

gemeente Buren

Accommodatievoorstel Dorpshuizen

Van stenen naar een kloppend hart

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
1 Inleiding & aanleiding 3
2 Wat is een dorpshuis in gemeente Buren? 4
2.1 Sociale cohesie 4
3 De relevantie voor sociaal beleid 5
3.1 Transformatieprogramma Sociaal Domein 5
4 Huidige situatie dorpshuizen 6
4.1 Welke dorpshuizen 6
4.2 Vooraf 6
4.3 Onderzoek 6
4.4 Verschillen 7
4.5 Alternatieven 7
5 De ideale toekomstige situatie 8
5.1 Opheffen verschillen 8
5.2 Een gezonde exploitatie mogelijk maken 8
5.3 Rollen bij onderhoud na overdracht van eigendom 9
6 Afspraken over maatschappelijke rol 12
6.1 Monitoring 12
6.2 Ondersteuning 12
6.3 Koepelorganisatie 12
6.4 Risico voor gemeente en inwoners 13
7 Advies per dorpshuis 14
7.1 Dorpshuis Asch 14
7.2 ’t Zoetzand 15
7.3 Dorpshuis Erichem 16
7.4 In de Gaard 16
7.5 De Avezathen 17
7.6 Het Gildehuis 17
7.7 ’t Klokhuis 19
7.8 Jeugdhonk de Kersenpit 19
7.9 De Breipot 20
7.10 De Rozenhoek 20
7.11 De Oude School 21
7.12 ‘t Ecksternest 21
8 Maatregelenoverzicht 22
9 Financieel overzicht 23
10 Uitvoeringsplanning 24
11 Bijlagen 25

1 Inleiding & aanleiding

De afgelopen jaren hebben de kernen in Buren laten zien dat ze veel actieve, betrokken inwoners hebben. Deze inwoners willen elkaar ontmoeten en ondersteunen waar nodig. Het organiseren van deze ontmoeting, van een samenleving waarin wordt omgekeken naar elkaar, is iets waar veel enthousiaste inwoners voor opstaan. Het onderhoud van dorpshuizen en verenigingsgebouwen en daarmee de steeds moeilijkere taak om deze goed te laten draaien, zorgt echter voor een steeds grotere verantwoordelijkheid bij de vrijwilligers van de besturen. Een verantwoordelijkheid die soms te zwaar is zonder ondersteuning. De hulp en financiële ondersteuning blijken te onregelmatig en niet voldoende om ervoor te zorgen dat de ontmoetingsplekken in de kernen duurzaam en toekomstbestendig open kunnen blijven.

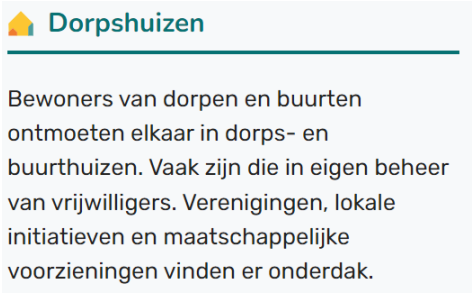
De uitdagingen op het gebied van wonen zijn ook groot in gemeente Buren. Daarnaast moet de gemeente geld besparen door gebouwen te verkopen. Maar deze taak zorgt ervoor dat een andere belangrijke uitdaging minder aandacht krijgt: de sociale basis in gemeente Buren. Slechts 4 van de 12 dorpshuizen in gemeente Buren zijn in gemeentelijk bezit. Veel van deze dorpshuizen hebben het moeilijk. Het besluit van de gemeenteraad om gemeentelijk vastgoed te verkopen is de aanleiding geweest om in kaart te brengen wat de levensvatbaarheid en maatschappelijke waarde is van de dorpshuizen in gemeente Buren.
Het is nodig dat er ook - of misschien wel juist - keuzes worden gemaakt in het beleid voor gemeenschappelijke en institutionele sociale basis in de kernen van Buren.

2 Wat is een dorpshuis in gemeente Buren?

In dit voorstel gebruiken we het woord ‘dorpshuizen’. In sommige dorpen gaat het om een verenigingsgebouw.



www.vandale.nl



www.dorpshuizen.nl

Zoeken we naar de definitie van een dorpshuis, dan komen we beschrijvingen tegen van een gebouw en de functie van het gebouw. Hoe we van een stenen gebouw een functioneel kloppend hart maken, staat niet beschreven in definities.

In gemeente Buren zien we een dorpshuis als een gebouw waar inwoners welkom zijn. Een levendig centrum, waar inwoners altijd naartoe kunnen lopen om te kijken of er iemand is voor een praatje. Het is meer dan een gebouw. Het dorpshuis zorgt voor verbinding, het brengt inwoners samen en maakt het dorp leefbaarder. Het is een plek voor actief burgerschap en verenigingsleven. Het is een plek waar inwoners naar elkaar omkijken. Het is iets anders dan andere – ook waardevolle - ontmoetingsplekken in een kern, waar bijvoorbeeld op dinsdagochtend tussen tien en twaalf een koffieochtend is. De vrije toegankelijkheid zonder fysieke en mentale drempels staan centraal en symbool voor het kloppende hart dat we willen dat dorpshuizen in gemeente Buren zijn.

2.1 Sociale cohesie

Een dorpshuis helpt ons om als gemeente onze doelen te bereiken. Het is een belangrijke voorziening in de sociale basis van de gemeente. Een dorpshuis draagt bij aan sociale cohesie. Dat klinkt ingewikkeld, maar staat voor iets heel concreets. Als er sprake is van sociale cohesie, betekent dit dat inwoners bereid zijn elkaar te helpen als dat nodig is en dat naar elkaar omgekeken wordt. In veel van onze kernen is dat voor veel inwoners vanzelfsprekend. Dit behouden, ook voor nieuwe inwoners, vraagt veel aandacht.
Wederzijdse hulprelaties ontstaan namelijk niet vanzelf, dat is een proces. Mensen ontmoeten elkaar en leren elkaar kennen. Dit zorgt uiteindelijk voor onderlinge hulp, waardoor zorg en welzijnsproblemen voorkomen kunnen worden. Een plek om spontaan te ontmoeten in alle kernen is belangrijk om te kunnen komen tot deze relaties en om bestaande relaties te behouden en te versterken.

3 De relevantie voor sociaal beleid

De dorpshuizen spelen bij alle onderdelen van het sociaal beleid een rol:

- Participatiebeleid: we gaan naar de inwoners toe om informatie op te halen. Een dorpshuis kan de plek zijn waar we naartoe gaan.
- Vrijwilligersbeleid: vrijwilligerswerk is een doel én een middel om sociale verbindingen te maken en te versterken. Dit helpt ook om eenzaamheid tegen te gaan. Dorpshuizen draaien volledig op vrijwilligers en bieden ruimte aan veel activiteiten die ook weer door vrijwilligers gedraaid worden.
- Kernagenda's: het behoud van dorpshuizen kwam in alle pilotkernen aan de orde
- Cultuurbeleid: dorpshuizen zijn het 'thuis' voor vele culturele verenigingen
- Toekomstvisie: in de huidige visie, die wordt bijgewerkt, is het behoud en ondersteunen van voorzieningen een belangrijk uitgangspunt. Dit omdat ze belangrijk zijn voor de leefbaarheid, zelfredzaamheid en aantrekkelijkheid van de kernen. Dit geldt wel alleen als er voldoende draagvlak is.

3.1 Transformatieprogramma Sociaal Domein

Al deze punten komen samen in het Transformatieprogramma Sociaal Domein, dat de Raad in november 2023 heeft vastgesteld. De missie: Iedereen doet mee!

De visie: een vitale Burense samenleving, waarin inwoners de wil en het vermogen hebben om op een positieve manier hun leven zelf in te richten. Inwoners die hierbij hulp nodig hebben, krijgen zorg en ondersteuning.

> *Een vitale Burense samenleving bestaat uit vitale kernen, waarin sociale interactie is. Deze interactie tussen mensen, bedrijven en maatschappelijke organisaties is belangrijk. Het zijn deze sociale netwerken waarin de veerkracht en vitaliteit van de gemeente Buren tot uitdrukking komt. Die moeten we behouden en versterken.*
>
> *(…)*
>
> *Een sterk netwerk*
> *Een vitale Burense samenleving heeft ook een sterk netwerk dat gebouwd is op verenigingsleven, gezelschappen en de evenementen die onze gemeente rijk is. De inzet van verenigingen en inwoners speelt een belangrijke rol in sociale netwerken. Ze zorgen voor ontmoeting en dragen bij aan de leefbaarheid van de kernen. Voor jong én oud.*
>
> *In Buren zijn veel initiatieven die draaien op vrijwillige inzet van inwoners. We ondersteunen een aantal van deze initiatieven omdat ze veel voor de Burense samenleving betekenen. We betrekken deze netwerken bij sociale vraagstukken zoals activering, gezondheid en re-integratie. We zorgen ervoor dat onze professionals in het sociaal domein deze netwerken kennen en herkennen.*
>
> *(…)*
>
> *De ambitie op sterke netwerken komt overeen met de opgave vanuit het GALA om te werken aan een stevige sociale basis.*

4 Huidige situatie dorpshuizen

4.1 Welke dorpshuizen

Als we het in dit voorstel verder over dorpshuizen hebben, hebben we het over de volgende dorpshuizen:

- De Avenzathen in Kerk-Avezaath
- De Rozenhoek in Ravenswaaij
- 't Zoetzand in Beusichem
- Het Ecksternest in Eck en Wiel
- Het Gildehuis in Lienden
- Het Klokhuis in Maurik
- Dorpshuis Erichem in Erichem
- Dorpshuis Asch in Asch
- De Breipot in Ommeren
- In de Gaard in Ingen
- De Oude School in Zoelen
- Jeugdhonk de Kersenpit in Maurik

Naast deze dorpshuizen zijn er panden die een bijzondere positie innemen in onze gemeente, zoals de Huiskamer van Beusichem, de Prinsenhof, Blommeland en anderen. Bij deze panden heeft de gemeente geen rol (gespeeld). Wel spelen ze een rol in de gemeenschappen. Om die reden zullen we ze verder in dit voorstel wel apart benoemen, maar de algemene voorstellen zijn niet op deze panden van toepassing.

De Hoekenburg wordt ook buiten dit voorstel gelaten. Het is nog niet bekend of de nieuwe eigenaar de dorpshuisfunctie wil overnemen.

4.2 Vooraf

Voor we stilstaan bij de huidige situatie van de dorpshuizen, is het belangrijk in beeld te hebben wat er afgelopen jaren is gebeurd. In 2021 is gestart met het vooronderzoek accommodatiebeleid. Om een nieuw beleid te maken, werd in alle dorpen gekeken naar de vraag en het aanbod van maatschappelijke accommodaties. De inzichten uit dit vooronderzoek, leidden bij gemeente Buren tot een vervolgvraag: Welke accommodaties zouden onder welke voorwaarden gefaciliteerd, geaccommodeerd of afgestoten moeten worden, onder voorwaarde dat de leefbaarheid in de kernen niet aangetast wordt?

4.3 Onderzoek

In 2023 en 2024 zijn gesprekken gevoerd met de besturen van alle dorpshuizen en verenigingsgebouwen in gemeente Buren. Met behulp van de methode Social Handprint heeft Spectrum de maatschappelijke waarde van de panden in beeld gebracht. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in een toekomstperspectief per dorp, met impactpaspoorten voor elk gebouw. Meer over de levensvatbaarheid en maatschappelijke waarde van dorpshuizen in gemeente Buren kunt u lezen in *'Perspectief op de dorpshuizen en verenigingsgebouwen in de gemeente Buren'*, dat als bijlage is toegevoegd. In dit voorstel wordt regelmatig naar dat onderzoek verwezen. Uit het onderzoek bleek hoe gemotiveerd de betrokken inwoners zijn die zich dagelijks inzetten voor hun ontmoetingsplek en daarmee voor de leefbaarheid van hun dorp. Naast enthousiaste verhalen over de vele activiteiten voor verschillende doelgroepen en wat dit

voor inwoners betekent, zijn er ook zorgen over de toekomst en frustraties. Er liggen kansen om dorpshuizen te versterken en hier en is er nog ruimte om meer mogelijkheden te benutten.
De resultaten van het onderzoek zijn besproken met alle betrokken dorpshuisbesturen in een gespreksronde eind 2024.

Het Ecksternest in Eck en Wiel heeft niet meegewerkt aan dit onderzoek. Zij waren van mening dat er al genoeg informatie beschikbaar was om een goed besluit te nemen en vonden een nieuw onderzoek overbodig. Om die reden ontbreekt het Ecksternest in de het onderzoek.

4.4 Verschillen

Er zijn veel verschillen tussen de dorpshuizen. Deze verschillen zijn er op de volgende onderwerpen:

- Eigendom (gebouw / grond wel of niet eigendom bestuur / gemeente)
- Gemaakte afspraken bij overdracht
- De ouderdom, staat van onderhoud en gemaakte afspraken hierover
- Financiële veerkracht
- Maatschappelijke impact
- Vitaliteit bestuur

4.5 Alternatieven

In sommige kernen zijn ook andere plekken waar je elkaar kunt ontmoeten. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de tennisvereniging in Buren, waar koffieochtenden georganiseerd worden of ruimtes bij de kerken. In ‘Perspectief op de dorpshuizen en verenigingsgebouwen in de gemeente Buren’ is, naast de verschillen per dorpshuis, ook per kern beschreven wat de alternatieven zijn voor de functie van een dorpshuis. Met de functie van een dorpshuis bedoelen we het aanbieden van een ruimte voor activiteiten en het onderdak bieden aan lokale verenigingen.
Een dorpshuis is veel meer dan een ruimte voor activiteiten. Het is een plek waar iedereen welkom is en waar je vaak binnen kunt lopen om te kijken of er iemand is voor een praatje, Verschillende functies kunnen in een dorpshuis samenkomen, het is het kloppend hart van een dorp. Daarnaast kunnen er prima andere ruimtes in het dorp zijn, waar ook activiteiten plaatsvinden.

5 De ideale toekomstige situatie

In de ideale toekomstige situatie heeft iedere Burense kern een bruisend dorpshuis met een grote maatschappelijke impact. Het dorpshuis is dan in eigendom van het bestuur en heeft een gezonde bedrijfsvoering.

Om dit mogelijk te maken, moeten de volgende punten gerealiseerd (zie de adviezen in het rapport 'Perspectief op de dorpshuizen en verenigingsgebouwen in de gemeente Buren':

- De verschillen tussen de dorpshuizen worden zoveel mogelijk opgelost.
- De gemeente zorgt, waar mogelijk, voor een gezonde exploitatie.
- Er worden duidelijke afspraken gemaakt over het onderhoud en de maatschappelijke rol van het dorpshuis.
- Het bestuur krijgt ondersteuning om deze rol goed in te vullen.

Voor elke kern en elk dorpshuis wordt maatwerk toegepast.

5.1 Opheffen verschillen

De grootste verschillen zitten in eigendom, onderhoud en afspraken hierover.
Het advies is te om één algemeen uitgangspunt te maken, Afwijkingen kunnen, afhankelijk van de situatie, goed worden onderbouwd. Dit algemene uitgangspunt is:

- Eigendom van het gebouw ligt bij het bestuur van het dorpshuis. Daar waar dit nog niet het geval is, zal het eigendom, overeenkomstig de ZBB-opgaven, op termijn worden overdragen.
- Als de grond nog in eigendom van de gemeente is, zal geen erfpachtcanon worden geheven, zodat de financiën m.b.t. eigendom van de grond voor ieder dorpshuis gelijk zijn.

5.2 Een gezonde exploitatie mogelijk maken

1. De gemeente heeft een aantal manieren om de exploitatie van de dorpshuizen makkelijker te maken. Om dorpshuisbesturen te versterken, en efficiënt beleid te voeren, stellen we voor een koepelorganisatie op te richten. Deze organisatie kan collectieve inkoop regelen, beheer ondersteunen en de financiële positie van de dorpshuizen verbeteren. Dit naar voorbeeld van de BSC.
2. Maatschappelijk tarief voor de OZB. De dorpshuizen krijgen een deel van hun OZB terug, vanuit de bestaande regeling van € 30.000 per jaar. We willen de administratie eenvoudiger maken door de korting direct te verrekenen met de belastingaanslag. Voor dorpshuizen die nog te maken hebben met een erfpachtcanon, stellen we voor deze vanaf 2025 te compenseren, net zoals bij de OZB. De grondprijzenbrief wordt hierop aangepast voor toekomstige situaties. We willen onderzoeken of we als gemeente vaker ruimtes kunnen huren in de dorpshuizen voor vergaderingen, spreekuren en bijeenkomsten van de gemeente. Dit kan helpen om het kerngericht werken te versterken. Wel moeten we hierbij rekening houden met regels rond de Arbowet, informatieveiligheid en bedrijfshulpverlening. Dorpshuizen die huurinkomsten missen door hun maatschappelijke rol, kunnen (gedeeltelijk) gecompenseerd worden. Elk dorpshuis krijgt, onder voorwaarden, een eenmalige subsidie voor groot onderhoud. Daarna moeten de dorpshuizen deze kosten zelf financieren. Voor dorpshuizen die nog in gemeentelijk bezit zijn, geldt een subsidie voor vijf jaar. Voor dorpshuizen die niet meer in bezit zijn van de gemeente, geldt een periode van drie jaar. Deze subsidie heeft als doel de fysieke staat van het gebouw te verbeteren en ook bij te dragen aan de toekomstbestendigheid van de dorpshuizen. Dit betekent dat we willen dat de dorpshuizen op lange termijn goed blijven functioneren, zodat het dorpshuis kan blijven voldoen aan de veranderende wensen van de gemeenschap. Dit past bij de visie dat

dorpshuizen niet alleen accommodaties zijn, maar ook belangrijke plekken van ontmoeting en verbinding.

De subsidie is dus geen doel op zich, maar een middel om te investeren in de toekomst van de dorpshuizen. Het uiteindelijke doel is een duurzame bijdrage te leveren aan de leefbaarheid en sociale verbondenheid binnen de dorpskernen.

Voor de dorpshuizen die niet in eigendom van de gemeente zijn geldt dat de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van het pand bij het bestuur ligt. De besturen zorgen goed voor de panden en investeren waar nodig, voor zover dit financieel kan.

Door de besturen nu te ondersteunen bij toekomstige kosten, laat de gemeente zien dat zij de inzet van deze besturen waardeert. Tegelijkertijd benadrukken we hiermee het belang van het dorpshuis in de kern en de enorme inzet van vrijwilligers die dagelijks bijdragen aan het succes van deze ontmoetingsplekken.

Daarnaast zijn er, zoals gezegd, vier dorpshuizen waarbij het volledige eigendom nog bij de gemeente ligt (exclusief dorpshuis De Hoekenburg in Rijswijk dat binnenkort via de notaris wordt overgedragen). Voor deze dorpshuizen geldt dat we het eigendom, op termijn, over willen dragen aan het bestuur en hen middels het eenmalige bedrag een goede start willen geven met betrekking tot het groot onderhoud.

5.3 Rollen bij onderhoud na overdracht van eigendom

De gemeente biedt bij het beschikbaar stellen van onderhoudsgelden ook een ondersteunende en faciliterende rol om blijvend een succesvolle wijze van het beheer en onderhoud te realiseren. Hierbij zijn de volgende aspecten van belang:

Verantwoordelijkheid van het dorpshuis

Wanneer een dorpshuis de verantwoordelijkheid krijgt of heeft voor het beheer en onderhoud van een gebouw, ziet de gemeente het dorpshuisbestuur als primair verantwoordelijk voor:

- **Klein en groot onderhoud:** Het bestuur van het dorpshuis is verantwoordelijk voor het uitvoeren van zowel klein als groot onderhoud aan alle onderhoudsgevoelige bouwkundige elementen en installaties, evenals het naleven van het wettelijk verplichte onderhoud.
  Hiervoor ontvangt het dorpshuis een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) bij de overdracht. Dit MJOP biedt inzicht in de onderhoudsbehoefte en geeft een planning voor de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden.
- **Instandhouding:** Het dorpshuisbestuur draagt zorg voor een minimaal niveau van onderhoud, zodat het gebouw in een dusdanige staat blijft en zijn maatschappelijke functie kan blijven vervullen.
- **Verduurzaming:** Het dorpshuisbestuur wordt gestimuleerd om verduurzamingsmaatregelen te nemen die bijdragen aan lagere energielasten en een duurzamer gebruik van het gebouw.
  Hierbij kunnen verschillende subsidies van de landelijke overheid, zoals de regeling DUMAVA (duurzaam maatschappelijk vastgoed), worden aangevraagd. Deze subsidies ondersteunen initiatieven die gericht zijn op het verduurzamen van maatschappelijke gebouwen en bieden financiële ondersteuning voor maatregelen zoals isolatie, zonnepanelen, warmtepompen en andere energie-efficiënte oplossingen.

Rol van de gemeente

Advisering: De gemeente ziet haar rol als een adviserende partner. Het doel is dat dorpshuizen financieel zelfredzaam blijven of worden, met eigen middelen en initiatieven die onderhoud en exploitatie bekostigen. De gemeente blijft, als deelnemer aan de koepelorganisatie, beschikbaar als sparringpartner voor onder andere onderhoudsstrategieën, duurzaamheidsmaatregelen en naleving van wet- en regelgeving.

Minimale staat van onderhoud als uitgangsbasis

Bij het beheren van dorpshuizen is het belangrijk dat de staat van het gebouw in ieder geval voldoende is om de dagelijkse activiteiten mogelijk te maken. Dit noemen we sober en doelmatig onderhoud. Het doel is dat het gebouw in een redelijke staat blijft, waarbij ten minste de noodzakelijke reparaties en (wettelijk verplicht) onderhoud worden uitgevoerd. Als het bestuur mogelijkheden ziet om meer te doen dan dit noodzakelijke onderhoud, staat dit uiteraard vrij.

Sober en doelmatig onderhoud betekent dat alleen datgene wordt uitgevoerd wat echt nodig is om het gebouw veilig, bruikbaar en comfortabel te houden. Voor de dorpshuizen betekent dit bijvoorbeeld:

- **Dakonderhoud:** als het dak begint te lekken of slijtage vertoont, moet dit direct worden aangepakt voordat de schade groter wordt. Dit betekent: repareren in plaats van vervangen.
- **Schilderwerk:** alleen de delen van het gebouw waar de verf ernstig is versleten, zoals kozijnen of gevels, worden geschilderd.
- **Installaties:** verwarmingsketels, elektrische installaties, brand- en inbraakbeveiliging krijgen regelmatig controle en onderhoud, zodat ze veilig en energiezuinig blijven werken.

Huidige staat van onderhoud dorpshuizen

De onderhoudstoestand van de dorpshuizen is een belangrijk aspect bij het hebben of aangaan van eigendom en verantwoordelijkheden. Voor elk dorpshuis zijn technische inspecties uitgevoerd, waarbij de huidige onderhoudsconditie van bouwkundige en installatietechnische onderdelen zijn vastgesteld volgens de methodiek conditiemeting (NEN 2767). Deze methodiek, opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan (MJOP), classificeert alle onderhoudsgevoelige elementen op een schaal van 1 tot 6. Deze schaalverdeling is als volgt opgebouwd:

- Conditie 1, uitstekend: Alles is in perfecte staat, er is geen onderhoud nodig.
- Conditie 2, goed: Kleine tekenen van veroudering, nog geen schade, geen onderhoud nodig.
- Conditie 3, redelijk: Lichte schade/veroudering, incidenteel onderhoud nodig.
- Conditie 4, matig: Duidelijke schade/veroudering, onderhoud noodzakelijk.
- Conditie 5, slecht: Er is aanzienlijke schade/veroudering, dringend groot onderhoud nodig.
- Conditie 6, zeer slecht: De schade is te groot voor onderhoud; vervanging is nodig.

Algemene Bevindingen

De meeste panden verkeren in een redelijke tot licht matige staat (conditie 3-4). Veelal functioneert het gebouw, maar veroudering en slijtage vereisen aandacht.

Gebouw	Plaats	Conditie
Het Klokhuis	Maurik	2
Dorpshuis Asch	Asch	3
Dorpshuis De Oude school	Zoelen	3
De Avezathen (incl. gymzaal)	Kerk-Avezaath	2
De Breipot	Ommeren	2
Het Gildehuis	Lienden	3/4
‘t Zoetzand	Beusichem	3
Dorpshuis Erichem	Erichem	2
De Rozenhoek	Ravenswaaij	3
Jeugdhonk het Klokhuis	Maurik	2
't Ecksternest	Eck en Wiel	2
In de Gaard	Ingen	2

6 Afspraken over maatschappelijke rol

We willen, gekoppeld aan de te ontvangen subsidie en huurinkomsten, afspraken maken met de dorpshuizen over het invullen van hun maatschappelijke functie. Hoe deze afspraken er precies uit gaan zien, verschilt per kern en is afhankelijk van de mogelijkheden die het betreffende dorpshuis heeft. De volgende onderwerpen die daarbij in ieder geval aan de orde zullen komen zijn:

- De Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR).
- Het hanteren van een maatschappelijk huurtarief voor stichtingen en verenigingen.
- De beschikbaarheid van ruimtes voor bewonersinitiatieven.
- Beleid met betrekking tot inclusiviteit en toegankelijkheid.
- De bijdrage aan gemeentelijke doelstellingen, zoals het tegengaan van eenzaamheid, een gezonde leefstijl en een (sociaal) veilige omgeving.
- Het blijvend fungeren als stemlocatie.

De gemaakte afspraken zullen in een overeenkomst worden vastgelegd en zijn voorwaardelijk voor de tegemoetkoming in het onderhoud.

6.1 Monitoring

De gemeente zal jaarlijks met de besturen van de dorpshuizen in gesprek gaan, waarbij zowel het onderhoud als de maatschappelijke functie onderwerp van gesprek zullen zijn. Voor dat eerste geldt de MJOP als leidraad. De gemeente stelt als voorwaarde dat het dorpshuisbestuur jaarlijks een onderhoudsrapportage aanlevert. Deze rapportage bevat ten minste:

- ✓ Een overzicht van de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden.
- ✓ Financiële verantwoording van de besteding van de onderhoudsbijdrage.
- ✓ Een inspectieverslag of foto’s ter onderbouwing van de staat van het gebouw.

Voor de maatschappelijke functie willen we werken met de social handprints, die ook in het onderzoek van Spectrum gebruikt zijn, of een vergelijkbaar instrument.

6.2 Ondersteuning

We realiseren ons dat we een behoorlijke opgave neerleggen bij de dorpshuizen, die door velen overigens ook nu al, met veel inzet van vrijwilligers wordt vervuld en behaald.
We willen vanuit de gemeente de dorpshuizen echter, naast de financiële impuls, ook inhoudelijk faciliteren. Dit door professionele ondersteuning vanuit de koepelorganisatie en door een inhoudelijke opdracht neer te leggen in subsidieovereenkomsten met onze uitvoeringspartners sport, cultuur en welzijn. Deze zullen hun werkzaamheden in de toekomst onder andere, daar waar dit nog niet gebeurt en het inhoudelijk van toegevoegde waarde is, bij en in de dorpshuizen moeten organiseren. Ook zullen we als gemeente zelf in de toekomst spreekuren gaan organiseren in de dorpshuizen met betrekking tot veel voorkomende vragen op het gebied van bijvoorbeeld de Wmo, onderhoud en werk en inkomen.

6.3 Koepelorganisatie

Genoemde koepelorganisatie wordt een samenwerking tussen de dorpshuizen met een bestuur bestaande uit bestuursleden van dorpshuizen en gaat een belangrijke rol vervullen bij de ondersteuning. Zaken die hier onder andere ondergebracht kunnen worden zijn:

- Collectieve verzekeringen;
- Ondersteuning en advisering met betrekking tot subsidies en collectief onderhoud en;
- Gezamenlijke trainingen.

De precieze invulling vraagt nadere uitwerking en zal in nauwe samenwerking met de besturen gebeuren en zal een groeimodel zijn.
Uitgangspunt is dat alle dorpshuizen deelnemen aan deze koepel en deelname zal ook een voorwaarde zijn voor de tegemoetkoming in de onderhoudskosten.

Daarnaast kunnen andere stichtingen die zich in onze gemeente bezighouden met vergelijkbare activiteiten, zoals bijvoorbeeld de Huiskamer van Beusichem ook lid worden van de koepelorganisatie, maar zij zullen geen inspraak hebben in de ontwikkeling en geen bestuursleden kunnen leveren.

Samenvatting voorstel

- ✓ Het uitgangspunt is de bestaande dorpshuizen te behouden en te versterken.
- ✓ Het uitgangspunt is dat de dorpshuizen die nu nog in bezit van de gemeente zijn, overgedragen worden aan de besturen, zodra hierover goede afspraken gemaakt zijn.
- ✓ Alle dorpshuizen een eenmalige subsidie te verstrekken waarmee de kosten voor groot onderhoud voor de komende drie (voor dorpshuizen die niet meer in eigendom van de gemeente zijn) of vijf jaar (voor dorpshuizen die nu nog in eigendom zijn van de gemeente).
- ✓ Maatwerkafspraken maken met de besturen over de maatschappelijke rol van het dorpshuis.
- ✓ Vanuit de gemeente het voeren van een gezonde exploitatie mogelijk maken door:
  - Afname ruimtes door de gemeente, voor zover mogelijk binnen wet- en regelgeving;
  - Subsidie maatschappelijke activiteiten;
  - Deregulering compensatie OZB;
  - Geen rekening voor erfpachtcanon, voor zover van toepassing en
  - Koepelorganisatie voor collectieve contracten, trainingen en ondersteuning.
- ✓ De dorpshuizen als locatie voor activiteiten centraal te stellen in de subsidieovereenkomsten met uitvoeringspartners.

6.4 Risico voor gemeente en inwoners

Het is voor de gemeente goed om zich te realiseren dat wanneer niet voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden, bijvoorbeeld wanneer een bestuur opgeheven wordt of er sprake is van faillissement, het eigendom van de panden terugvalt aan de gemeente. Wat er dan met het pand gebeurt zal dan afgestemd worden met de koepel van de dorpshuizen. Een en ander nader uit te werken in de toekomstige overeenkomst met deze koepel. (Vergelijkbaar met de overeenkomst met de sportkoepel BSC).

7 Advies per dorpshuis

In het rapport van Spectrum ‘Perspectief op de dorpshuizen en verenigingsgebouwen in de gemeente Buren’, dat als bijlage is toegevoegd, is een uitgebreid overzicht per dorpshuis opgenomen, evenals de maatschappelijke impactwaarde per dorpshuis. Centraal uitgangspunt is dat de huidige maatschappelijke impact niet bepalend is voor het wel of niet voortzetten van de dorpshuizen, maar dat we alle dorpshuizen de mogelijkheid willen geven hun maatschappelijke rol in te (gaan) vullen en te versterken waar mogelijk.

7.1 Dorpshuis Asch

Huidige maatschappelijke impactwaarde

€ 3.832 = € 10 per inwoner

Er zijn geen verenigingen meer actief in het dorp. Dit verklaart de lage impactwaarde van het pand. Wel is in 2022 Asch Leeft! opgericht, is er een jong bestuur van de speeltuinvereniging en stichting spelen Asch.

Het huidige bestuur is nog niet zo lang geleden gestart nadat het vorige bestuur onverwachts is gestopt. Afgelopen jaren is er een nieuwe groep actieve inwoners opgestaan om de bestuurstaken over te nemen. Dit bestuur is enthousiast en in de opstartfase. Er is potentieel om een gedegen en structureel activiteitenprogramma in Asch te realiseren. Om het potentieel te verzilveren is ondersteuning nodig.

Overig

- ✓ Eigendom: gebouw en grond eigendom Stichting dorpshuis Asch.
- ✓ Erfpachtcanon: niet van toepassing.

Advies dorpshuis Asch

- ✓ Afspraken maken over maatschappelijke rol, ondersteuning, en deelname aan de koepelorganisatie en deze in een overeenkomst vastleggen.
- ✓ Op basis van het MJOP een tegemoetkoming in het groot onderhoud te verstrekken, onder de voorwaarde van aansluiting bij de algemene afspraken. De hoogte van de tegemoetkoming voor november vaststellen en opnemen in de overeenkomst.
- ✓ Overeenkomst in november 2025 tekenen en afspraken daarna effectueren.

7.2 ’t Zoetzand

Huidige maatschappelijke impactwaarde

€ 556,849- = € 166 per inwoner

Het dorpshuis draait goed, bereikt veel inwoners met haar activiteiten, een breed draagvlak en heeft daardoor de hoogste impactwaarde in gemeente Buren. Er is potentie voor programmering van meer activiteiten, zoals kinderopvang.

Overig

- ✓ Eigendom: pand en grond zijn eigendom van de gemeente.
- ✓ Erfpachtcanon: niet van toepassing.

Omliggende vraagstukken

’t Zoetzand is een verouderd pand op een centrumlocatie in Beusichem met veel omliggende ruimte. Het is een uitgelezen locatie voor herbestemming.

Advies ‘t Zoetzand

- ✓ Afspraken maken over maatschappelijke rol, ondersteuning en deelname aan de koepelorganisatie en deze in een overeenkomst vastleggen.
- ✓ Eigendom voorlopig bij de gemeente te laten en in de komende vijf jaar in nauw overleg met het bestuur van het dorpshuis te komen tot een besluit voor nieuwbouw op deze of een andere locatie, of voortzetting van het dorpshuis in het huidige pand. Overdracht van het eigendom van het pand is, ongeacht de uitkomst, over uiterlijk vijf jaar het doel. Deelname aan en invulling van dit proces vast te leggen in een overeenkomst.
- ✓ Minimale investering in groot onderhoud door de gemeente voor de komende vijf jaar met als uitgangspunt sober en doelmatig.
- ✓ Overeenkomst in november 2025 tekenen en afspraken daarna effectueren.

7.3 Dorpshuis Erichem

Huidige maatschappelijke impactwaarde

€ 46.452 = € 90 per inwoner

Het dorpshuis in Erichem vervult een centrale rol in de leefbaarheid van deze kleinere kern. De buslijn is opgeheven, het dorp wordt stiller. Er zijn geen alternatieve ontmoetingsplekken in Erichem. Alle dorpsactiviteiten vinden in of bij het dorpshuis plaats.

Overig

- ✓ Eigendom: grond en gebouw in eigendom van Stichting Erichems dorpshuis.
- ✓ Erfpachtcanon: niet van toepassing.

Advies Dorpshuis Erichem

- ✓ Afspraken maken over maatschappelijke rol, ondersteuning en deelname aan de koepelorganisatie en deze in een overeenkomst vastleggen.
- ✓ Op basis van het MJOP een tegemoetkoming in het groot onderhoud te verstrekken, onder de voorwaarde van aansluiting bij de algemene afspraken. De hoogte van de tegemoetkoming voor november vaststellen en opnemen in de overeenkomst.
- ✓ Overeenkomst in november 2025 tekenen en afspraken daarna effectueren.

7.4 In de Gaard

Huidige maatschappelijke impactwaarde

€ 545.242 = € 253 per inwoner

Het dorpshuis wordt vooral gebruikt als verenigingsgebouw. De bezettingsgraad van het pand ligt hoog en levert daarom een hoge impactwaarde op in gemeente Buren.

Overig

- ✓ Eigendom: grond is van de kerk en gebouw is in eigendom van Stichting In de Gaard.
- ✓ Erfpachtcanon: niet van toepassing.

Advies In de Gaard

- ✓ Afspraken maken over maatschappelijke rol, ondersteuning en deelname aan de koepelorganisatie en deze in een overeenkomst vastleggen.
- ✓ Op basis van het MJOP een tegemoetkoming in het groot onderhoud te verstrekken, onder de voorwaarde van aansluiting bij de algemene afspraken. De hoogte van de tegemoetkoming voor november vaststellen en opnemen in de overeenkomst.
- ✓ Overeenkomst in november 2025 tekenen en afspraken daarna effectueren.

7.5 De Avezathen

Huidige maatschappelijke impactwaarde

€ 417.800 = € 303 per inwoner

Dorpshuis de Avezathen heeft een gunstige ligging in Kerk-Avezaath en is een drukbezochte plek. De kern heeft verschillende actieve verenigingen, een speeltuin en een kerk. Voor de verenigingen is het dorpshuis de enige plek voor activiteiten in de kern. De Avezathen heeft een breed draagvlak onder de inwoners van Kerk-Avezaath.

Overig

- ✓ Eigendom: grond en gebouw in eigendom van Stichting Verenigingsgebouw de Avezathen.
- ✓ Erfpachtcanon: niet van toepassing.
- ✓ Het bestuur van de Avezathen doet momenteel onderzoek naar de toekomstbestendigheid van het huidige pand. Nieuwbouw wordt hierbij als optie meegenomen.

Advies de Avezathen

- ✓ Afspraken maken over maatschappelijke rol, ondersteuning en deelname aan de koepelorganisatie en deze in een overeenkomst vastleggen.
- ✓ Op basis van het MJOP een tegemoetkoming in het groot onderhoud te verstrekken, onder de voorwaarde van aansluiting bij de algemene afspraken. De hoogte van de tegemoetkoming voor november vaststellen en opnemen in de overeenkomst.
- ✓ Overeenkomst in november 2025 tekenen en afspraken daarna effectueren.

7.6 Het Gildehuis

Huidige maatschappelijke impactwaarde

€ 137.304 = € 23 per inwoner

Het Gildehuis in Lienden wordt gebruikt als verenigingsgebouw en heeft een wat gesloten karakter, hoewel er een goedlopende winkel met tweedehands kleding in gevestigd is. Verenigingen die voorheen gebruikers waren van het dorpshuis, zijn opgeheven vanwege teruglopende ledenaantallen, met uitzondering van een goed lopende biljartvereniging.

Overig

- ✓ Eigendom: gebouw en grond in eigendom van de gemeente.
- ✓ Erfpachtcanon: niet van toepassing.

Omliggende vraagstukken

Het Gildehuis staat op hetzelfde terrein en staat vast aan de brandweerkazerne in Lienden. Het totale terrein komt in aanmerking voor herontwikkeling

Advies het Gildehuis

- ✓ Afspraken maken over maatschappelijke rol, ondersteuning en deelname aan de koepelorganisatie en deze in een overeenkomst vastleggen.
- ✓ Overeenkomst in november 2025 tekenen en afspraken daarna effectueren.
- ✓ Eigendom de komende vijf jaar bij de gemeente laten en gedurende deze periode nieuwbouwplannen ontwikkelen op de huidige of een andere locatie. Dit onder voorwaarde dat het Gildehuis meer invulling geeft aan hun maatschappelijke opgave (het zijn van een algemene, laagdrempelige voorziening), in samenwerking met andere partijen in Lienden. Na eventuele nieuwbouw, eigendom overdragen aan het bestuur, onder voorwaarde van aansluiting bij de algemene afspraken. Het huidige bestuur en de inwoners van Lienden middels een participatietraject betrekken bij de ontwikkeling van nieuwbouw.
- ✓ Tot eventuele nieuwbouw het groot onderhoud bij de gemeente laten, waarbij sober en doelmatig de uitgangspunten zijn.

7.7 ’t Klokhuis

Huidige maatschappelijke impactwaarde

€ 366.392 = € 72 per inwoner

’t Klokhuis wordt vrijwel alleen gebruikt voor verhuur aan verenigingen, terwijl in het dorp laagdrempelige ontmoeting buiten de verenigingen om wordt gemist. Het is de enige ontmoetingsplek in Maurik voor grote groepen.

Overig

- ✓ Eigendom: Gebouw in eigendom van Stichting het Klokhuis, grond in eigendom van de gemeente.
- ✓ Erfpachtcanon: € 3.000

Advies ‘t Klokhuis

- ✓ Afspraken maken over maatschappelijke rol, ondersteuning en deelname aan de koepelorganisatie en deze in een overeenkomst vastleggen.
- ✓ Op basis van het MJOP een tegemoetkoming in het groot onderhoud te verstrekken, onder de voorwaarde van aansluiting bij de algemene afspraken. De hoogte van de tegemoetkoming voor november vaststellen en opnemen in de overeenkomst.
- ✓ Overeenkomst in november 2025 tekenen en afspraken daarna effectueren.

7.8 Jeugdhonk de Kersenpit

Huidige maatschappelijke impactwaarde

Het jeugdhonk ligt achter het Klokhuis in Maurik en wordt nu gebruikt door Mozaïek Welzijn voor inlopen van het jongerenwerk en door bewoners van de noodopvang Oekraïners voor onder andere taallessen.

Overig

- ✓ Eigendom: Gebouw en grond zijn in eigendom van de gemeente.
- ✓ Erfpachtcanon: niet van toepassing.

Advies de Kersenpit

- ✓ Eigendom niet overdragen aan Stichting het Klokhuis.
- ✓ Afspraken maken over maatschappelijke rol, ondersteuning en deelname aan de koepelorganisatie en deze in een overeenkomst vastleggen.
- ✓ Voorwaarden formuleren voor het gebruik van het pand door het jongerenwerk en de bewoners van de noodopvang Oekraïne. Deze afspraken in de overeenkomst opnemen.
- ✓ Op basis van het MJOP een tegemoetkoming in het groot onderhoud te verstrekken, onder de voorwaarde van aansluiting bij de algemene afspraken. De hoogte van de tegemoetkoming voor november vaststellen en opnemen in de overeenkomst.
- ✓ Overeenkomst in november 2025 tekenen en afspraken daarna effectueren.

7.9 De Breipot

Huidige maatschappelijke impactwaarde

€ 81.310 = € 106 per inwoner

In Ommeren zijn er naast Dorpshuis De Breipot een speeltuin, kerk en een Appelcafé. Er zijn in de kern verschillende verenigingen actief. Qua ontmoeting is De Breipot leidend in Ommeren, omdat in de avond de meeste behoefte aan ontmoeting is en zij dan alleen geopend zijn. Een actieve buurtvereniging is de basis van het dorpshuis. Er is veel ontmoeting in en rond het pand, wat een hoge impactwaarde oplevert.

Overig

- ✓ Eigendom: gebouw eigendom van buurtvereniging de Breipot. Grond in eigendom van de gemeente.
- ✓ Erfpachtcanon: niet van toepassing.

Advies de Breipot

- ✓ Afspraken maken over maatschappelijke rol en faciliteiten en deze in een overeenkomst vastleggen.
- ✓ Op basis van het MJOP een tegemoetkoming in het groot onderhoud te verstrekken, onder de voorwaarde van aansluiting bij de algemene afspraken. De hoogte van de tegemoetkoming voor november vaststellen en opnemen in de overeenkomst.
- ✓ Overeenkomst in november 2025 tekenen en afspraken daarna effectueren.

7.10 De Rozenhoek

Huidige maatschappelijke impactwaarde

€ 100.203 = € 196 per inwoner

Ravenswaaij is een klein dorp dat behoorlijk geïsoleerd ligt, geklemd tussen het water van de Lek, het Amsterdam-Rijnkanaal en weilanden. Door deze ligging zijn bewoners veel op elkaar aangewezen en is er veel sociale cohesie. Naast het dorpshuis is er een kerk, maar die wordt niet gezien als mogelijkheid om voor activiteiten samen te komen. Ook een sportaccommodatie ontbreekt. De Rozenhoek wordt daardoor breed ingezet van begrafenis, bruiloft, verjaardag tot rommelmarkt en stemlokaal. De impactwaarde van De Rozenhoek is hoog voor inwoners van Ravenswaaij.

Overig

- ✓ Eigendom: gebouw en grond in eigendom van de gemeente.
- ✓ Erfpachtcanon: niet van toepassing.

Advies de Rozenhoek

- ✓ Eigendom niet overdragen aan het bestuur van de Rozenhoek. Het bestuur heeft aangegeven op dit moment niet open te staan voor overname. We gaan met het bestuur in gesprek om te onderzoeken wat nodig is om overdacht wel mogelijk te maken.
- ✓ Afspraken maken over maatschappelijke rol en faciliteiten en deze in een overeenkomst vastleggen.
- ✓ Op basis van het MJOP een tegemoetkoming in het groot onderhoud te verstrekken, onder de voorwaarde van aansluiting bij de algemene afspraken. De hoogte van de tegemoetkoming voor november vaststellen en opnemen in de overeenkomst.
- ✓ Overeenkomst in november 2025 tekenen en afspraken daarna effectueren.

7.11 De Oude School

Huidige maatschappelijke impactwaarde

€ 173.578 = € 98 per inwoner

In 2023 is stichting Dorpshuis Zoelen opgericht, waardoor het dorpshuis haar deuren weer kon openen. Een actieve groep bevlogen inwoners faciliteert er verschillende activiteiten, onder andere gericht op ontmoeting. Ook verenigingen hebben er weer een vast plek gekregen voor hun activiteiten.

Overig

- ✓ Eigendom: gebouw en grond zijn in eigendom van de gemeente.
- ✓ Erfpachtcanon: niet van toepassing.

Advies de Oude School

- ✓ Eigendom niet overdragen aan het bestuur van de Oude School. Het huidige bestuur staat hier, onder de juiste voorwaarden, voor open.
- ✓ Afspraken maken over de bestemming/het gebruik van de woning die bij het pand hoort.
- ✓ Afspraken maken over maatschappelijke rol en faciliteiten en deze in een overeenkomst vastleggen.
- ✓ Op basis van het MJOP een tegemoetkoming in het groot onderhoud te verstrekken, onder de voorwaarde van aansluiting bij de algemene afspraken. De hoogte van de tegemoetkoming voor november vaststellen en opnemen in de overeenkomst.
- ✓ Overeenkomst in november 2025 tekenen en afspraken daarna effectueren.

7.12 ‘t Ecksternest

Huidige maatschappelijke impact

Het bestuur van ’t Ecksternest heeft niet deelgenomen aan het onderzoek en de impactmeting. Een situatieschets over de maatschappelijke waarde van het dorpshuis kan daarom niet gegeven worden.

Overig

- ✓ Eigendom: gebouw eigendom Stichting dorpshuis ’t Ecksternest. Grond in eigendom van de gemeente.
- ✓ Erfpachtcanon: € 556,52

Advies het Ecksternest

- ✓ Afspraken maken over maatschappelijke rol en faciliteiten en deze in een overeenkomst vastleggen.
- ✓ Op basis van het MJOP een tegemoetkoming in het groot onderhoud te verstrekken, onder de voorwaarde van aansluiting bij de algemene afspraken. De hoogte van de tegemoetkoming voor november vaststellen en opnemen in de overeenkomst.
- ✓ Overeenkomst in november 2025 tekenen en afspraken daarna effectueren.

8 Maatregelenoverzicht

	Dorpshuis Erichem	Rozenhoek Ravenswaaij	De oude school Zoelen	't Klokhuis Maurik	De Breipot Ommeren	De Avezathen Kerk-Avezaath	Zoetzand Beusichem	In de Gaard Ingen	Gildehuis Lienden	Dorpshuis Asch	't Ecksternest Eck en Wiel
Ondersteunen in voortbestaan door: ✓ Oprichten koepelorganisatie voor ondersteuning, gezamenlijke verzekeringen, trainingen, subsidieaanvragen etc. ✓ Huur ruimtes door gemeente voor zover mogelijk binnen wet- en regelgeving ✓ Tegemoetkoming kosten maatschappelijke activiteiten ✓ Compenseren kosten erfpachtcanon, voor zover van toepassing ✓ Deregulering compensatie OZB											
Open laten en eigendom overdragen aan bestuur											
Pand (tot nieuwbouw) in eigendom en onderhoud van gemeente houden											
Na nieuwbouw eigendom overdragen aan bestuur											
Compenseren voor kosten groot onderhoud voor de komende 3-5 jaar											

9 Financieel overzicht

	Eenmalig, algemene reserve	Structureel per jaar, nieuw	Structureel, bestaande middelen
Eenmalige subsidies voor groot onderhoud, 10 dorpshuizen, 2025	€ 500.000 - € 800.000		
Inrichten koepelorganisatie, medio 2025 – eind 2026, externe partij, 16 uur per week + activiteitengelden	€ 125.000		
Huur ruimtes door gemeente, op termijn			PM
Compensatie huurderving i.v.m. maatschappelijke activiteiten			PM
Subsidies voor bewonersinitiatieven met maatschappelijk doel			PM
Compensatie erfpachtcanon, voor alle maatschappelijke gebouwen		€ 6.000	
Totaal	€ 625.000 - € 925.000	€ 6.000	

10 Uitvoeringsplanning

	April 2025	Mei 2025	Juni 2025	Juli 2025	Augustus 2025	September 2025	Oktober 2025	November 2025	December 2025	Januari 2026	Februari 2026	Maart 2026	April 2026	Mei 2026	Juni 2026	Juli 2026
Maken maatwerkafspraken																
Opstellen overeenkomsten																
Richten en inrichten koepelorganisatie																
Ondertekening overeenkomsten dorpshuizen																
Effectueren afspraken																

11 Bijlagen

1. Rapport Perspectief op de dorpshuizen en verenigingsgebouwen in de gemeente Buren (Spectrum)