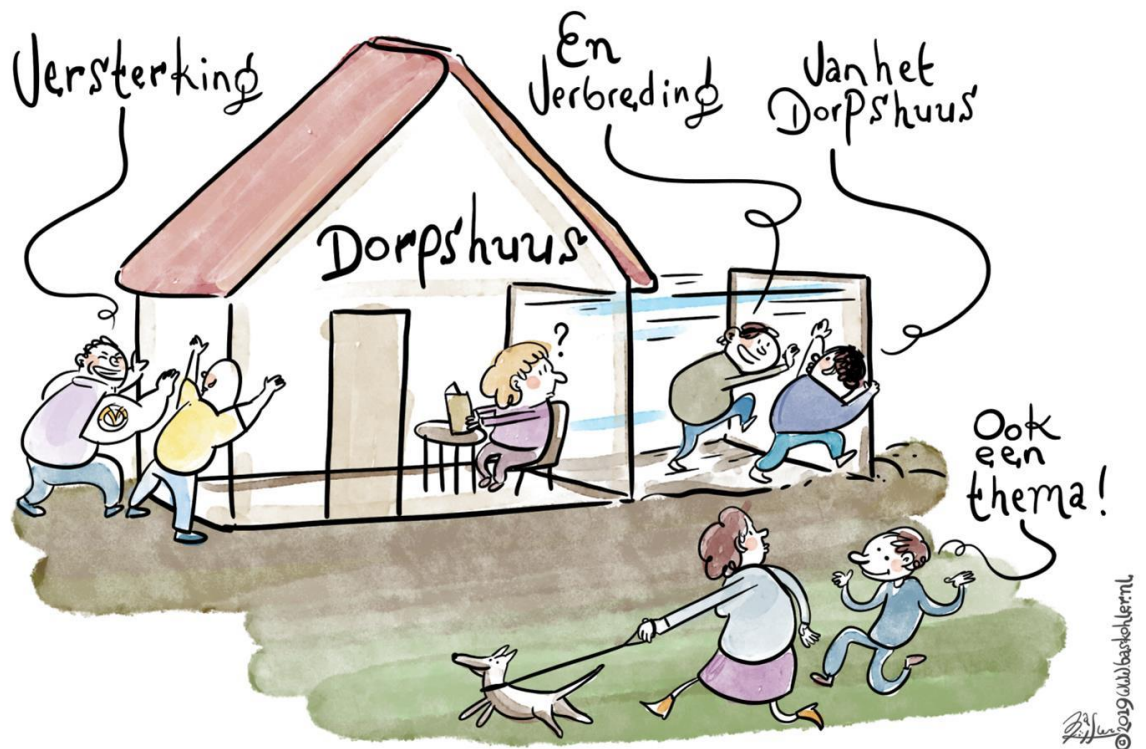


## Koersnotitie Dorpshuizen 2022 – 2034

December 2021



## Voorwoord

De kracht van Midden-Drenthe ligt bij de dorpen en wijken. Inwoners nemen initiatief, de gemeente ondersteunt. Samen met inwoners, verenigingen en organisaties in de dorpen maken we zo al jaren het verschil. En zorgen we voor prachtige resultaten die onze dorpen en wijken leuker, mooier en leefbaarder maken. Daarbij vormen onze dorpshuizen en buurthuizen vaak het sociale fundament waarop verder gebouwd wordt. Door de kracht van onze inwoners en verenigingen ontstaan continu prachtige initiatieven in de dorpen en wijken. Daarbij geven wij als gemeente kaders, ruimte en vertrouwen, en rugdekking.

Sinds 2004 kent Midden-Drenthe een Koersnotitie Dorpshuizen. Met de koersnotitie werd uitdrukking gegeven aan de betrokkenheid en verantwoordelijkheid die de gemeente voelde voor de dorpshuizen. En die er ook 20 jaar later nog steeds is.

Maar de uitdagingen voor de dorpshuizen zijn in de loop van de tijd behoorlijk veranderd. De samenstelling van de dorpen is veranderd, en voorzieningen zijn in de loop van de tijd verdwenen of veranderd. Sommige dorpshuizen hebben moeite om een nieuwe generatie vrijwilligers aan zich te binden. En dan ligt er ook nog het vraagstuk hoe dorpshuizen verduurzaamd kunnen worden, met uiteindelijk een energie neutrale toekomst.

Dat zijn uitdagingen die vragen om een nieuwe koersnotitie. Niet om een nieuwe koers te zetten, maar wel om vernieuwde randvoorwaarden mee te geven. Zodat we met elkaar kunnen bouwen aan duurzame dorpshuizen in onze gemeente. En dat blijven we doen vanuit vertrouwen, vertrouwen op elkaar.

Dennis Bouwman

Wethouder Dorpen en Wijken

---

## **Inhoudsopgave**

Voorwoord

Inhoudsopgave

Inleiding

1 – Doel en visie

1.1 Introductie

1.2 Doel

1.3 Definitie en uitgangspunten

1.4 Looptijd

2 – De huidige situatie

2.1 Koersnotitie Dorpshuizen 2004

2.2 Ontwikkelingen sinds 2004

2.3 Samenwerking met externe partijen

2.4 Overzicht van de dorpshuizen

3 – Actualisatie afspraken onderhoud

3.1. Groot onderhoud

3.2. Duurzaamheid

3.3. Klein onderhoud

3.4. Maximaal 50%- regeling

3.5. Nieuwbouw

4.– Conclusie

## Inleiding

De dorpshuizen – en buurthuizen\* in onze gemeente vervullen een zeer belangrijke functie bij de ontmoeting van mensen en het bevorderen van de sociale samenhang. In de gemeente Midden-Drenthe hebben we vele dorpshuizen. Ze zijn springlevend. Hoewel de coronatijd veel gevolgen heeft gehad voor de sociale ontmoeting en de financiële situatie van de dorpshuizen. Naar verwachting zullen de dorpshuizen in onze gemeente voldoende weerbaar zijn om de gevolgen van deze moeilijke tijd op te vangen.

De dorpshuizen worden beheerd door een variatie van diverse bestuurs- en exploitatievormen waar een groot aantal inwoners actief voor zijn. Vele vrijwilligers zijn betrokken bij beheer in allerlei vormen, zoals financieel beheer, schoonmaak, vrijwilligerswerk bij koffie schenken en barbezetting, organiseren van allerlei bijeenkomsten, klein en middelgroot onderhoud, fondsenwerven etc. Bij elkaar genomen zijn de dorpshuizen in onze gemeente een goed voorbeeld van participatieve ondernemingen.

Traditiegetrouw speelt de gemeente al jarenlang een belangrijke rol bij de ondersteuning van de dorpshuizen. Tegelijkertijd zijn de meeste besturen\* zelf verantwoordelijk voor de exploitatie van hun gebouw en dus zelfstandig in hun beleid en keuzes. In dit samenspel van rugdekking door de gemeente en (toekomstige ) zelfstandigheid van besturen speelt deze Koersnotitie Dorpshuizen een belangrijke rol. Deze heeft als doel om de functie van dorpshuizen te behouden en te versterken.

In deze Koersnotitie Dorpshuizen geven we aan op welke ondersteuning van de gemeente de huidige en eventueel toekomstige nieuwe dorpshuizen minimaal kunnen rekenen en waarvoor ze in ieder geval zelf verantwoordelijk zijn. Daartussen ligt nog voldoende ruimte voor maatwerk en verdere afstemming. Dit betekent dat deze Koersnotitie Dorpshuizen een algemene koers aangeeft en niet voor elke vraag of probleem een antwoord of oplossing biedt.

De gemeente Midden-Drenthe vindt dat de buurt- en dorpshuizen een zeer belangrijke rol spelen bij de verbetering van de leefbaarheid en de buurten en dorpen .

\*daar waar we schrijven “dorpshuizen” bedoelen we uiteraard de “dorps- en buurthuizen in onze gemeente”. Ook bedoelen we met de besturen de dorps- en buurthuisbesturen.

## 1 – Doel en visie

### 1.1 Introductie

De visie van de gemeenteraad “Een leven lang ruimte” is het fundament waarop de Koersnotitie Dorpshuizen is gebaseerd. De volgende citaten maken dit duidelijk: “In Midden-Drenthe doen we het samen, zodat iedereen mee kan doen”. “Goede basisvoorzieningen verdeeld over de gemeente zijn voor inwoners van alle dorpen bereikbaar. Door deze voorzieningen en de sterke sociale structuur is de leefbaarheid op peil, ook in de kleine kernen.”

In december 2020 heeft de gemeenteraad het Dorpenbeleid “Samenwerken vanuit vertrouwen” vastgesteld. Eén van de hierin genoemde actiepunten is de actualisatie van de Koersnotitie Dorpshuizen 2021. Daarnaast heeft ook de Stichting Dorpshuizen Midden-Drenthe aangedrongen op actualisatie.

Deze Koersnotitie Dorpshuizen Midden-Drenthe vervangt de Koersnotitie Dorpshuizen die op 27 mei 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze Koersnotitie Dorpshuizen heeft de afgelopen zeventien jaar gezorgd voor een belangrijke basis bij de ondersteuning van dorpshuizen door de gemeente.

De Koersnotitie Dorpshuizen Midden-Drenthe is voor een belangrijk deel voortzetting van bestaand beleid. De waarde van de dorpshuizen voor een leefbare en vitale samenleving in de dorpen is groot. De relatie tussen de gemeente Midden-Drenthe en de dorpshuizen staat centraal. Naast de visie vanuit de gemeente bevat deze koersnotitie dus ook afspraken over groot en klein onderhoud en andere afspraken.

De dorpshuizen bepalen hun eigen positie. De relatie met de gemeente wil geen enkel dorps huis loslaten. Zoals te lezen in de visie van de gemeenteraad erkent de gemeente het essentiële belang van de dorpshuizen voor de sociale samenhang in een dorp en de leefbaarheid.

### Doel

Het doel van deze Koersnotitie Dorpshuizen is om door middel van een goede relatie met de gemeente de dorpshuizen in stand te houden en verder te verbeteren. Concreet heeft de Koersnotitie Dorpshuizen de volgende doelen:

- De functie en de zelfstandigheid van de dorpshuizen behouden en versterken;
- Vanuit de gemeente het geven van ondersteuning en beschikbaar stellen van kennis;
- Vaststellen van de verantwoordelijkheden rond groot en klein onderhoud.

### 1.2 Definitie en uitgangspunten

De definitie van een dorps huis is inhoudelijk niet veranderd. Wel is de wens uitgesproken om een eigentijdse definitie te hanteren en om ook de buurthuizen hierin te betrekken:

**Een dorps- of buurthuis is een accommodatie voor alle dorps- en buurtbewoners om de sociale cohesie en de leefbaarheid in een dorp of buurt te behouden en te bevorderen.**

De gemeente Midden-Drenthe erkent de belangrijke betekenis van dorpshuizen in onze gemeente en voelt zich medeverantwoordelijk voor de instandhouding van de dorpshuizen. Ze vervullen een essentiële en onmisbare rol bij het bevorderen van de leefbaarheid in dorpen en buurten. De dorpshuizen vormen de spil in de sociale samenhang van een dorp. Met de centralisaties van zorg, politie, gemeente en andere (sociale) functies zijn de dorpshuizen in enkele dorpen de enige publieke ontmoetingsplaatsen. Voor het behoud en de versterking van de dorpshuizen is de samenwerking met de gemeente onontbeerlijk en noodzakelijk. De gemeente Midden-Drenthe heeft hierin altijd verantwoordelijk genomen..

De dorpshuizen zijn belangrijk voor de inwoners om samen te komen om samen plezier te maken, creatief te zijn of welke manier dan ook. Dorpshuizen transformeren langzamerhand meer naar 'huizen van het dorp'. Dit gebeurt voor op ieders eigen manier en tempo met een gemeenschappelijk streven naar een goede leefbaarheid.

De meeste dorpshuizen in onze gemeente worden bestuurd en geëxploiteerd door zelfstandige stichtingen. Eén van de uitgangspunten van deze Koersnotitie is dat particulier initiatief verantwoordelijk is voor beheer en exploitatie van de eigen accommodatie. Deze stichtingen hebben hun wortels in een buurt of dorp. Als gemeente vinden we het belangrijk dat aan de inwoners van dit betreffende dorp of buurt een dorpshuisbestuur verantwoording aflegt. De directe betrokkenheid van de inwoners van deze buurt of dit dorp is essentieel voor het voortbestaan van het dorpshuis. Zonder deze directe betrokkenheid heeft een dorpshuis geen bestaansrecht.

Als gemeente vinden wij het belangrijk dat het dorpshuisbestuur betrokken is bij het initiëren van bijeenkomsten en zich daarmee ook verantwoordelijk voelt voor een goed en levendig dorp. Veel dorpshuisbesturen trekken daarin samen op met het bestuur van het plaatselijk- of dorpsbelang. Wij vinden het heel goed dat er samen wordt gewerkt vanuit een (in)formeel netwerk, waarbij iedereen een eigen bijdrage kan en mag leveren.

Vanzelfsprekend worden alle dorpshuizen die vallen onder deze Koersnotitie op dezelfde manier behandeld. Sommige dorpshuizen voldoen nog niet aan de definitie. Er wordt gestreefd om met maatwerkafspraken hier naar toe te werken. Het einddoel is om te voldoen aan de definitie van een dorps- of buurthuis. Daarmee zijn er dus mogelijkheden voor extra maatwerk.

De dorpshuizen hebben ieder hun eigen ontwikkeling en situatie. Met deze Koersnotitie Dorpshuizen is (financiële) ondersteuning en rugdekking op maat mogelijk. De maatwerkafspraken maken geen deel uit van dit beleidsstuk. De rode draad is dat de gemeente Midden-Drenthe haar financiële verantwoordelijkheid neemt en het groot onderhoud, zoals beschreven in dit beleid, voor haar rekening neemt.

Samengevat zijn de uitgangspunten voor deze Koersnotitie Dorpshuizen:

- De gemeente Midden-Drenthe erkent de belangrijke betekenis van dorpshuizen in onze gemeente en voelt zich medeverantwoordelijk voor de instandhouding hiervan.
- Alle dorpshuizen die vallen onder de Koersnotitie worden op dezelfde gelijkwaardige manier behandeld.
- Tegelijkertijd is geen dorpshuis gelijk en dient er ruimte voor maatwerk te zijn. Dorpshuizen hebben het recht om uniek te zijn, mits ze voldoen aan de definitie van de dorpshuizen in deze Koersnotitie.
- In het kader van particulier initiatief zijn de dorpshuizen zelf verantwoordelijk voor beheer en exploitatie en klein onderhoud van de eigen accommodatie.

### 1.3 Looptijd

Deze Koersnotitie Dorpshuizen geeft vrijheid en ruimte en tegelijkertijd zekerheid aan dorps huizen dat de gemeente Midden-Drenthe voor de komende jaren een betrouwbare samenwerkingspartner is en blijft. Met deze zekerheid kunnen dorps huizen vooruitkijken en plannen maken en vooral gaan uitvoeren.

Dorps huizen hebben behoefte aan een visie en zekerheden voor een langere termijn. Plannen maken en uitvoeren voor een dorps huis vraagt veel tijd, geld en energie van vrijwilligers. Daarom stellen we deze Koersnotitie Dorps huizen voor een langere periode vast.

We stellen dit beleid vast voor de komende twaalf jaar, dus tot 2034. We gaan deze Koersnotitie Dorps huizen om de vier jaar periodiek evalueren.

## 2 – De huidige situatie

### 2.1 Koersnotitie Dorps huizen 2004

Deze Koersnotitie Dorps huizen Midden-Drenthe vervangt de vorige Koersnotitie Dorps huizen die op 27 mei 2004 door de gemeenteraad was vastgesteld.

Kortweg bevatte de Koersnotitie Dorps huizen (2004) een gemeentelijke regeling voor onderhoud van de dorps huizen na de herindeling van de voormalige gemeentes Beilen, Smilde en Westerbork. De onderlinge verschillen in de dorps huizen werden zo veel mogelijk weggewerkt. Er werd een regeling opgenomen dat dorps huizen bij verbouw- en functionele aanpassingen aan het dorps huis een beroep kunnen doen op de gemeente voor een financiële bijdrage van maximaal 50% (dezelfde bijdrage als het dorps huisbestuur) en maximaal € 100.000,=, onder de voorwaarde van een sluitende begroting van de gemeente en afhankelijk van de goedkeuring door de gemeenteraad.

### 2.2 Ontwikkelingen sinds 2004

De wereld verandert voortdurend. Ook voor de dorps huizen hebben veranderingen plaats gevonden. Een greep uit de veranderingen van de laatste jaren:

- Enkele scholen die bij dorps huizen onder één dak gehuisvest waren zijn opgeheven. De leegkomende klaslokalen bieden een kans op ruimte voor ontwikkeling, maar ook minder inkomsten en minder binding met de ouders.
- De peuterspeelzalen zijn vertrokken uit de dorps huizen en naar kindcentra verhuisd.
- Enkele dorps huizen zijn verbouwd of bouwkundig flink gerenoveerd.
- Dorps huizen zoeken naar een nieuwe rol, bijvoorbeeld als “huiskamer van het dorp” en experimenteren met een uitbreiding naar dorps huiskamers en andere functies.
- De gezamenlijke dorps huizen treden al vele jaren gezamenlijk op en hebben zich in 2020 in de ‘Stichting Dorps huizen Midden-Drenthe’ verenigd. De Stichting is gesprekspartner namens alle dorps huizen in de gemeente.
- Het aantal dorps huizen dat wordt meegenomen in het groot onderhoud van de gemeente is gegroeid. Vooral in de regio Smilde was bij het tot stand komen van de vorige Koersnotitie geen buurt- of dorps huis vertegenwoordigt. Zie tabel 1.1.
- Duurzaamheid is een belangrijk thema geworden. De gemeente heeft de ambitie dat in 2040 alle maatschappelijke vastgoed, in volle eigendom van de gemeente, duurzaam gebouwd of energie-neutraal zal zijn.

- De afgelopen jaren is de ontwikkeling naar individualisme gestuit op een tegenbeweging naar meer persoonlijk contact en samen elkaar ontmoeten en activiteiten ontwikkelen in een buurt of dorp.

Wat is onveranderd:

- Geen dorp of buurt is gelijk, dus ook geen dorpshuis is gelijk.
- De gemeente Midden-Drenthe zet zich langjarig in voor de ontwikkeling en versterking van de dorpshuizen in onze gemeente.

### 2.3 Samenwerking met externe partijen

Naast een goede samenwerking met de gemeente voert een dorpshuisbestuur een eigen beleid met betrekking tot het dorpshuis. Hierbij maakt ze gebruik van advies en deskundigheid van andere, externe partijen. Externe deskundigheid kan verkregen worden van opbouwwerkers vanuit Welzijnswerk Midden-Drenthe of de B.O.K.D. (Brede Overleggroep Kleine Dorpen). Daarnaast weten vele dorpshuisbesturen externe fondsen goed te vinden vanwege de mogelijkheden om voor projecten een financiële bijdrage te verkrijgen. Daarnaast zijn er ook externe partijen die vrijwillig advies en deskundigheid verstrekken.

### 2.4 Overzicht van de dorpshuizen

Het totale overzicht van de dorpshuizen in onze gemeente waarvoor de gemeente het groot onderhoud voor haar rekening neemt, staat in tabel 1.1. Er bestaan verschillende eigendomsvormen, te weten:

1. Volledig eigendom van gemeente, grond en opstallen. Gemeente financiert groot en klein onderhoud.
2. Verschillende vormen, zoals volledig eigendom, erfpacht en recht van opstal. Gemeente financiert groot onderhoud. Afspraken over exploitatie gemaakt.

Met een aantal dorpshuisbesturen voert de gemeente gesprekken om te gaan naar verdere verzelfstandiging. Maatwerk is wederom het sleutelwoord.

De gemeente Midden-Drenthe heeft voor de toekomst de voorkeur voor vorm 2 voor de dorpshuizen.

Naast de wens van het dorpshuis zelf stelt ook de gemeente enkele voorwaarden:

1. Voldoen aan de definitie van een dorpshuis volgens de Koersnotitie Dorpshuizen;
2. Een financiële zelfstandig en goed functionerend dorpshuisbestuur.

	Naam	Adres, plaats	M <sup>2</sup> gebruiks- opp *	Bouwjaar/ verbouwing	Eigendomsvorm: 1)of 2)
1.	't Broekhoes	Schiphorsten 2, Balinge	385 m <sup>2</sup>	1950, 1979, 2008	2)
2.	De Tille	Mej. A. Talmaweg 2, Witteveen	1.262 m <sup>2</sup>	1980, 1994, 1993 2002, 2007	2)
3.	Dorpshuis Elp-Zuidveld	Schoolweg 1, Elp	419 m <sup>2</sup>	1983, 1994, 1974, 2015	2)
4.	't Haolerhoes	Stengelinstraat 18, Hooghalen	1.140 m <sup>2</sup>	1971, 2016	2)
5.	De Heugte	Lijsterstraat 1, Nieuw Balinge	955 m <sup>2</sup>	1978, 1994	2)
6.	De Dorpshoeve	Westeinde 6, Hijken	591 m <sup>2</sup>	1982, 2015	2)
7.	't Trefpunt	Holthe3a, Beilen	316 m <sup>2</sup>	1994, 2014	2)
8.	't Kaampie	Nijenkamp 1, Drijber	328 m <sup>2</sup>	1990	2)
9.	De Windjammer	Oranje 52 B, Oranje	175 m <sup>2</sup>	2011	2)



10	De Raat	Reigerlaan 8, Beilen	562 m <sup>2</sup>	1972, 1999, 2005	2)
11	't Middenrif	Brunsting 21 A, Beilen	62 m <sup>2</sup>	1985	2)
12	Weidehoek	Mr. Haddersstraat 31, Wijster	337 m <sup>2</sup>	1983, 1993, 2014	2)
13	De Schuur	Hoofdstraat 24 – 2 Zwiggelte	323 m <sup>2</sup>	1986	2)
14	Trefpunt	Beilervaart 55 A, Beilervaart	156 m <sup>2</sup>	2003	2)
15	Noorderhuus	Mussenakkers 1a, Beilen	192 m <sup>2</sup>	1975, 2009, 2010	2)
16	Annie Londo	Beukenlaan 30, Westerbork	436 m <sup>2</sup>	1957	1)
17	D 'Olde bieb	Sportlaan 2, Hoogersmilde	Ca. 180 m <sup>2</sup>	1976	1)
18	MFA De Spil	Floralaan 2, Bovensmilde	Ca. 280 m <sup>2</sup>	2009	1)
19	MFD De Aventurijn	Elzenlaan 10, Smilde	921 m <sup>2</sup>	1952 Pilotplek voor nieuw dorpshuis.	1)

Tabel 1.1. Overzicht dorpshuizen

\*Bron: WOZ taxatieverslag 2020

### Maatschappelijke bestemming

De dorpshuizen in onze gemeente hebben grotendeels een "Maatschappelijke bestemming". De regels bij de betreffende bestemmingsplannen beschrijven wat hieronder wordt verstaan. Dit is een ander gebruik dan horeca. De Algemene Plaatselijke Verordening is van toepassing en de drank- en horecavergunningen van de dorpshuizen zelf.

### Geografische spreiding

De dorpshuizen zijn goed over de hele gemeente verdeeld. Zie hiervoor ook onderstaande kaart met de geografische spreiding van dorpshuizen.

De dorpen Spier en Orvelte hebben geen dorpshuis. Dit heeft mede te maken met de aanwezige horeca in beide dorpen. Als gemeente faciliteren we financieel de samenkomst van inwoners, zodat dit mogelijk is en blijft.



### 3 – Actualisatie afspraken onderhoud

#### 3.1. Groot onderhoud

De gemeente neemt verantwoordelijkheid voor het groot onderhoud van de dorpshuizen. Dit is geen wettelijke verplichting. Zelfwerkzaamheid wordt gestimuleerd.

De gemeente heeft voor de gemeentelijke accommodaties een meerjarenonderhoudsplan opgesteld (MJOP). Het MJOP legt het verwachte groot onderhoud aan de dorpshuizen voor een periode van 5 jaren vast. Het gaat om een raming, het plan biedt geen 100% zekerheid. In het MJOP is op basis van een onafhankelijke feitelijke opname ter plaatse uit 2020 vastgelegd wanneer welk onderhoud aan de orde is. Voor de periode van 2022-2031 is voor de 19 dorpshuizen gezamenlijk gemiddeld € 98.000,00 excl. BTW en excl. 5% indexering gereserveerd in het MJOP.

De organisatie en de uitvoering van het groot onderhoud wordt op initiatief van het dorpsbestuur en in overleg met de gemeente uitgevoerd. De gemeente betaalt de kosten van het daadwerkelijk uitgevoerde groot onderhoud aan de dorpshuizen. Jaarlijks wordt voor het groot onderhoud van dorpshuizen via de MJOP een bedrag gereserveerd in de begroting van de gemeente.

Voor het onderhoud van de dorpshuizen is een duidelijke en goede uitleg van wat wel en wat niet onder groot onderhoud valt belangrijk. Immers, valt een onderhoudspost niet onder groot onderhoud dan dient een dorpshuis dit zelf uit te (laten) voeren en te bekostigen. Verrassingen hierover moeten voorkomen worden. Daarom gaat de gemeente jaarlijks in gesprek met de dorpshuizen over de onderhoudsplaning.

Onder groot onderhoud verstaan we de kosten om een pand in stand te houden, dus geen kosten voor verfraaiing en/of renovatie:

1. Vervangen van daken, dakbedekking, gevels, houten vloeren en kozijnen;
2. Vervangen van ramen en deuren;
3. Vervangen van cv-ketels, boilers en radiatoren;
4. Vervangen van (noodzakelijke) keukenblokken;
5. Vervangen van brandhaspels, brand meldinstallaties en brandblussers;
6. Vervangen van afvoerbuizen, gas- en elektriciteits- en waterleidingen;
7. Vervangen van (bestaande) buitenzonwering;

### 3.2. Duurzaamheid

De gemeente Midden-Drenthe wil op weg naar een duurzaam Midden-Drenthe de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2050 met 95% verminderen. De gemeenteraad heeft in april 2020 ingestemd met de Duurzaamheidsvisie voor Midden-Drenthe. De wens om duurzamer te werken zal verder worden uitgewerkt worden in verschillende beleidsplannen, waaronder in het Integrale Accommodatiebeleid (IAB).

Het IAB is het strategisch afwegingskader over het toekomstperspectief van het gebouw, waarbij de gemeente niet alleen de stenen wil verduurzamen, maar ook de functie wil gaan verduurzamen. Voor verduurzaming ligt de focus op het maatschappelijk vastgoed, dus primair bij de gebouwen waarvan de gemeente eigenaar is.

Om de ambities uit de Duurzaamheidsvisie te realiseren heeft de gemeente een opgave om het maatschappelijk vastgoed te verduurzamen en energieneutraal te maken. De dorpshuizen maken deel uit van het maatschappelijke vastgoed. Omdat de eigendomssituatie niet overal gelijk is zien we deze opgave als een gezamenlijke opgave van gemeente en de dorpshuisbesturen.

De dorpshuizen hebben het doel om de maandelijkse vaste exploitatiekosten, zoals energielasten, beheersbaar te houden. Daarom is investeren in duurzaamheid niet alleen nodig vanwege een motivatie voor een duurzame wereld, maar ook als noodzaak voor een duurzaam financieel houdbare exploitatie.

Omdat geen enkel gebouw gelijk is vergt investeren in duurzaamheid maatwerk. Het gaat hierbij om grote financiële consequenties. Voor wat betreft de financiële consequenties van het duurzaamheidsbeleid voor de Koersnotitie Dorpshuizen wordt de besluitvorming in het IAB gevolgd.

Per gebouw en per dorp zal een goede strategie bepaald moeten worden hoe deze duurzaamheid en energieneutraliteit het beste bereikt kan worden. Hiervoor heeft de gemeente een gezamenlijke verantwoordelijkheid, samen met de besturen van de dorpsbuizen. Samen zullen we deze opgave in goed overleg moeten gaan invullen met daarbij een beroep op elkaars expertise, verantwoordelijkheid en (financiële) mogelijkheden. De extra uitgaven die investeringen in duurzaamheid met zich meebrengen zijn niet meegenomen in de MJOP. Bij natuurlijke momenten in de toekomst kunnen duurzaamheidsinvesteringen en groot onderhoud met elkaar gecombineerd worden. Het toekomstperspectief van een gebouw is een belangrijke factor. Dit betekent een goed onderhouden gebouw, maar ook een goed en duurzaam gebruik van een gebouw, ook voor de langere termijn.

We zien hiervoor voor de “maximaal 50% regeling”, zoals genoemd in 3.4 als een mogelijkheid om incidenteel extra financiële investeringen mogelijk te maken.

### 3.3. Klein onderhoud

De kosten van klein onderhoud komen volledig voor rekening van de exploiterende dorpsbesturen. Onder klein onderhoud wordt over het algemeen het preventieve onderhoud verstaan zoals het klachtenonderhoud en alle schilderwerken.

Onder klein onderhoud verstaan we:

1. Reparaties aan het hang- en sluitwerk van deuren en ramen;
2. Reparaties of aanleggen van gas- water- en elektriciteitsleidingen; (Installatietechnische aanpassingen alleen na goedkeuring gemeente)
3. Reparaties of aanleg van stopcontacten, schakelaars, (verstopte) kranen, (verstopte) gootstenen, toiletten en douches;
4. Reparaties aan en/of vervangen van de inrichting of inventaris van een gebouw;
5. Kleine reparaties aan – en jaarlijkse onderhoudsbeurten van cv-installaties en radiatoren;
6. Binnen en buitenschilderwerk;
7. Jaarlijkse reiniging van platte daken en goten en kleine reparaties.

De gemeente verwacht dat de dorpshuisbesturen het klein en preventief onderhoud consequent (laten) uitvoeren. In het geval van aantoonbare verwaarlozing van het klein onderhoud, zal de gemeente de kosten van het groot onderhoud niet meer voor haar rekening nemen. (Bijvoorbeeld : als het buitenschilderwerk niet wordt bijgehouden, kunnen de kozijnen gaan verrotten. De vervanging van een kozijn wordt dan niet door de gemeente bekostigd)

### 3.4. Maximaal 50%- regeling

In de Koersnotitie Dorpshuizen van 2004 was een zogenaamde maximaal 50%-regeling voor de gedeeltelijke financiering van verbouwingen en andere functionele aanpassingen opgenomen. Met deze regeling kon er incidenteel een extra financiële bijdrage tot maximaal € 100.000,= worden gevraagd van de gemeente voor een noodzakelijke verbouw en/of functionele aanpassing.

Omdat de regeling in een behoefte van de dorpsbuizen voorziet en voor de gemeentelijke financiën een flexibele regeling betreft die meebeweegt met de ruimte in de financiële begroting van de gemeente, nemen we deze regeling grotendeels opnieuw op in deze Koersnotitie Dorpshuizen.

De gemeente Midden-Drenthe kan een financiële bijdrage ten bedrage van maximaal hetzelfde bedrag (dus 50%) als het dorpshuisbestuur bijdraagt, met een maximum van € 200.000,= toekennen aan een dorps- of buurthuisbestuur voor de verbouwing van een dorps- of buurthuis voor functionele aanpassingen.

Onder functionele aanpassingen wordt verstaan: verbeteringen op het gebied van de gebruiksmogelijkheden, verduurzaming of een verlaging van de exploitatielasten van een dorps huis. Alles in het kader van de vergroting van de leefbaarheid in een dorp of buurt. Dit betekent dat het gebouw door de bijdrage beter en vaker benut kan gaan worden. Dit kan ook een (bouwkundige) verbetering met als doel een duurzamer gebouw betekenen. De toekomstige gebruiksmogelijkheden worden verbeterd en de exploitatielasten van een gebouw verlaagd.

De functionele aanpassing en verbetering dient door het betreffende dorps huis aangetoond te worden met een meerjarenbegroting en een exploitatieoverzicht.

Wij verhogen het maximum van de bijdrage naar maximaal € 200.000,= gezien de algemene verhoging van het prijspeil van bouwmaterialen en andere producten sinds 2004.

Wij vinden het belangrijk dat bij het voornemen om deze financiële bijdragen van de gemeente te vragen en dergelijke grote investeringen van een dorps huis het noodzakelijk en een vereiste is om vroegtijdig het gesprek tussen gemeente en dorps huisbestuur te voeren. Hiervoor is het dorps huis de initiatiefnemer van deze gesprekken. Tijdens deze gesprekken kunnen de mogelijkheden verkend worden, maar kan ook duidelijk worden dat toekenning van de investering, gezien mogelijk andere prioriteiten bij de gemeente, niet of op een later tijdstip plaats vindt. Mede ook gezien hetgeen bij 3.2 Duurzaamheid is vermeld.

Voorwaarden om in aanmerking te komen voor een bijdrage op basis van deze regeling:

1. Een aanvraag bestaat uit een plan van aanpak met een toelichting van doel, nut en noodzaak voor de aanvraag en mate van gebruik van het (deel van het) dorps huis, exploitatieoverzicht en -begroting. De inhoud van een plan is leidend.
2. De aanvraag dient voor 1 mei van het jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de subsidie wordt aangevraagd, ingediend te zijn.
3. De aanvraag betreft een financiële bijdrage voor een verbouw of een functionele aanpassing van het dorps huis. Zie omschrijving van het begrip "functionele aanpassing"
4. De gemeente betaalt maximaal dezelfde bijdrage als het dorps huisbestuur, met een maximum van € 200.000,=.
5. De gemeente behoudt zicht het recht voor de bijdrage niet toe te kennen. Hiervoor gelden ook de voorbehouden van een sluitende gemeentebegroting en de afhankelijkheid van goedkeuring van de gemeenteraad.
6. Elke aanvraag wordt individueel beoordeeld door het college en getoetst aan de uitgangspunten van dit beleid.
7. Indien het gebouw waarin het dorps huis wordt geëxploiteerd geen volledig juridisch eigendom van de gemeente is, verkrijgt de gemeente het recht van eerste koop indien de dorps huisfunctie verdwijnt. Dit met het doel om het geïnvesteerde vermogen voor de gemeenschap te behouden.
8. De gemeenteraad kan altijd besluiten van bovenstaande voorwaarden af te wijken om daarmee maatwerkoplossingen mogelijk te maken.

### 3.5. Nieuwbouw

Zoals blijkt uit de kaart met de geografische spreiding van de dorps huizen is er momenteel sprake van een redelijk goed dekkend netwerk van dorps huisvoorzieningen (zie 2.4).

Voor nieuwe dorps huizen geldt dat deze in principe dienen te passen binnen de definitie en de uitgangspunten zoals geformuleerd in deze Koersnotitie. Daarnaast is een belangrijke voorwaarde voor nieuwe

dorpshuizen dat het betreffende dorpshuisbestuur zelf verantwoordelijk is voor de financiële haalbaarheid van de bouw en exploitatie van een nieuw dorpshuis.

Nieuwbouw van een dorpshuis biedt bij uitstek een goede mogelijkheid om een toekomstbestendig en duurzaam gebouw neer te zetten, aangepast aan de plaatselijke situatie en eigenheid van de dorpscultuur. We kunnen overwegen om bij (ver)nieuwbouw van scholen een dorpshuisfunctie op te nemen. De combinatie van deze twee functies biedt allerlei extra mogelijkheden voor de publieke functie en daarmee voor de leefbaarheid van een dorp.

De gemeente zal nieuwe initiatieven ondersteunen met ambtelijke ondersteuning en expertise. Waar mogelijk wordt een nieuw initiatief financieel ondersteund. Hiervoor is een individuele afweging noodzakelijk, naast de afhankelijkheid van de financiële positie van de gemeente op dat moment.

#### **4.– Conclusie**

De dorpshuizen hebben een steeds grotere rol bij de verbetering van de leefbaarheid in buurten en dorpen in onze gemeente. Ook de gemeente erkent deze belangrijke rol. Daarom staat de gemeente garant voor de financiële gevolgen van het groot onderhoud aan de dorpshuizen in de gemeente Midden Drenthe. Hierdoor is het voor veel dorpshuizen mogelijk om een financieel gezonde exploitatie te voeren.

Uiteraard moet bij een goede exploitatie ook gelet worden op andere uitgaven, zoals de kosten van het klein onderhoud en de maandelijkse vaste lasten, waaronder de energielasten. Naast uitgaven zijn ook voldoende inkomsten belangrijk, zoals goede bezetting van het dorpshuis en een goede in – en verkoop van consumpties.

Voor de grote projecten op het gebied van verbouwingen, functionele verbetering en investeringen op het gebied van duurzaamheid biedt de gemeente de mogelijkheid om een financiële bijdrage van maximaal 50% van de gemeente te vragen. Daarnaast biedt de gemeente ambtelijke ondersteuning en begeleiding.

Met deze Koersnotitie Dorpshuizen hebben de dorpshuizen in de gemeente Midden-Drenthe voor de langere termijn een perspectief om samen met de gemeente mooie plannen te maken en uit te voeren voor een nog betere leefbaarheid in de buurten en dorpen in onze mooie gemeente.