



ICS

ADVISEURS

Quicksan exploitatie dorpshuizen

Rapportage

Opdrachtgever
Gemeente Montferland

Datum
2 mei 2025

Referentienummer
2240471/20250430SA01

Auteur(s)
Noud Hes, Erwin Veneklaas Slots



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vraagstelling	3
1.3 Afbakening	3
2. Overstijgende conclusies	4
3. Bevindingen per dorps huis	5
3.1 Stichting Dorps huis Zeddam	5
3.2 MFA De Braempt	6
3.3 Stichting 't Hart van Loil	7
3.4 Dorps huis 't Kelrehuus	8
3.5 Dorps huis 't Bosman Huus	9
4. Aanbevelingen	10
4.1 Aanpassen Drank- en horecaverordening	10
4.2 Ruimte voor maatwerkondersteuning	11
4.3 Verkenning collectieve inkoop	11
4.4 Versterken inzet welzijnsfuncties	12
4.5 Periodiek overleg	12

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS adviseurs B.V.



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2018 zijn de tien dorpshuizen in de gemeente Montferland verzelfstandigd. De meeste dorpshuizen zijn voor een symbolisch bedrag overgedragen aan de lokale gemeenschap, veelal verenigd in een stichting. Dorpshuizen ontvangen sindsdien geen structurele financiële bijdrage meer van de gemeente en zijn zelf verantwoordelijk voor de exploitatie, het onderhoud en bijkomende verplichtingen. Wel hebben de bestaande dorpshuizen bij de verzelfstandiging vanuit de gemeente de al gereserveerde middelen voor toekomstig onderhoud ontvangen.

In een motie heeft de gemeenteraad van Montferland in juli 2023 gevraagd een structureel overleg met besturen/beheerders van de dorpshuizen te organiseren. Zo kan vroegtijdig worden gesignaleerd als de exploitatie van de dorpshuizen in de problemen dreigt te raken en kan zo nodig ondersteuning op maat worden aangeboden. Dit ter aanvulling op eerdere maatregelen zoals compensatie van de OZB en tijdelijke ondersteuning van dorpshuizen tijdens de COVID-19-pandemie.

Deze ondersteuning past in de belangrijke rol die de gemeente ziet voor een dorpshuis als ontmoetingsplek voor de inwoners en daarmee het versterken van de sociale cohesie en de leefbaarheid van de dorpen.

Voorgaand onderzoek

Een eerste stap in de dialoog met de dorpshuizen was een onderzoek van adviesbureau Spectrum, eind 2023. In het rapport zijn enkele adviezen gegeven, zoals het (laten) uitvoeren van nader onderzoek naar de vraag of de geprivatiseerde dorpshuizen op termijn zonder structurele exploitatiesubsidie levensvatbaar zijn.

1.2 Vraagstelling

De gemeente heeft aan ICSadviseurs de vraag gesteld om, als vervolg op het onderzoek van Spectrum, nader onderzoek te doen naar en te adviseren over de exploitatie van de dorpshuizen in de gemeente Montferland. Het doel is om nauwkeuriger inzicht te krijgen hoe de dorpshuizen ervoor staan, hoe toekomstbestendig de situatie is en welke ondersteuningsbehoefte er is. Twee vragen staan in dit onderzoek centraal:

- Hoe staan de dorpshuizen, met betrekking tot beheer en exploitatie, ervoor?
- Wat is er, per dorpshuis, te verwachten op de korte, middellange en lange termijn?

Hiervoor zijn gesprekken gevoerd met de besturen van de verschillende dorpshuizen. Daarnaast is er, indien gewenst, documentatie bestudeerd zoals begrotingen en advies gegeven bij individuele vragen rondom de exploitatie. Hiermee is een beeld gevormd van de toekomstbestendigheid op gebruikers-, financieel en bestuurlijk vlak.

1.3 Afbakening

In het kader van het onderzoek zijn alle dorpshuizen in de gemeente benaderd om deel te nemen aan de quickscan. Er zijn uiteindelijk gesprekken gevoerd met Het Dorpshuis in Zeddam, MFA De Braempt, Stichting 't Hart van Loil, dorpshuis 't Kelrehuus te Kilder en dorpshuis 't Bosman Huus te Lengel.

De dorpshuizen van de kernen Azewijn, Beek, Nieuw-Dijk en Stokkum hebben aangegeven geen behoefte te hebben aan een gesprek.

2. Overstijgende conclusies

De meeste dorpshuizen in de gemeente Montferland functioneren redelijk tot goed en zijn op de lange termijn zelfstandig levensvatbaar. Echter kennen veel dorpshuizen ook complexe uitdagingen bij grote gebeurtenissen en uitgaven.

De gemeente heeft in het verleden al meerdere generieke regelingen geïntroduceerd om dorpshuizen te ondersteunen, waaronder compensatie voor de OZB en ondersteuning tijdens de COVID-19-pandemie. Daarnaast ervaren de dorpshuizen een open en constructieve houding bij de gemeente bij individuele vragen.

Gebruikers en bestuur

De meeste dorpshuizen hebben een gevarieerde groep gebruikers en een sterke lokale binding. De gebruikers bestaan vaak uit een combinatie van vaste huurders en verenigingen met losse verhuur voor cursussen, lokale feesten en incidentele inkomsten. Daarbij is in de meeste dorpshuizen een stabiel en breed bestuur aanwezig.

Financieel kwetsbaar op de lange termijn

Op financieel gebied zijn er op de korte én lange termijn veel kwetsbare dorpshuizen. De inkomsten bestaan uit huurders en vaste gebruikers (voornamelijk verenigingen). Veelal staan deze inkomsten grotendeels vast met beperkte mogelijkheden tot indexering. Daarnaast zijn, financieel interessante, paracommerciële activiteiten niet toegestaan. Een enkel dorpshuis heeft door aanvullende losse activiteiten meer ruimte om extra inkomsten te verwerven.

Aan de uitgavenkant is er overal sprake van hoge vaste kosten door de gebouwen. Het is maar beperkt mogelijk om te sturen in de kosten voor onderhoud, energie en verzekeringen bij tegenvallende inkomsten. Een deel van deze kosten is na de privatisering gestegen doordat geen gebruik meer kan worden gemaakt van de gunstige contracten van de gemeente. Dorpshuizen ervaren daarbij voornamelijk uitdagingen bij eenmalige tegenvallers en grote uitgaven rondom verduurzaming en onderhoud.

De besturen geven daarom aan behoefte te hebben aan verschillende typen ondersteuning bij grote opgaven zoals verduurzaming en organisatorische vragen.

De gemeente beschikt over een gevarieerd aanbod aan verschillende typen dorpshuizen. Ze zijn meestal gezond en toekomstbestendig, maar vaak ook kwetsbaar bij grote uitdagingen.

3. Bevindingen per dorpshuis

In de hiernavolgende paragrafen is per dorpshuis een samenvatting weergegeven van actuele ontwikkelingen en de exploitatie op de korte, middellange en lange termijn.

3.1 Stichting Dorpshuis Zeddam

Hoe staat de exploitatie van het dorpshuis ervoor op de korte en lange termijn?

Samenvatting

Het dorpshuis heeft op het gebied van bestuur en exploitatie zowel op de korte als middellange termijn enkele grote uitdagingen. Er is sprake van een stabiele gebruikersgroep, maar dit is te beperkt voor een gezonde exploitatie op de lange termijn. De uitdagingen betreffen het ontwikkelen van een nieuwe positionering om nieuwe gebruikers te trekken, het verbeteren van de exploitatie en het versterken van het bestuur.

Het dorpshuis van Zeddam is sinds 2017 verzelfstandigd, het beheer is daarbij overgegaan van de gemeente naar een stichting in samenwerking met een exploitant. Het eigendom ligt bij een stichting, als onderdeel van een VvE (Vereniging van Eigenaren).

Het dorpshuis heeft een stabiele groep gebruikers, echter maakt maar een beperkt aantal verenigingen gebruik van het gebouw. De meeste verenigingen in het dorp beschikken namelijk over een eigen accommodatie.

- Er wordt plek geboden aan o.a. de schuttersvereniging, harmonie, de bridgeclub en verschillende losse sociale activiteiten.
- De stichting heeft momenteel een structureel exploitatietekort. Er is een noodzaak om op korte termijn dit exploitatietekort op te lossen.

- De stichting ziet mogelijkheden voor meer ondernemerschap en aanvullende inkomsten als de regels voor kleine evenementen en kleinschalige horeca, zoals een terras, worden verruimd.
- Het dorpshuis is onderdeel van een groter gebouwcomplex waar ook woningen onderdeel van zijn. Door geluidsoverdracht is het dorpshuis sterk beperkt in haar activiteiten, voornamelijk vanwege het geluid.
- Het gebouw is circa 25 jaar oud en kent daardoor meerdere opgaves voor vervanging en onderhoud. Vanuit het verleden en de verzelfstandiging is spaargeld aanwezig. De exploitatie biedt momenteel echter te weinig ruimte voor grote vervangingsopgaven.
- Door het vertrek van twee van de drie bestuurders is er behoefte om op korte termijn het bestuur te versterken. Het overgebleven bestuurslid wordt momenteel ondersteund door vrijwilligers van buiten de organisatie.
- Het gebouw wordt beheerd door een zelfstandige exploitant die aan het einde van het jaar terugtreedt. Het bestuur denkt daarom momenteel na over de organisatie en positionering van het dorpshuis in de toekomst.

Gewenste of voorziene oplossing(en)

- Het bestuur ziet mogelijkheden om sterker te focussen op welzijnsactiviteiten voor inwoners van 60+ en jongeren. Hiervoor is versterking van het bestuur en het (her)organiseren van het beheer een eerste voorwaarde. Er is behoefte aan ondersteuning bij het uitwerken en opzetten van een nieuwe organisatiestructuur.
- Er is beperkte verruiming van de regels voor paracommerciële organisaties gewenst.
- Er is op de langere termijn behoefte aan (financiële) ondersteuning bij de verduurzaming van het dorpshuis.

3.2 MFA De Braempt

Samenvatting

MFA De Braempt is een nieuw dorps huis met een overwegend gezonde exploitatie op de korte en lange termijn. Het beheer functioneert daarnaast goed. Het gebouw verkeert in nieuwstaat en er wordt voldoende gereserveerd voor toekomstige uitgaven. De begroting is overwegend gezond ondanks kleine tegenvallers door onverwachte zaken en niet voorziene kostenposten. De bezettingsgraad is hoog.

Hoe staat de exploitatie van het dorps huis ervoor op de korte en lange termijn?

Braamt heeft sinds twee jaar een nieuw dorps huis met een spilfunctie voor het dorp. Het dorps huis wordt volledig gerund door vrijwilligers.

- Het dorps huis is druk bezet door vaste gebruikers i.c.m. een aantal wisselende grote evenementen. Alle grote ruimten zijn op de gangbare tijden bezet. Dit zorgt ervoor dat bij eenmalige evenementen structurele gebruikers soms geen gebruik kunnen maken van hun ruimte.
- De begroting is gezond en toekomstbestendig, al zijn er in praktijk kleine tegenvallers door onverwachte zaken en niet voorziene kostenposten.
- De inkomsten van commerciële en maatschappelijke huurders staan grotendeels vast. Tevens is de bezetting al hoog. Dit zorgt voor een uitdaging om te zoeken naar inkomsten om tegenvallers op te vangen.
- Het bestuur bestaat uit een brede afvaardiging en functioneert goed; het draait volledig op vrijwilligers.

Gewenste of voorziene oplossing(en)

- Het bestuur zoekt naar oplossingen door in gesprek te gaan over historische afspraken en de huidige marktconformiteit en volledigheid van tarieven.
- Er is behoefte om te zoeken naar collectieve inkoop met andere dorps huizen.

3.3 Stichting 't Hart van Loil

Samenvatting

Stichting 't Hart van Loil is bezig met de ontwikkeling van een nieuw dorps huis ter vervanging van De Zomp. Het ontwerp bevindt zich in een vergevorderd stadium en de stichting voorziet een gezonde exploitatie voor de korte en langere termijn. Enkele kleinere uitdagingen betreffen de kosten en het (toekomstige) onderhoud van de pastorie en de kerk.

Hoe staat de exploitatie van het dorps huis ervoor op de korte en lange termijn?

De stichting exploiteert momenteel de voormalige pastorie en de kerk voor evenementen. Daarnaast is zij bezig met de bouw van het nieuwe dorps huis ter vervanging van De Zomp.

- De exploitatiebegroting van de stichting ziet er op de korte en lange termijn gezond uit. Dit door een combinatie van de inkomsten van verenigingen en de opbrengsten uit de activiteiten in de kerk.
- De ontwikkeling van het nieuwe dorps huis verloopt voorspoedig en de samenwerking met de gemeente wordt als goed en constructief ervaren.
- Er wordt in een onderzoek door stagiairs gekeken naar aanvullende mogelijkheden voor evenementen om de accommodatie beter te benutten.
- De huidige regels voor activiteiten door paracommerciële organisaties beperken de stichting in de ruimte om te ondernemen en lokale vragen te ondersteunen. Vanuit de inwoners zijn er vragen om bijvoorbeeld een besloten feestje te mogen organiseren in één van de gebouwen. Dit is echter volgens de huidige regelgeving niet mogelijk, o.a. vanwege concurrentie met andere locaties. Er zijn in het dorp echter beperkt alternatieven voor dergelijke gelegenheden. De stichting ervaart dat inwoners er dan voor kiezen om het thuis te vieren en niet of beperkt uit te wijken naar andere kernen. Het bestuur heeft een volledige

horecaverunning overwogen, maar dit is niet gewenst. Beperkte verruiming voor een aantal evenementen per jaar heeft de voorkeur.

- Het bestuur van de stichting functioneert goed en er is een grote groep vrijwilligers die zich inzet voor het dagelijks beheer en de ontwikkeling van de nieuwe accommodatie.
- Naast de verschillende vraagstukken bij de ontwikkeling van het nieuwe dorps huis is het onderhoud van de pastorie en de kerk een zorg van het bestuur. Voor de pastorie is er nog geen duidelijkheid over het langetermijnperspectief. Daarom wordt voorsnog terughoudend geïnvesteerd.
- Er is voor de kerk beperkt inzicht in het onderhoud en de kosten voor verzekering op de lange termijn. Het is een bijzonder gebouw met beperkt vergelijkingsmateriaal, waar onderhoudskosten op de lange termijn voor hoge eenmalige kosten kunnen zorgen. Het bestuur denkt na over mogelijkheden om langetermijnrisico's beter inzichtelijk te krijgen.

Gewenste of voorziene oplossing(en)

- Het bestuur zoekt naar mogelijkheden om op de lange termijn beter inzicht te krijgen in toekomstig onderhoud voor de pastorie en de kerk.
- Er is beperkte verruiming van de regels voor paracommerciële organisaties gewenst.

3.4 Dorpshuis 't Kelrehuus

Samenvatting

Dorpshuis 't Kelrehuus is een gezond dorps huis in Kilder met een gevarieerd aanbod aan gebruikers. Op de lange termijn zijn er echter verschillende kwetsbaarheden, voornamelijk op het gebied van het onderhoud en de verduurzaming van vastgoed.

Hoe staat de exploitatie van het dorps huis ervoor op de korte en lange termijn?

De stichting exploiteert sinds de verzelfstandiging een dorps huis in Kilder met een gevarieerde groep gebruikers.

- Het dorps huis heeft een gevarieerde brede mix van vaste gebruikers bestaande uit o.a. de muziekvereniging, seniorenorkest, toneelvereniging en een rolstoelclub. Sommigen zijn nieuw en groeiend en andere kleiner en kwetsbaarder. Dit wordt aangevuld met losse incidentele huurders.
- Het organiseren van gesloten feesten en partijen is niet toegestaan maar ook niet wenselijk gezien de aanwezigheid van commerciële horeca in het dorp.
- In 2020/2021 is op kosten van de gemeente een energiebesparingsadvies opgesteld voor het dorps huis. Op basis hiervan zijn enkele kleine maatregelen toegepast. Op de lange termijn is dit echter onvoldoende.
- Bij het verkrijgen van het eigendom is er een bijdrage voor toekomstig onderhoud meegegeven. Het dorps huis heeft daarnaast geïnvesteerd in zonnepanelen waarmee ook energie wordt geleverd aan nabije gebruikers. Het beëindigen van de mogelijkheid tot saldering heeft grote gevolgen aangezien er momenteel nauwelijks tot geen elektrakosten zijn.
- Op de lange termijn zijn de kosten voor het gebouw de grootste zorg. Dit betreffen de stijgende verzekeringskosten na de verzelfstandiging, energie en het onderhoud op de langere termijn.

- Er wordt voor onderhoud gespaard en waar nodig worden zaken vervangen. Inzicht in het onderhoud voor de lange termijn ontbreekt.
- Er is een breed bestuur bestaande uit vrijwilligers. Ondanks dat het bestuur momenteel vergrijsd en geen secretaris heeft, functioneert het goed en zijn de contacten binnen het dorp nauw.
- Het bestuur ziet voor de lange termijn een kans om meer in te zetten op welzijnsactiviteiten in samenwerking met Welcom Welzijnsorganisatie. Samenwerking wordt echter als lastig ervaren door wisselende contactpersonen.

Gewenste of voorziene oplossing(en)

- Het bestuur zoekt naar mogelijkheden voor verduurzaming en het aardgasvrij maken van het gebouw op de lange termijn.
- Er is behoefte om te zoeken naar collectieve inkoop van de verzekering met andere dorps huizen of in samenwerking met de gemeente.
- Het bestuur ziet mogelijkheden om sterker te focussen op welzijnsactiviteiten voor inwoners in samenwerking met de gemeente.

3.5 Dorpshuis 't Bosman Huus

Samenvatting

't Bosman Huus is een klein dorps huis in de kern Lengel. Het gebouw is circa tien jaar geleden gebouwd en verkeert nog in goede staat. De stichting is financieel gezond en heeft een stabiel bestuur. Op de lange termijn zijn de verwachtingen positief, ondanks enkele verwachte uitdagingen zoals verduurzaming.

Hoe staat de exploitatie van het dorps huis ervoor op de korte en lange termijn?

In 2002 is een lokaal dorps huis gestart door inwoners. In 2014 is na een lange aanlooperperiode uiteindelijk een definitief en permanent dorps huis gebouwd, met hulp van verschillende (lokale) sponsors en de gemeente. Het dorps huis wordt tegenwoordig gerund door een stichting met vrijwilligers.

- Er is een stabiel en breed bestuur aanwezig met vijf leden die allen op vrijwillige basis actief zijn. De bestuursleden hebben een hoge leeftijd.
- De stichting exploiteert zelfstandig het dorps huis en heeft een gevarieerde groep gebruikers uit Lengel en omgeving met o.a. loterijclubs, kaartclubs, de schutterij en de carnavalsvereniging. Daarnaast is er sprake van losse verhuur, o.a. de gemeente voor overleggen en verkiezingen.
- Vanwege de samenwerking bij de financiering van de bouw is de stichting nauw verweven met de schutterij. De bouw is o.a. gefinancierd met de lening van een lokale familie.
- Enkele gebruikers zijn gestopt, maar het dorps huis ziet ook dat er nieuw aanbod ontstaat.
- Het aanbod functioneert goed, waarbij er vooral veel vraag is naar seniorenactiviteiten.
- Het dorps huis is momenteel financieel gezond, beschikt over reserves en spaart voor groot onderhoud, waarvoor een onderhoudsplan aanwezig is.

De stichting ervaart dat voornamelijk verzekeringen, onderhoud en belastingen grote kostenposten zijn.

- Er is op de lange termijn behoefte aan een langetermijnplan om het gebouw aardgasvrij te maken. Dit kan helpen om de energiekosten te beheersen.
- Het dorps huis is de enige voorziening in het dorp, waardoor zij graag ook een brede sociale functie voor feestjes of een bruiloft wil zijn. Dit kan binnen de huidige regelgeving echter niet.
- Het bestuur ervaart dat regelgeving en vergunningen steeds complexer worden om aan te vragen, bijvoorbeeld bij kermissen. Ondersteuning en voorbeelden zijn hierbij gewenst, toegang tot of het vinden van de juiste contactpersoon is daarbij echter moeizaam.

Gewenste of voorziene oplossing(en)

- Het bestuur zoekt naar mogelijkheden voor verduurzaming en aardgasvrij maken van het gebouw op de lange termijn.
- Er is beperkte verruiming van de regels voor paracommerciële organisaties gewenst.
- Er is behoefte aan ondersteuning bij (toepassing van) regelgeving en aanvragen van vergunningen.

4. Aanbevelingen

In de motie van juli 2023 is het college door de gemeenteraad opgedragen om in gesprek te blijven met dorpshuizen, maatwerkondersteuning te bieden en passende tools te ontwikkelen om de exploitatie te verbeteren.

Uit het onderzoek blijkt dat de behoefte per dorpshuis verschillend is, echter zijn er overstijgend enkele adviezen die de gemeente kan doorvoeren om dorpshuizen beter te ondersteunen en zelfredzaamheid te verbeteren.

Impact: De impact geeft aan wat de mate van impact is voor de betreffende aanbeveling: in welke mate draagt het (direct) bij aan de toekomstbestendigheid van één of meerdere dorpshuizen? Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën; van hoog tot laag. De urgentie geeft de prioritering aan tussen de verschillende aanbevelingen.

4.1 Aanpassen Drank- en horecaverordening



Impact:

Hoog

Urgentie:

Hoog (0-2 jaar)

Voor de dorpshuizen in de kleinere kernen (o.a. Zeddam, Loil, Braamt, Lengel) is er een directe behoefte om de mogelijkheden voor het organiseren van activiteiten binnen de Drank- en horecaverordening beperkt te verruimen.

Drank- en horecaverordening

In de Drank- en horecaverordening (2014) van de gemeente Montferland is opgenomen dat paracommerciële rechtspersonen, zoals dorpshuizen en sportverenigingen, geen alcoholhoudende drank mogen verstrekken tijdens bijeenkomsten van persoonlijke aard en bijeenkomsten die niet zijn gericht op activiteiten die passen bij de statutaire doelstellingen.

Verruimen mogelijkheden paracommerciële horeca van persoonlijke aard

De dorpshuizen hebben sinds de verzelfstandiging de behoefte en noodzaak om meer te ondernemen door, naast traditionele vereniging gebonden

maatschappelijke, sportieve, culturele en welzijnsactiviteiten, financieel renderende activiteiten te organiseren. Veel van dergelijke activiteiten zijn gericht op ontmoeting en sociale interactie binnen de kern en versterken de sociale spilfunctie. Het gaat dan bijvoorbeeld om verjaardagen, jubilea, bruiloften, etc. In veel dorpen zijn er geen of beperkte commerciële horecavoorzieningen. Dit betekent dat locaties voor overige evenementen, vaak van persoonlijke aard, niet direct in de nabije omgeving beschikbaar zijn.

Aanbevelingen t.b.v. herzien Drank- en horecaverordening

Het organiseren van paracommerciële activiteiten, soms van persoonlijke aard (bijvoorbeeld verjaardagen of jubilea), draagt bij aan het versterken van de spilfunctie én de exploitatie van een dorpshuis. Voor veel van deze activiteiten is het verbod op alcohol schenken een grote beperking.

Het toestaan van dergelijke activiteiten voor paracommerciële organisaties is een afweging tussen het versterken van sociale functies, het beperken van oneerlijke concurrentie voor commerciële horeca en het behouden van toezicht op verantwoord alcoholgebruik. Het advies is daarom:

- Toestaan in de verordening dat paracommerciële rechtspersonen beperkt alcohol mogen schenken bij activiteiten die niet zijn gelieerd aan haar doelstellingen en/of van persoonlijke aard zijn;
- Hiervoor een meldplicht invoeren met een maximaal aantal evenementen per jaar per dorpshuis, bijvoorbeeld twaalf evenementen per kalenderjaar;
- Hierbij beperkende criteria op te leggen zodat concurrentie met commerciële horeca wordt beperkt. Dit door:
 - in kernen met commerciële horeca het aantal toegestane activiteiten met een percentage te verminderen, bijvoorbeeld met 50%;
 - te vereisen dat een activiteit in positionering en omvang is afgestemd op de omvang van de kern;
 - beperkingen op te leggen aan de reikwijdte en de mogelijkheid tot promotie buiten de accommodatie;
 - de consumptie van sterke alcoholhoudende dranken (vanaf 15%) te verbieden;
 - beperkingen in openingstijden.

Het advies is om bovenstaande criteria vast te stellen in gezamenlijk overleg tussen de dorpshuizen en commerciële horeca.

4.2 Ruimte voor maatwerkondersteuning



Impact:

Hoog

Urgentie:

Hoog (0-2 jaar)

Dorpshuizen worden gedurende hun bestaan op sommige momenten geconfronteerd met complexe vragen waarvan vrijwilligers geen of beperkte expertise hebben. De gemeente kan ondersteuning (laten) bieden bij een specifieke maatwerkvraag.

De gemeente Montferland heeft in het verleden al op verschillende momenten ondersteuning aangeboden bij thema's zoals verduurzaming. Tevens wordt er regelmatig contact onderhouden en in gesprek gegaan over de overstijgende behoefte. Het besturen van een dorpshuis met vrijwilligers is echter vaak complex en hulp komt daardoor niet altijd op het juiste passende moment.

Budget voor vraaggericht advies

Het ontwikkelen van tools of andere standaard hulpmiddelen sluit niet aan op de actuele vragen. Het advies is om voortaan meer flexibel en laagdrempelig ondersteuning en maatwerk te bieden op een lokaal moment van urgentie.

Criteria voor maatwerkadvies

Jaarlijks als gemeente een bedrag ter beschikking stellen voor eenmalige ondersteuning t.b.v. structurele of incidentele vragen rondom vastgoed, organisatorische en andere eenmalige vragen.

Hierbij criteria opleggen, bijvoorbeeld:

- op basis van een voorstel door een dorpshuis;
- een maximaal totaal jaarbudget;
- een maximaal budget per aanvraag van bijvoorbeeld € 5.000;
- optioneel cofinanciering van dorpshuis en gemeente (maximaal 75% subsidie).

4.3 Verkenning collectieve inkoop



Impact:

Midden

Urgentie:

Hoog (0-2 jaar)

Veel dorpshuizen worden geconfronteerd met stijgende vaste lasten voor gebouwen. In het verleden bij de privatisering zijn de lasten en de contracten overgedragen aan de stichtingen.

Collectiviteit energiecontract

Er zijn verschillende collectieven in de markt beschikbaar waar dorpshuizen zich kunnen aanmelden voor de inkoop van energie. Tevens is het mogelijk dat de dorpshuizen onderdeel worden van het energiecontract van de gemeente. Een nadere verkenning dient uit te wijzen of dit inkoopvoordelen realiseert.

Collectiviteit gebouwverzekeringen

Veel dorpshuizen worden geconfronteerd met sterk stijgende lasten voor (opstal)verzekeringen. Met deze ontwikkeling worden andere vastgoedeigenaren ook geconfronteerd. De stijging is ontstaan door sterk gestegen (her)bouwkosten in recente jaren. Een collectieve verzekering kan een kleine besparing opleveren. Doordat de gebouwen niet meer in eigendom zijn van de gemeente is een collectieve polis via de gemeente waarschijnlijk niet mogelijk; onderzocht kan worden of een andere vorm van het collectief afsluiten van een verzekering mogelijk is.

4.4 Versterken inzet welzijnsfuncties

**Impact:***Midden***Urgentie:***Midden (3-5 jaar)*

De rijksoverheid heeft in het begin van het vorige decennium de koers ingezet om de traditionele verpleeghuiszorg te hervormen door wonen en zorg te scheiden. Dit betekent dat ouderen na hun pensionering langer thuiswonend zijn en zoveel als mogelijk hun zorg thuis ontvangen. Met het scheiden van wonen en zorg is de daaraan gebonden ontmoetingsfunctie onder druk komen te staan en/of verdwenen.

Verschillende dorpshuizen zien deze ontwikkeling ook lokaal. Er is een behoefte aan plekken voor laagdrempelig ontmoeten voor ouderen. Voor het versterken van het aanbod, aansluiten bij de lokale behoefte en de exploitatie van de dorpshuizen is het raadzaam om in samenwerking met welzijnsorganisaties deze functie uit te bouwen of te concentreren in de dorpshuizen. De gemeente kan hierop (via subsidie of overleg) sturen door hierover afspraken te maken met Welcom Welzijnsorganisatie.

4.5 Periodiek overleg

**Impact:***Laag***Urgentie:***Laag*

Dorpshuizen hebben in het algemeen behoefte aan overleg en ondersteuning bij grote uitdagingen. Dit kan in gezamenlijkheid of in samenwerking met de gemeente. In de praktijk zijn veel dorpshuizen namelijk sterk gericht op hun eigen gemeenschap, waardoor dorpshuizen elkaars ervaringen bij gelijke problemen niet delen.

Periodiek overleg kan zowel vanuit de gemeente als vanuit de dorpshuizen zelf worden geïnitieerd.

ICS

ADVISEURS

Colofon

Datum: 2 mei 2025
Auteur(s): Noud Hes, Erwin Veneklaas Slots
info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27

www.icsadviseurs.nl Onderdeel van **ICS Ruimteregie Groep BV**

