



De staat van onderhoud van
dorpshuizen in de provincie Groningen
2006/2007

Wegalaan 3-5
9742 NA GRONINGEN
050 573 41 61 T
050 577 64 93 F
info@groningerdorpen.nl E
www.groningerdorpen.nl

Inhoudsopgave

1. Situatie in Groningen	5
1.1. De dorpshuizen	
1.2. Ondersteuning	
2. Aanleiding van het onderzoek	6
3. Methodiek en respons	7
Staat van onderhoud Gemeenten	
4. Uitkomsten: Staat van onderhoud dorpshuizen	8
Onderhoud: verantwoordelijkheden Wensen en eisen Groot onderhoud in de komende jaren Ondersteuning door Vereniging Groninger Dorpen	
5. Uitkomsten: Gemeenten	11
Eigendomssituatie Dorpshuizenbeleid Concrete ondersteuning	
6. Conclusie (en aanbevelingen)	13
Staat van onderhoud Gemeenten	
Bijlage 1	
Staat van onderhoud: vragenlijst en uitkomsten per vraag	14

1. Situatie in de provincie Groningen

1.1. De dorpshuizen

Er zijn ongeveer 150 dorpshuizen in de provincie Groningen. Geen dorpshuis is gelijk aan een ander. Ze zijn er van klein tot groot en van oud tot nieuw.

‘Ons Dorpshuis’ in Westeremden bijvoorbeeld, is gevestigd in een uit 1535 stammende kosterij. In 1973 werd het gebouw gerestaureerd en als oudste dorpshuis in de provincie Groningen door Hare Majesteit Koningin Juliana heropend.

Dorpshuis De Wenakker daarentegen is, sinds april dit jaar, onderdeel van de spiksplinternieuwe multifunctionele accommodatie Ons Noabersshoes in Veelerveen waarin ook een peuterspeelzaal en een basisschool zijn gevestigd.

Er zijn dorpshuizen die dagelijks geopend zijn en dorpshuizen die alleen op zaterdagmiddag de deuren openen voor de dorpsborrel. Sommige draaien louter op vrijwilligers en sommige hebben een beheerder in dienst. Er zijn dorpshuizen die verpacht zijn en er zijn ook cafés met een dorpshuisfunctie.

Wat de dorpshuizen met elkaar gemeen hebben is dat zij het dak vormen boven het verenigingsleven in de Groninger dorpen. Dagelijks worden er activiteiten uitgevoerd op initiatief van uiteenlopende gebruikers. Beheerders, vrijwilligers, bestuursleden en talloze dorpsbewoners zorgen er voor dat het dorpshuis het sociale centrum van een dorp vormt.

Nog een overeenkomst is dat elk dorpshuis, op zijn eigen manier, de eindjes aan elkaar moet zien te knopen.

1.2. Ondersteuning

Het besturen en in stand houden van een dorpshuis is een moeizame klus, ook al omdat in de wet – en regelgeving het dorpshuis als een professionele organisatie wordt gezien. Voor ondersteuning kunnen de dorpshuizen bij diverse organisaties en overheden terecht. Denk daarbij aan zowel kennis en procesbegeleiding als financiële ondersteuning.

De Vereniging Groninger Dorpen is de overkoepelende (belangen)organisatie voor dorpshuizen, buurt- en wijkcentra in de provincie Groningen. Voor advies en vragen, bijvoorbeeld over de wet – en regelgeving, kunnen leden bij de VGD terecht. Dorpshuizen kunnen ook een professioneel ondernemingsplan maken in samenwerking met de dorpshuisadviseur.

Het grijpen van kansen en de aanpak van knelpunten ligt echter veelal op het lokale en gemeentelijke niveau. De betrokkenheid van de gemeenten bij dorpshuizen varieert.

De Provincie Groningen stimuleert via speciale regelingen en projecten de leefbaarheid op het platteland. Voor dorpshuizen zijn het Fonds Wonen, Welzijn, Zorg (hierin is de regeling MultiFunctionele Centra opgegaan), de regeling Energiebesparing Dorpshuizen en Sportverenigingen en het project Loket leve(n)de dorpen van belang.

2. Aanleiding van het onderzoek

De kwaliteit van het dorpshuisgebouw is een belangrijke voorwaarde voor bestaande en nieuwe initiatieven. Een comfortabel dorpshuis met voldoende zalen vormt voor de dorpsbewoners een uitdaging om elkaar te ontmoeten en het wonen in een dorp aantrekkelijk te houden. De Vereniging Groninger Dorpen voorziet hierbij het volgende probleem:

Vanwege de moeizame exploitatie zal het voor veel dorpshuizen steeds moeilijker worden om geld te reserveren voor het onderhoud. Dit zal tot gevolg hebben dat de dorpshuizen in een steeds slechtere staat zullen gaan verkeren en een veilig en comfortabel bezoek aan het dorpshuis niet meer gegarandeerd kan worden.

Middels dit onderzoek wil de VGD inzichtelijk maken:

1. hoe het gesteld is met de staat van onderhoud van de dorpshuizen in de provincie;
2. welke bijdrage de gemeenten daaraan leveren.

Met de uitkomsten kunnen de gezamenlijke dorpshuizen eventuele knelpunten aanpakken.

3. Methodiek en respons

3.1. Staat van onderhoud

Het onderzoek naar de staat van onderhoud van de dorpshuizen is uitgevoerd door middel van een enquête, verspreid onder de 100 leden van de VGD. Dit betreft zowel dorpshuizen als buurthuizen en wijkcentra. In dit verslag houden we de term dorpshuis aan. In totaal kent de provincie ongeveer 150 dorpshuizen.

De enquête is eind november 2006 verzonden en is samengesteld door de Vereniging Groninger Dorpen met hulp van de heer Koopman van de Commissie van Advies van de Vereniging Groninger Dorpen. De heer Koopman is voormalig directeur gemeentewerken en heeft als specialisme ruimtelijke ordening.

In de enquête staan dertien vragen vermeld waarbij uit ja en nee gekozen kan worden of gekozen kan worden uit een rijtje mogelijkheden. De enquête kon niet anoniem ingevuld worden.

Van de 100 benaderde dorpshuizen hebben er 55 de enquête teruggestuurd. Dat is een percentage van 55 %. Naar onze mening een goed resultaat.

3.2. Gemeenten

In september 2007 zijn de 25 gemeenten in de provincie Groningen benaderd om een korte vragenlijst met open vragen te beantwoorden. In de vragenlijst is gevraagd naar de aanwezigheid van dorpshuizen, de eigendomssituatie, de beschikbaarheid van dorpshuizenbeleid en/of wat ondersteuning aan dorpshuizen globaal behelst en meer specifiek de gemeentelijk bijdrage aan het onderhoud. Bij dit laatste is het onderscheid gemaakt tussen klein- en groot onderhoud. Van de 25 gemeenten hebben 18 gemeenten een ingevulde vragenlijst geretourneerd, een respons van 72%.

4. Uitkomsten: Staat van onderhoud dorpshuizen

4.1. Algemeen

Bijna driekwart van de dorpshuizen is in eigendom van het dorpshuis zelf (35 maal) of dorpsbelangen (5). De andere zijn doorgaans in eigendom van de gemeente (12). Vier dorpshuizen vallen in de categorie overige inclusief een dorpshuis waarvan de eigendomssituatie onbekend is.

Het bouwjaar van de dorpshuizen kent grote variatie. Iets minder dan de helft stamt uit de jaren '60, '70 en '80. Ongeveer eenderde stamt van daarvoor. Het oudste gebouw komt uit 1535 en de jongste 'inzender' werd december 2006 opgeleverd.

4.2. Onderhoud: verantwoordelijkheden

Onder klein of dagelijks onderhoud wordt verstaan: die werkzaamheden die nodig zijn om het gebouw in originele staat en de inventaris gebruiksklaar te houden. Hieronder valt ook het schoonmaken.

- Het klein onderhoud valt meestal onder de verantwoordelijkheid van het bestuur van de stichting of vereniging van het dorpshuis. In een kwart van de gevallen is een beheerder verantwoordelijk.
- In slechts twee gevallen is de gemeente verantwoordelijk, in beide gevallen is de gemeente eigenaar. Waar dorpsbelangen of een overige eigenaar is van het dorpshuis is nimmer de gemeente of beheerder verantwoordelijk.

Groot of preventief onderhoud houdt in dat er op tijd de juiste maatregelen worden genomen om mankementen in de toekomst te voorkomen.

- Ook voor het groot onderhoud is het bestuur van het dorpshuis doorgaans zelf verantwoordelijk. Slechts eenmaal ligt de verantwoordelijkheid bij de beheerder.
- De gemeente is alleen bij het merendeel van haar eigen dorpshuizen verantwoordelijk. Bij twee gemeentelijke dorpshuizen ligt de verantwoordelijkheid bij het dorpshuisbestuur.
- In vier gevallen ligt de verantwoordelijkheid elders.

4.3. Wensen en eisen

Gebruikerswensen, bouwtechnische eisen en actuele gebruikersvergunning

- Bij driekwart van de dorpshuizen voldoet het gebouw aan de gebruikerswensen. Bij een even groot aantal voldoet het gebouw aan de bouwtechnische eisen. Bij het merendeel van deze dorpshuizen (op vijf na) gaat dit samen. Een op de zes dorpshuizen voldoet niet aan de gebruikerswensen en ook niet aan de bouwtechnische eisen.
- Het merendeel van de dorpshuizen heeft een gebruikersvergunning. Drie niet. Hiervan voldoen twee wel aan de gebruikerswensen en bouwtechnische eisen.
- Drie van de vier dorpshuizen in eigendom van dorpsbelangen voldoet niet aan de wensen. Dit geldt ook voor een kwart van de gemeentelijke dorpshuizen. De vier 'overige' dorpshuizen voldoen allen aan alle wensen en eisen.

4.4. Groot onderhoud in de komende jaren

Meerjaren-onderhoudsplan

- Iets minder dan de helft van de dorpshuizen werkt met een onderhoudsplan. De anderen zijn niet in het bezit hiervan. Eigendomssituatie lijkt geen factor, behalve dat opvalt dat geen van de dorpshuizen in eigendom van dorpsbelangen een dergelijk plan heeft.

Groot onderhoud

- Meer dan de helft van de dorpshuizen moet binnen 3 jaar groot onderhoud laten uitvoeren. Bij 1 op de 10 moet dit binnen 8 jaar gebeuren. Bij eenderde van de dorpshuizen is de komende jaren groot onderhoud niet noodzakelijk.

Ingrijpende verbouwing

- Iets minder dan de helft van de dorpshuizen heeft plannen om het dorpshuis ingrijpend te gaan verbouwen of uit te breiden.
- Bij bijna al deze dorpshuizen (op drie na) vallen deze plannen samen met de noodzaak voor groot/vervangingsonderhoud binnen drie jaar.

Financiering toekomstig groot en / of vervangingsonderhoud

De dorpshuizen denken de kosten op de volgende wijze te financieren:

Subsidies overheden:	35 maal genoemd
Fondsen:	31
Zelfwerkzaamheid:	24
Reserveringen uit eigen exploitatie:	21
Overige eigen financiële middelen:	12

- De meeste dorpshuizen proberen meerdere financieringsbronnen.
- Drie dorpshuizen in eigendom van het dorpshuis zelf hebben slechts een enkele financieringsbron opgegeven, te weten de reserveringen uit eigen exploitatie (2) en overige eigen middelen (1).
- Vier andere dorpshuizen, allen in eigendom van de gemeente, hebben alleen de overheidssubsidie opgegeven.

Stand van de financiering van groot en/ of vervangingsonderhoud

De vraag in hoeverre de dorpshuizen bezig zijn met de financiering levert de volgende resultaten op:

Nog niet aan de orde:	23 maal genoemd
In onderzoek:	16
Al beschikbaar:	11
Al in aanvraag :	7

- Vooral dorpshuizen in eigendom van gemeenten en van dorpshuizen zelf zijn bezig met financiering. Het gaat om ongeveer tweederde van deze dorpshuizen.
- Bij 29 dorpshuizen moet binnen drie jaar groot onderhoud plaatsvinden. Bij een vijfde daarvan is men nog niet bezig met de financiering. Een klein aantal dorpshuizen heeft een aanvraag lopen, maar er is nog geen financiering toegekend. Bij een kwart is de financiering al beschikbaar, een deel daarvan is ook nog bezig met onderzoeken en aanvragen.

- Drie van de dorpshuizen die met acht jaar groot onderhoud moeten doen, zijn al bezig met de financiering ervan. Daarnaast zijn twee dorpshuizen waar groot onderhoud niet nodig is, wel bezig met de financiering.

4.5. Ondersteuning door Vereniging Groninger Dorpen

De vraag welke ondersteuning de VGD kunnen leveren leverde het volgende op:

Niet van toepassing:	30 maal genoemd
Financiering van het groot onderhoud:	19
Planmatig opzetten van het onderhoud:	9
Bouwkundige advisering:	5

Zes dorpshuizen hebben aangegeven behoefte aan ondersteuning te hebben op meerdere of alle genoemde vlakken. Dit zijn vooral dorpshuizen in eigendom van het dorpshuis zelf.

5. Uitkomsten: Gemeenten

Op basis van de 18 ingevulde vragenlijst zijn de uitkomsten:

5.1. Eigendomssituatie

In twee gemeenten zijn alle dorpshuizen in eigendom van de gemeenten, in 4 gemeenten is een deel van de dorpshuizen in eigendom van de gemeente. In de resterende gemeenten zijn de dorpshuizen geen eigendom van de gemeente. Dorpshuizen zijn in enkele gevallen afgestoten door privatisering.

5.2. Dorpshuizenbeleid

In de helft van de gemeenten is dorpshuizenbeleid ontwikkeld. In 3 gemeenten ziet men geen rol voor de overheid bij het in stand houden van dorpshuizen of is het dorpshuizenbeleid afgestoten wegens bezuinigingen. In 2 andere gemeenten is het beleid nog in ontwikkeling. Twee gemeenten noemen de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning in relatie tot de dorpshuizen.

5.3. Concrete ondersteuning

De concrete ondersteuning die gemeenten verlenen aan dorpshuizen en al dan niet voortvloeiend uit het dorpshuizenbeleid is zeer divers. Hieronder een globale indeling, met ter illustratie een aantal voorbeelden:

Ondersteuning in de structurele lasten/exploitatie:

- vergoeding van een percentage van de gemeentelijk belastingen (OZB)
- bijdrage aan de kapitaallasten (rente, afschrijving)
- vergoeding voor KvK-inschrijving, verzekeringen, vergaderkosten, huur et cetera.

Organisatie:

- tegemoetkoming onkosten deskundigheidsbevordering vrijwilligers
- stimuleren van de ontwikkeling van ondernemingsplannen dorpshuizen
- organiseren van gemeentelijk dorpshuizenoverleg
- ondersteuning via de welzijnsorganisatie
- uitbreiding met Steunstees, aansluiten bij wijkgericht werken
- onderzoeksgelden om de behoefte m.b.t. dorpshuis/mfc per dorp te bepalen

Incidentele bijdragen/investeringen:

- in geval van uitbreiding functies (Grootegast)
- bijdrage regeling ten aanzien van investeringen 1/3,1/3,1/3 regeling (Leek)
- calamiteitenfonds, voor onvoorziene omstandigheden (Winsum)

Gemeentelijke subsidie (groot) onderhoud:

- reservering van €12 per m² voor groot onderhoud toegekend op basis goedgekeurde aanvraag of meerjaren onderhoudsplan (Groningen)
- per 15 jaar recht op €45.000 per dorpshuis, ondersteuning bij het opstellen van een onderhoudsplan (Zuidhorn)
- onderhoudsprogramma/ondernemingsplan €2.500 per jaar per dorpshuis, ambtelijke ondersteuning bij beheer en onderhoud van het gebouw (Winsum)
- jaarlijks €16.000 verdeeld door Platform Lopster dorpshuizen, 1/3 regeling bij nieuwbouw of uitbreiding (Loppersum)

- de dorpshuizen stellen zelf een meerjaren onderhoudsplan op, op deze voorwaarde financiële ondersteuning (Pekela)
- gemeente actief betrokken bij klein en groot onderhoud (Haren, eigenaar dorpshuizen)
- onderhoudsfonds groot onderhoud, 50% bijdrage (Bedum)

6. Conclusie

6.1. Staat van onderhoud

Met een respons van 55% krijgen we een aardig beeld van de staat van onderhoud van de dorpshuizen in de provincie Groningen. Dorpshuizen verschillen niet alleen in karakter van elkaar, uit de inventarisatie blijkt duidelijk dat ze ook in elkaar verschillen als het gaat om eigendomssituatie en verantwoordelijkheden ten aanzien van groot en klein onderhoud. De verantwoordelijkheden liggen veelal bij het dorpshuis zelf, ongeacht eigendomssituatie.

Zijn de dorpshuizen van nu comfortabel en veilig? Gezien de cijfers lang niet allemaal. Tussen nu en acht jaar moet aan tweederde van de dorpshuizen groot onderhoud gepleegd worden. Dat is veel. De helft grijpt het groot onderhoud aan om een ingrijpende verbouwing te realiseren, ook vanwege het aanpassen van het dorpshuis aan de moderne tijd. Een kwart van de dorpshuizen voldoet namelijk niet meer aan de wensen van de gebruikers of aan de bouwtechnische eisen. Typisch is dat er dorpshuizen zijn die wel een gebruikersvergunning hebben waarbij het dorpshuis niet voldoet aan eisen en er ook dorpshuizen bestaan zonder vergunning die wel voldoen aan bouwtechnische eisen.

Slechts een fractie van de dorpshuizen denkt op basis van eigen financiering het groot onderhoud en/ of vervangingsonderhoud te kunnen uitvoeren. Het merendeel van de dorpshuizen rekent op overheidssubsidie en fondsen. Weinig dorpshuizen denken een aandeel vanuit eigen middelen beschikbaar te hebben. Een teken van de kwetsbaarheid van een redelijk aantal dorpshuizen: de afhankelijkheid van anderen.

Tegelijkertijd geven de cijfers over zelfwerkzaamheid een positieve kijk op de inzet van vrijwilligers ten behoeve van het dorpshuis. 80% van de dorpshuizen die binnen nu en 3 jaar groot onderhoud moeten plegen is bezig met de financiering. Ook dat lijkt goed. Echter, als we zien dat op dit moment bij minder dan de helft de financiering beschikbaar is en dat bij financiering de grootste ondersteuningsbehoefte ligt...

Het lijkt erop dat een aantal dorpshuizen het al prima voor elkaar heeft. Aan de andere kant lijkt ook een redelijk aantal de zaakjes nog niet zo goed voor elkaar te hebben. Een kleiner deel heeft nog de tijd om zich goed voor te bereiden op wat komen gaat. Die tijd zouden zij goed moeten benutten.

Naast informatie over de staat van het onderhoud heeft de inventarisatie een aantal aandachtspunten opgeleverd ten aanzien van de ondersteuningsvragen van dorpshuizen; qua groep als geheel én als individuele dorpshuizen. Er is een duidelijke behoefte aan hulp bij het opstellen van het onderhoudsplan en bouwkundige advisering. De meest voorkomende vraag is die over de financiering van het groot onderhoud.

6.2. Gemeenten

Op basis van 18 ingevulde vragenlijst (respons 72%) is er een redelijk compleet beeld ontstaan. Opvallend is de grote diversiteit in zowel de beleidsmatige interesse voor dorpshuizen als de daadwerkelijke ondersteuning die aan dorpshuizen door gemeenten wordt verleend. Gemeenten dragen in meer of mindere mate bij aan de vaste lasten, het (groot) onderhoud, investeringen en/of organisatorische ondersteuning van de dorpshuisorganisaties. Vijf gemeenten noemen een onderhoudsplan in relatie tot subsidiëring van het onderhoud van dorpshuizen.

Bijlage 1.

Staat van onderhoud: vragenlijst en uitkomsten per vraag

1. Eigendomssituatie

1.1 Bij wie is het dorpshuis, wijk –of buurtcentrum in eigendom

Het Dorpshuis	64 %
Dorpsbelangen	7 %
De Gemeente	22 %
Anders	7 %

2. Bouwkundige situatie

2.1 Uit welk jaar dateert het dorpshuis, wijk –of buurtcentrum ?

Voor 1900	7
Begin 20 ^e eeuw	9
60er jaren	8
70er jaren	10
80er jaren	8
90er jaren	2
Na 2000	3
Onbekend	8

2.2 A Wie is verantwoordelijk voor het Dagelijks/klein onderhoud ?

Dorpshuis/Dorpsbelangen	72 %
Beheerder	24 %
Gemeente	4 %

2.2 B Wie is verantwoordelijk voor het Groot/vervangingsonderhoud ?

Dorpshuis/Dorpsbelangen	72 %
Beheerder	2 %
Gemeente	19 %
Anders	7 %

2.3 Wordt het onderhoud uitgevoerd volgens een meerjarenonderhoudsplan ?

Ja	43 %
Nee	57 %

2.4 Is er de komende jaren groot/vervangingsonderhoud noodzakelijk ?

Nee	33 %
Ja, binnen 3 jaar	56 %
Ja, binnen 8 jaar	11 %

2.5 A Voldoet het dorps huis, wijk –of buurtcentrum aan de gebruikerswensen ?

Ja	76 %
Nee	24 %

2.5 B Voldoet het dorps huiscentrum, wijk –of buurtcentrum aan de bouwtechnische eisen ?

Ja	77 %
Nee	23 %

2.6 Is er een actuele gebruikersvergunning verleend ?

Ja	94 %
Nee	6 %

2.7 Zijn er plannen voor een ingrijpende verbouwing/uitbreiding ?

Ja	45 %
Nee	55 %

3. Financiële situatie

3 A Op welke wijze verwacht u toekomstige uitvoering van het groot/vervangingsonderhoud te financieren ? (meerdere antwoorden mogelijk)

Reserveringen uit exploitatie	21 x genoemd	17 % van de antwoorden
Overige eigen fin. middelen	12 x genoemd	10 % van de antwoorden
Zelfwerkzaamheid	24 x genoemd	20 % van de antwoorden
Subsidie fondsen	31 x genoemd	25 % van de antwoorden
Subsidie overheden	35 x genoemd	28 % van de antwoorden

3 B Is deze financiering : (meerdere antwoorden mogelijk)

Nog niet aan de orde	23 x genoemd	41 % van de antwoorden
In onderzoek	16 x genoemd	28 % van de antwoorden
In aanvraag	7 x genoemd	12 % van de antwoorden
Beschikbaar	11 x genoemd	19 % van de antwoorden

4. Ondersteuning VGD

Gewenste ondersteuning vanuit de VGD: (meerdere antwoorden mogelijk)

Opzet planmatig onderhoud	9 x genoemd	14 % van de antwoorden
Bouwkundige advisering	5 x genoemd	8 % van de antwoorden
Financiering (groot) onderhoud	19 x genoemd	30 % van de antwoorden
n.v.t.	30 x genoemd	47 % van de antwoorden

