Memo dorpshuizenbeleid Achtkarspelen

Inleiding

Gemeente Achtkarspelen heeft circa 10 dorps- en clubhuizen in de verschillende dorpen en kernen in de gemeente, maar een integrale beleidslijn omtrent dorpshuizen ontbreekt. Naar aanleiding van een integraal overleg (d.d. 23 juli 2024) met betrokken medewerkers van verschillende afdelingen, waaronder Sociaal Domein, Ruimtelijk Domein en afdeling Beheer, schetst deze memo de eerste bevindingen en vraagstukken die spelen omtrent dorpshuizen in gemeente Achtkarspelen. Deze vraagstukken vormen de rode draad bij de ontwikkeling van het dorpshuizenbeleid.

Separaat loopt de businesscase Surhuizum waarbij ingezoomd wordt op de eigendomssituatie en beheersvorm van specifiek MFC de Delfeart. Uitkomsten hiervan kunnen worden gebruikt als input voor het beleidskader dorpshuizen. Deze memo geeft een uitgebreidere toelichting op de vraagstukken die een rol spelen bij de ontwikkeling van het beleid.

Beleidsuitdaging en doelstelling

De volgende uitdaging staat ons te wachten: *Hoe zorgen we ervoor dat er een integrale beleidslijn wordt gevormd waarin alle beleidsterreinen worden vertegenwoordigd en welke aansluit op de verschillende situaties in de dorpen in Achtkarspelen?*

Het doel van het dorpshuizenbeleid is om een (gedragen) integrale beleidslijn te ontwikkelen voor alle dorpshuizen van gemeente Achtkarspelen met daarin een duidelijke visie die aansluit op bestaand beleid.

Vraagstukken rondom dorpshuizen

Voor dorpshuizen zijn er een aantal onderwerpen die de verschillende beleidsterreinen raken en een plek moeten krijgen in het dorpshuizenbeleid. Denk hierbij aan eigendom, beheer, onderhoud, verduurzaming, exploitatie en toegankelijkheid, maar ook de sociale vraagstukken die een rol spelen in de dorpshuizen. De volgende vraagstukken spelen een rol met betrekking tot dorpshuizen, namelijk:

De economische en juridische eigendoms-/gebruikssituatie van de dorpshuizen

Privaatrechtelijk zijn er grofweg vier mogelijkheden, aflopend in hoeveel controle je als gemeente houdt, om de juridische eigendoms-/gebruikssituatie te regelen en met verschillende financiële gevolgen:

1. **De gemeente blijft eigenaar van de grond en het dorpshuis we verhuren het dorpshuis *(eventueel belast met een opstalrecht voor zonnepanelen)***

Als wij het gebouw in eigendom hebben, hoeven er geen notariskosten of kadasterkosten gemaakt te worden (tenzij er een opstalrecht voor zonnepanelen gevestigd moet worden). Er zijn kosten verbonden aan de inzet van ambtenaren rond het contractbeheer, eigenaarslasten zoals de opstalverzekering en afhankelijk van de afspraken met de huurders voor (groot) onderhoud van het pand.

2. **De vereniging/stichting dorpshuis krijgt een recht van opstal en wordt eigenaar van de opstal**

Wij blijven eigenaar van de grond. Dit recht kan tijdelijk of voor onbepaalde tijd worden vastgelegd, al dan niet tegen eenmalige en/of periodieke vergoeding. Bij deze optie moeten er notariskosten en kadasterkosten betaald worden. Er zijn verder kosten verbonden aan contractbeheer, net als bij optie 1. Doordat het pand juridisch eigendom wordt van de vereniging/stichting, komen eigenaarslasten en onderhoud in beginsel voor rekening van de stichting/vereniging.

3. **De vereniging/stichting krijgt een recht van erfpacht**

Dan blijven wij eigenaar van de grond en opstal, maar de vereniging/stichting heeft het recht dit te gebruiken alsof ze eigenaar is. Erfpacht en opstalrecht lijken juridisch erg op elkaar en voor wat betreft de kosten zullen ze weinig/niet verschillen.

4. **De vereniging/stichting wordt juridisch eigenaar van het dorpshuis**

Dit kan soms lastig zijn, als het dorpshuis bijvoorbeeld in een MFC zit en we niet een geheel kadastraal perceel kunnen overdragen omdat we een deel zelf willen houden. Dan zou je het gebouw kunnen splitsen in appartementsrecht waarbij je het dorpshuis als appartementsrecht overdraagt. Bij deze optie worden er notariskosten en kadasterkosten gemaakt. Bij een splitsing in appartementsrechten zullen de notariskosten een stuk hoger zijn dan bij een ‘normale’ eigendomsoverdracht of vestiging van erfpacht of opstalrecht. De kosten zijn eenmalig, na het sluiten van de koop en eigendomsoverdracht zijn er geen eigenaarslasten meer en geen kosten voor beheer.

Bij alle opties geldt dat de huur/vergoeding/retributie/canon/koopprijs in beginsel minimaal kostprijsdekkend moet zijn. We mogen volgens de Wet markt en overheid niet zomaar voor een lagere prijs verkopen of in gebruik geven. Een kostprijsdekkend bedrag zal voor de vereniging/stichting waarschijnlijk niet of moeilijk betaald kunnen worden uit eigen middelen. Afwijken van deze wettelijke regeling mag als er een geldig algemeen belang besluit is genomen, dan kan er een lager bedrag dan kostprijsdekkend in rekening worden gebracht. Een andere optie is om voor specifieke activiteiten in het dorpshuis subsidies te verlenen. De mogelijkheden en verschillende financiële gevolgen zullen in het beleid nader worden uitgewerkt.

Subsidieregeling/financiering

De huidige subsidieregeling versterken sociale basis, waaruit de dorpshuizen subsidie ontvangen voor activiteiten, loopt eind 2026 af. Daarnaast heeft de gemeente een subsidieregeling voor groot onderhoud voor dorpshuizen, die geactualiseerd dient te worden. Keuzes over financiële ondersteuning en eventuele subsidiëring van dorpshuizen worden verwerkt in het dorpshuizenbeleid.

Maatwerk

Elk dorpshuis met de daarbij behorende situatie is uniek en verschilt per dorp. Er zitten verschillen in de eigendomssituatie en in de wensen en behoeften van dorpshuizen en inwoners. De uitdaging hierin bestaat uit het toepassen van maatwerk en tegelijkertijd eenheid te creëren in het beleid.

Aansluiting op al bestaand beleid

De gemeente heeft al beleid of is bezig met de ontwikkeling daarvan waarin dorpshuizen als onderwerp is geïntegreerd, zoals het Accommodatiebeleid en het Horecabeleid, maar ook bijvoorbeeld de Visie versterken sociale basis. Ook wordt er aansluiting gezocht op de Woon, zorg en welzijnsvisie, die dit jaar nog zal worden vastgesteld. Noodzaak is om het dorpshuizenbeleid af te stemmen op al bestaand beleid.

WOZ-compensatie/OZB belasting

Het beleid rondom OZB-belasting moet eenduidig geïntegreerd worden in het beleidsstuk. Hoe kunnen we met herstelmaatregelen ervoor zorgen dat de dorpshuizen financieel gezond blijven en (waar nodig) voort kunnen blijven bestaan? Keuzes over eventuele compensatie en ozb-tarieven spelen hierin een belangrijke rol.

Integratie van GALA/FrIza/Iza en gedachtegoed van positieve gezondheid

Gezondheid, preventie en het versterken van de sociale basis zijn belangrijke speerpunten in de gemeente. Dorpshuizen spelen een belangrijke rol in het behalen van de doelstellingen uit het GALA, het FrIza en het Iza. Daarom worden deze doelstellingen, samen met het gedachtegoed van positieve gezondheid, geïntegreerd in het beleidsstuk.

Fysieke toegankelijkheid

De gemeente dient vanuit het VN-Verdrag Handicap zorg te dragen voor de fysieke toegankelijkheid van openbare gebouwen, waaronder dorpshuizen. In het kader van meedoen en inclusie is het belangrijk om de toegankelijkheid te waarborgen in het beleid en op welke manier gaan we dit monitoren?

Draagvlak creëren

De gemeente gaat tijdig in gesprek met de dorpshuizen en andere actoren. Door deze gesprekken te voeren ontstaat er een gezamenlijke uitkomst waardoor er breed draagvlak

wordt gecreëerd voor het beleid. Dit is belangrijk omdat het beleid aan moet sluiten op het gedachtegoed van de mienskip.