inrichting en het gebruik van gebouwen dragen bij aan een veilige en prettige omgeving voor alle gebruikers, met aandacht voor privacy, verlichting en sociale controle.

Inclusiviteit is geen aparte ambitie, maar een vanzelfsprekend uitgangspunt in het ontwerp, beheer en gebruik van gemeentelijk vastgoed. Dit betekent dat bij elke vastgoedbeslissing actief wordt gekeken naar de impact op verschillende doelgroepen, en dat participatie van inwoners in het ontwerpproces wordt gestimuleerd.

## 4.3 Het gemeentelijk vastgoed is efficiënt

We streven naar een efficiënt en toekomstgericht gebruik van ons vastgoed. Dit betekent dat onze gebouwen niet alleen functioneel en duurzaam zijn, maar ook optimaal worden benut in samenwerking met maatschappelijke en commerciële partners. Binnen deze visie staan vier ambities centraal:

We zetten in op het clusteren van functies binnen de gebouwen en gedeeld gebruik van voorzieningen

We stimuleren het combineren van functies zoals onderwijs, zorg, sport en cultuur binnen één gebouw. Dit verhoogt de gebruiksintensiteit en verlaagt de exploitatiekosten. Gedeeld gebruik wordt actief gefaciliteerd, met flexibele inrichting en planning als uitgangspunt.

Ons vastgoed is compact, flexibel en toekomstbestendig

Onze vastgoedportefeuille wordt toekomstbestendig en waar mogelijk compacter ingericht, met gebouwen die flexibel inzetbaar zijn en kunnen

meebewegen met veranderende behoeften in de samenleving. Nieuwbouw- en renovatieprojecten worden ontworpen met het oog op aanpasbaarheid, duurzaamheid en multifunctionaliteit. Zo blijft het vastgoed relevant en bruikbaar, ook op de lange termijn.

**De gemeente zet in op relaties en samenwerkingen om initiatieven en voorzieningen in de kernen te faciliteren**

We zoeken actief de samenwerking met maatschappelijke organisaties, ondernemers en bewoners om initiatieven en voorzieningen in de kernen te ondersteunen. Gemeentelijk vastgoed wordt ingezet als middel om deze samenwerkingen te faciliteren, bijvoorbeeld door ruimte beschikbaar te stellen of door gezamenlijke investeringen in multifunctionele accommodaties.

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

We streven naar efficiënt ruimtegebruik binnen ons 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.

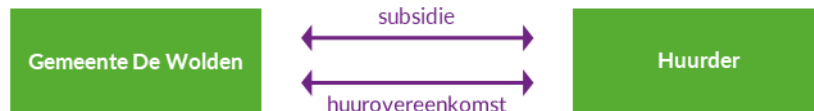


## 5 Vastgoedorganisatie

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.

### 5.1 Rollen en verantwoordelijkheden

Binnen de vastgoedketen zijn de rollen en verantwoordelijkheden ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed verdeeld over de gemeente en de gebruikers en huurders van het gemeentelijk vastgoed. De verschillende rollen zijn weergegeven in **Figuur 2**.



**Figuur 2** Rollen vastgoedorganisatie

#### 5.1.1 Gemeente De Wolden

De gemeente signaleert maatschappelijke ontwikkelingen, opgaven en wensen vanuit de samenleving en formuleert hierop beleid. Dit geldt voor diverse beleidsvelden, zoals onderwijs, sport, zorg en welzijn, ruimtelijke ontwikkeling, 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. De gemeente is daarmee ook verantwoordelijk voor het sturen op aanbod versus behoefte en het organiseren van de benodigde financiële middelen.

Het vastgoed in De Wolden is faciliterend aan het gemeentelijk beleid. Om invulling te geven aan het beleid, vervullen we als gemeente 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 de coördinatie, uitvoering en advisering op beleid, strategie en planvorming op portefeuilleniveau.

Aanvullend op bovengenoemde rollen voert de gemeente ook verschillende taken uit met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed. Deze taken omvatten onder andere het beheren van het vastgoed, het leiden van (her)ontwikkelingsprojecten, en het portefeuille- en assetmanagement.

#### 5.1.2 Huurder(s) gemeentelijk vastgoed

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 gemeente met de huurder een subsidierelatie om zo de scheiding tussen kosten van het vastgoed en subsidie voor de activiteiten te waarborgen.

#### 5.1.3 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,

schoolbesturen , 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, speciaal en voortgezet onderwijs zijn de uitgangspunten vastgelegd in de *Verordening voorzieningen onderwijshuisvesting De Wolden en het Integraal Huisvestingsplan De Wolden*. In De Wolden hebben we alleen primair onderwijs.

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. Schoolbesturen zijn doorgaans juridisch eigenaar van de permanente gebouwen, terwijl wij een economisch claimrecht behouden: 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 worden er ook bestuurlijke taken en bevoegdheden onderscheiden. Deze verantwoordelijkheden liggen bij het college en de gemeenteraad. In [Tabel 4](#) zijn de verschillende bestuurlijke 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, zoals deze vastgoedvisie. 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.

Het college is 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 het college zorg voor het aansluiten van het vastgoed bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen; voor het opstellen van onder andere meerjarenonderhoudsplannen, een Strategisch Accommodatieplan (SAP); en doet voorstellen voor investeringen. Het college legt verantwoording af over het vastgoedbeleid via de paragraaf ‘Onderhoud kapitaalgoederen’ 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. 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

Voor de aankoop of ontwikkeling van vastgoed 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, hanteert 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. De gemeente 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 hanteren we 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 zijn voor de gemeentelijke huisvesting worden in beginsel niet gefaciliteerd.

Samengevat hanteren we als gemeente het volgende afwegingskader bij nieuwe huisvestingsvraagstukken (zie ook [Figuur 3](#)):

- 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 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?

Wanneer besloten wordt over te gaan op koop of ontwikkeling van vastgoed, is de beleidsafdeling hiertoe de opdrachtgevende partij en verantwoordelijk voor het aanvragen van een investeringskrediet en dekking voor de structurele exploitatielasten. 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.

### 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. **Investing**
2. **Vastgoedexploitatie**
3. **Gebruikerexploitatie**

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 gebruikerexploitatie). 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 gemeentelijke organisatie 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 we 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 deze vastgoedvisie. 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 worden ook de ontwikkelstrategie en de gemeentelijke rol in de herontwikkeling uitgewerkt.

Een locatiepaspoort wordt door team Ruimtelijke Ontwikkeling opgesteld 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.

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. Wanneer dit enkel openbaar groen betreft zal het 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.



*Figuur 4 Sloop bibliotheek Zuidwolde*

## 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 huisvestingsvraagstukken kan de gemeente 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](#) zijn de maatschappelijke gebruikers in De Wolden weergegeven.
- Gebruikers die niet worden aangemerkt als maatschappelijk, worden beschouwd als **commerciële of overige gebruikers**.

Het doelgroepenbeleid dient als leidraad voor het huisvesten van verschillende gebruikers. Het doelgroepenbeleid is toegelicht in [paragraaf 3.5](#) Beleidskader 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 beheercontact 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 en een opstalovereenkomst voor de opstallen.
- De huurder heeft expliciete toestemming nodig van de gemeente 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 worden gemaakt in het geval van een multifunctionele accommodatie (meerdere gebruikers), bij tijdelijke verhuur of in het geval van vastgoed met een beeldbepalend (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 De Wolden 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 5** 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) 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 binnen de gemeentelijke organisatie. Door de daadwerkelijke kosten van het vastgoed in rekening te brengen, wordt verkapt subsidiering 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;
- de gemeente 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 het object leeg komt te staan wordt het pand openbaar verhuurd of 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 De Wolden, waarbij het vastgoed verhuurd wordt tegen andere tarieven, zoals vastgelegd in de Tarievenregeling binnensportaccommodaties 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 gebracht. 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 bouwdeelen, gebouwen, terreinen en installaties. De norm is ingedeeld in zes conditiescores, waarbij conditie 1 uitstekend is en conditie 6 zeer slecht. Zie de onderstaande tabel 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, sober en doelmatig. 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-methode en vervolgens op basis van deze inspectie een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op en bij te stellen. Het inspectierapport wordt vastgelegd in het gemeentelijk onderhoudssysteem 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 te worden vastgesteld. 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 gereserveerd. De investeringen met een wettelijke grond zullen veelal niet bekostigd kunnen worden door een verhoging van de huurprijs.

### 10.4 Beleidsmatige investeringen

De gemeente De Wolden heeft hoge ambities gesteld voor haar vastgoedportefeuille. Zo vinden wij het belangrijk dat ons vastgoed duurzaam, efficiënt en maatschappelijk verantwoord is. In **H4 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. Niet alle maatregelen kunnen doorgevoerd worden door regelgeving of doordat de investering te hoog is. In het Strategisch Accommodatieplan wordt per vastgoedobject een vastgoedstrategie vastgesteld, waarin de realisaties 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 deze vastgoedvisie.

## 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.

Om richting te geven aan deze verduurzamingsopgave sluiten we aan bij het Actieplan Duurzaamheid 2025–2027, waarin de verduurzaming van onze interne organisatie één van de pijlers is. Dit betekent dat we als gemeente structureel blijven investeren in het energiezuinig en toekomstbestendig maken van ons maatschappelijk vastgoed en onze gemeentelijke gebouwen. In de afgelopen jaren zijn al belangrijke stappen gezet, zoals het volledig aardgasvrij maken van het gemeentehuis en de verduurzaming van de gemeentewerf en diverse sporthallen en dorpshuizen. De concrete uitwerking van deze ambities en maatregelen wordt opgenomen in het Strategisch Accommodatieplan, waarin we de stappen voor de komende jaren verder uitwerken en borgen.

### 11.1 Verduurzaming gemeentelijke vastgoedportefeuille

Voor de verduurzaming van ons vastgoed hanteren we een werkwijze die uitgaat van 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 het SAP. 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 klimaatdoelstellingen is het van belang dat nieuwbouwprojecten zo energiezuinig mogelijk worden gerealiseerd. Deze ambitie sluit aan op de richtlijnen uit het Klimaatakkoord en de Klimaatwet. Conform deze richtlijnen dient de gemeentelijke vastgoedportefeuille in 2050 energieneutraal en aardgasvrij te zijn, met een reductie van 95% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot ten opzichte van 1990. Als gemeente De Wolden 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 het SAP 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 daarmee niet op voorhand vast te stellen.

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 steeds vaker de behoefte om duurzaamheidsmaatregelen door te voeren die het energieverbruik en daarmee de financiële lasten te verlagen. We willen de huurders 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

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

Alle lasten en baten met betrekking tot vastgoedobjecten worden opgenomen in de gemeentebegroting. Tevens worden er tijdig voorstellen gedaan 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, stellen we 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 vastgoedorganisatie en 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. Hiervoor werken we 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 controldocumenten 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

In de *Financiële verordening gemeente De Wolden 2023* zijn de kaders voor onder andere het activa- en afschrijvingsbeleid voor de gemeente vastgelegd. Deze kaders zijn ook van toepassing op het vastgoedbeleid. De financiële verordening is in lijn met de wettelijke kaders en uitgangspunten van de BBV. In **Tabel 6** zijn de minimale afschrijvingstermijnen voor het gemeentelijk vastgoed weergegeven. Bij de heroverweging van de financiële verordening gaan we onderzoeken of de afschrijvingstermijnen voor maatschappelijk vastgoed, gemeentelijke gebouwen, woningen en woonruimtes aangepast worden naar minimaal 50 jaar.

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

**Tabel 6** Afschrijvingstermijnen vastgoedobjecten De Wolden

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 De Wolden

Datum **april 2026**

[www.dewolden.nl](http://www.dewolden.nl)

Dit document is opgesteld met ondersteuning van **aestate** /ontrafelexperts

