

Notitie duurzame meerjarig onderhoudsplan Kulturhusen

Auteur: Willeke Jonker
Eenheid: Maatschappelijke ondersteuning
Datum: 13-11-2025

Aanleiding

De harmonisatie van de Kulturhusen heeft inzichtelijk gemaakt dat de huidige Duurzame Meerjaren Onderhoudsplannen van de Kulturhusen niet meer in lijn zijn met de reële kosten. Er moet meer gereserveerd worden voor onderhoud en duurzaamheidsmaatregelen. De huidige exploitaties van de Kulturhusen kunnen deze kosten niet dragen.

Op 16 oktober 2023 is de gemeenteraad akkoord gegaan met de harmonisatie van de Kulturhusen. Daarbij heeft de gemeenteraad het college opdracht gegeven om de Duurzame Meerjaren Onderhoudsplannen (dMJOP's) van de Kulturhusen te actualiseren. Eind 2024 is hiermee gestart en de dMJOP's zijn vlak voor de zomer van 2025 opgeleverd. Inmiddels zijn de dMJOP's besproken met de besturen van de Kulturhusen en is duidelijk welke gevolgen de implementatie ervan heeft.

Het dMJOP moet elke vijf jaar uitgevoerd worden om te zorgen dat hij actueel blijft. De kosten die genoemd worden in deze notitie zijn dus voor de komende vijf jaar. Daarna zullen de kosten geactualiseerd worden.

De dMJOP's zijn uitgevoerd bij de Mozaïek, de Trefkoele+, de Spil en de Wiekelaar. In Hoonhorst loopt het proces nog om tot een toekomstbestendig Kulturhus te komen.

Belangen en verantwoordelijkheid

Een Kulturhus is een plek waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. De Kulturhusen leveren een zeer waardevolle bijdrage aan het maatschappelijk, cultureel en sportief klimaat van en voor onze inwoners. In het Beleidsplan preventiebeleid 'Dalfsen vitaal en veerkrachtig' zijn de Kulturhusen aangewezen als een belangrijke plek van ontmoeting tussen verschillende groepen. De Kulturhusen verbinden inwoners en bieden onderdak aan binnensport en partners in het voorveld. Het belang van de gemeente bij de Kulturhusen is daarmee groot.

Door de dMJOP's wordt duidelijk hoe het onderhoud van de Kulturhusen er in de toekomst uitziet. De dMJOP's moeten voorkomen dat er verrassingen komen op het gebied van onderhoud. Daarnaast zijn de duurzaamheidsmaatregelen opgesteld waarmee de Kulturhusen aan kunnen sluiten bij de duurzaamheidsambities van de gemeente Dalfsen.

In de kadernota 'Kulturhusgebouwen: reuring in de kernen' (vastgesteld op 27 maart 2023) is opgenomen dat het beheer en het onderhoud van de Kulturhusgebouwen in handen is van de stichting of vereniging, die eigenaar is van het Kulturhusgebouw. De gemeente is in 2026 alleen nog eigenaar van de Spil. De andere gebouwen (Wiekelaar, Trefkoele+ en de Mozaïek) zijn in 2026 in eigendom van de stichting. De stichtingen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de Kulturhusgebouwen. De stichtingen moeten in staat gesteld worden om dit op een goede manier te doen. De dMJOP's zijn daar de leidraad in.

De exploitatie van de Kulturhusen wordt grotendeels gesubsidieerd door de gemeente. De Kulturhusen genereren zelf ook middelen maar kunnen dat maar beperkt omdat de maatschappelijke functie en betaalbaarheid voorop staan. De exploitatie van de Kulturhusen kan de kosten voor onderhoud en duurzaamheidsmaatregelen volgens de dMJOP's niet dragen. Er kan van de Kulturhusen niet verlangd worden dat ze de dMJOP's volgen zonder dat hier voldoende middelen tegenover staan.

Onderhouds- en duurzaamheidsniveau

Het volgen van de dMJOP's is nader uitgewerkt. Daarbij zijn de uitgangspunten voor onderhoud, beheer en duurzaamheid, van het gemeentehuis in Dalfsen gebruikt. Onder het volgen van de dMJOP's verstaan we:

1. Het Kulturhus zorgt ervoor dat het onderhoud en beheer voldoet aan de wettelijke vereisten.
2. Het Kulturhus zorgt ervoor dat het onderhoud en beheer voldoet aan de voorwaarden die de verzekering hieraan stelt.
3. Het Kulturhus zorgt ervoor dat het gebouw op conditie 3 uit het dMJOP onderhouden wordt.
4. Het Kulturhus neemt maatregelen die ervoor zorgen dat het Kulturhus in 2050 aardgasvrij is.
5. Het Kulturhus bespaart waar financieel rendabel door het nemen van de duurzaamheidsmaatregelen uit het dMJOP.

Expertise

De Kulturhusen worden door vrijwilligers bestuurd. Er zijn medewerkers in loondienst maar het onderhoud en beheer van de Kulturhusgebouwen vraagt om behoorlijke mate van expertise. Het zijn grote gebouwen met veel technische installaties. De vrijwillige besturen hebben (op afroep) expertise nodig om de gebouwen in goede staat te houden. Dit gebeurt nu ook, maar tijdens de gesprekken tussen de gemeente en de Kulturhusen is duidelijk geworden dat dit structureler en voor elk Kulturhus beschikbaar moet komen. Dit betekent dat wanneer we willen dat de Kulturhusen volgens de dMJOP's gaan werken, er ook middelen beschikbaar moeten komen voor voldoende expertise op dit vlak. De inschatting is dat er ongeveer 1 FTE expertise nodig is voor alle vier de Kulturhusen. Dit kunnen advies uren zijn, een expert vanuit de gemeente of iemand die in dienst komt. Er moet met de Kulturhusen nader besproken worden waar welke expertise op welk moment nodig is. Dit kost € 90.000, - op jaarbasis. Als het om de expertise voor de Kulturhusen gaat is de verwachting dat ongeveer 30% hiervan om duurzaamheidsmaatregelen gaat. De gemeente Dalfsen heeft de rijksuitkering CDOKE ontvangen voor capaciteit op duurzaamheid. Hierdoor kan € 27.000 van de € 90.000, - de komende jaren gedekt worden uit de rijksuitkering CDOKE. In de exploitaties van de Kulturhusen is geen ruimte om dit te bekostigen.

Ter vergelijking: voor ons gemeentehuis is ongeveer 0,75 FTE beschikbaar op jaarbasis. Het gaat hier om capaciteit voor organisatie van dagelijks onderhoud en algemene uren voor opstellen beheerplannen, uitvoering meerjarig onderhoud, bijhouden energieverbruik, begeleiden van klacht- en herstel onderhoud, wijzigingen aan het gebouw en werkzaamheden aan de elektra.

Daarnaast moet het dMJOP elke vijf jaar geactualiseerd uitgevoerd worden om te zorgen dat hij actueel blijft. Dit kan ook bekostigd worden vanuit deze middelen.

Interne capaciteit

In de interne organisatie is ook capaciteit nodig voor het onderhoud en beheer van de Kulturhusen. Op dit moment is dat niet structureel beschikbaar. De Kulturhusen zijn, afgezien van de Spil, zelf verantwoordelijk voor het onderhoud. Desalniettemin zal er voor de gemeente inzet zijn hierop. Bijvoorbeeld of de vraag of de maatregelen doelmatig worden uitgevoerd door de Kulturhusen. Het gaat dan om de vraag of de beschikbare middelen op een efficiënte en effectieve manier worden ingezet om het gewenste onderhoudsniveau te behalen en risico's te beperken. Daarnaast komen er allerlei vragen vanuit of over de Kulturhusen. Bijvoorbeeld over de buitenruimte, een ingang en de relatie tot andere gebouwen in de buurt of kern. Er is structureel 8 uur per week nodig voor de interne organisatie. De kosten hiervoor zijn € 21.000, - per jaar.

Gevolgen per Kulturhus

Er wordt in dit document onderscheid gemaakt tussen eenmalig, jaarlijks en meerjarig onderhoud:

- Onder eenmalig onderhoud valt het onderhoud dat bij opname van het dMJOP één keer uitgevoerd moet worden.
- Onder jaarlijks onderhoud valt het onderhoud dat gemaakt worden om het gebouw veilig en functioneel te houden voor dagelijks gebruik. Dit overlapt grotendeels met klein onderhoud.
- Het meerjarig onderhoud bevat het onderhoud dat over een langere periode uitgevoerd wordt. Dit overlapt grotendeels met groot onderhoud.

In de afgelopen maanden zijn er gesprekken gevoerd tussen de gemeente en de Kulturhusen over hoe de dMJOP's opgevolgd worden. Alle maatregelen zijn doorgenomen en de financiële gevolgen zijn in kaart gebracht. De Kulturhusen kunnen allemaal BTW terug vragen over de uitvoering van de maatregelen. Hoe groot het percentage is dat terug gevraagd kan worden verschilt per Kulturhus. Dit heeft te maken met de regels die de belastingdienst hiervoor stelt. De onderstaande bedragen zijn inclusief BTW en de BTW teruggave die de Kulturhusen vervolgens kunnen krijgen.

Voor de duurzaamheidsmaatregelen geldt dat het Kulturhus de maatregelen neemt die ervoor zorgen dat het Kulturhus in 2050 aardgasvrij is en dat het Kulturhus bespaart waar financieel rendabel door het nemen van de duurzaamheidsmaatregelen uit het dMJOP. Voor het onderhoud en de duurzaamheidsmaatregelen hebben de Kulturhusen voldoende middelen nodig. Het voorstel is om het jaarlijks onderhoud door de Kulturhusen zelf te laten betalen en het meerjarig onderhoud door de gemeente.

De huidige situatie per Kulturhus is als volgt:

- Mozaïek: de gemeente betaalt zowel jaarlijks als meerjaarlijks onderhoud en is eigenaar van het pand. De Mozaïek wordt per 1 januari 2026 geprivatiseerd. Ze worden daarmee ook zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en de verduurzaming van de Mozaïek. De Mozaïek reserveerde tot nu toe niet voor onderhoud.
- Trefkoele+: de Trefkoele+ betaalt zowel het jaarlijks als het meerjaarlijks onderhoud zelf. De stichting is eigenaar van het pand. De reservering die de Trefkoele+ jaarlijks vanuit hun exploitatie kan doen is onvoldoende om het onderhoud te kunnen betalen. Ze zijn op dit moment in staat jaarlijks € 100.000,- te reserveren voor onderhoud (zowel jaarlijks als meerjaarlijks).
- Spil: de Spil betaalt zelf het klein onderhoud (vergelijkbaar met het jaarlijks onderhoud). De gemeente betaalt het groot onderhoud (vergelijkbaar met het meerjaarlijks onderhoud). De gemeente is eigenaar van het pand. Voor de Spil werd tot nu toe niets gereserveerd voor onderhoud.
- Wiekelaar: de Wiekelaar betaalt zowel het jaarlijks en meerjaarlijks onderhoud zelf. De stichting is eigenaar van het pand. De reservering die de Wiekelaar jaarlijks vanuit hun exploitatie kan doen is onvoldoende om het onderhoud te kunnen betalen. Er is naast het jaarlijks onderhoud geen ruimte om middelen te reserveren voor meerjaarlijks onderhoud.

De Mozaïek

MJOP

	Incidenteel in 2026	Structureel vanaf 2027 en verder
Eenmalig onderhoud	13.430	
Jaarlijks onderhoud	14.510	15.090
Meerjarig onderhoud	1.491	35.152

Als de gemeenteraad ermee instemt om het meerjarig onderhoud voor de Kulturhusen te bekostigen betekent dit dat de gemeente in 2026 incidenteel € 1.491, - aan kosten heeft, en vanaf 2027 jaarlijks € 35.152, -. De Mozaïek betaalt het eenmalig- en jaarlijks onderhoud.

In de tabel zijn de kosten voor 2025 niet opgenomen. In 2025 is er terughoudendheid geweest met het onderhoud in de Mozaïek, in afwachting van het dMJOP. Het onderhoud van de Mozaïek kostte in volgens het dMJOP totaal 2025 € 35.930, -. Omdat de gemeente in 2025 nog eigenaar was van het pand, is dit voor rekening van de gemeente Dalfsen. Dit bedrag is terug te zien in de totalen die in de volgende paragraaf staan.

Duurzaamheid

De Mozaïek moet de komende jaren een aantal duurzaamheidsmaatregelen nemen. De meerkosten (tov het MJOP) hiervan zijn in totaal € 201.627, -. Het gaat om een aantal maatregelen, maar de grootste investering is de warmtepomp. Van het totaalbedrag is er € 15.511, - voor maatregelen die zichzelf in ongeveer 5 jaar terugverdienen. Daarvan mag verwacht worden dat de Mozaïek ze zelf bekostigd. Voor de overige € 186.116, - kan dat niet verwacht worden gezien de exploitatiebegroting van de Mozaïek.

Het is mogelijk om voor de duurzaamheidsmaatregelen de subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA subsidie) aan te vragen. Deze dekt ongeveer 30% van de kosten. Hierdoor ontstaat het volgende financiële plaatje:

	Mozaïek	Gemeente
Totaal: € 201.627	15.511	186.116
Na aftrek DUMAVA	10.858	130.281

De Trefkoele+

MJOP

	Incidenteel in 2026	Structureel vanaf 2027 en verder
Eenmalig onderhoud	35.997	0
Jaarlijks onderhoud	60.560	62.982
Meerjarig onderhoud	182.157	250.051

Als de gemeenteraad ermee instemt om het meerjarig onderhoud voor de Kulturhusen te bekostigen betekent dit dat de gemeente in 2026 incidenteel € 182.157, - aan kosten heeft, en vanaf 2027 jaarlijks € 250.051, -. De Trefkoele+ betaald het eenmalig- en jaarlijks onderhoud. De Trefkoele+ was tot nu toe in staat om € 100.000, - te reserveren voor onderhoud. Op basis van het dMJOP wordt dit circa € 65.000, -. Dit betekent dat zij nu structureel € 35.000, - teveel reserveren. Als er subsidie overblijft na een jaar, wordt dit op basis van de Algemene subsidie verordening terug gestort naar de gemeente Dalfsen.

Duurzaamheid

De Trefkoele+ moet de komende jaren een aantal duurzaamheidsmaatregelen nemen. De meerkosten (tov het MJOP) hiervan zijn in totaal € 445.317, -. Van het totaalbedrag is er € 1.449, - voor maatregelen die zichzelf in ongeveer 5 jaar terugverdienen. Daarvan mag verwacht worden dat de Trefkoele+ ze zelf bekostigd. Voor de overige € 443.868, - kan dat niet verwacht worden gezien de exploitatiebegroting van de Wiekelaar.

Het is mogelijk om voor de duurzaamheidsmaatregelen de subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA subsidie) aan te vragen. Deze dekt ongeveer 30% van de kosten. Hierdoor ontstaat het volgende financiële plaatje:

	Trefkoele+	Gemeente
Totaal: € 445.317	1.449	443.868
Na aftrek DUMAVA	1.014	310.708

De Spil

Het pand van de Spil is in eigendom van de gemeente Dalfsen.

MJOP

	Incidenteel in 2026	Structureel vanaf 2027 en verder
Eenmalig onderhoud	0	0
Jaarlijks onderhoud	66.729	70.339
Meerjarig onderhoud	16.517	232.956

Als de gemeenteraad ermee instemt om het meerjarig onderhoud voor de Kulturhusen te bekostigen betekent dit dat de gemeente in 2026 incidenteel € 16.517, - aan kosten heeft, en vanaf 2027 jaarlijks € 232.956, -. De Spil betaald het eenmalig- en jaarlijks onderhoud.

In de tabel zijn de kosten voor 2025 niet opgenomen. In 2025 is er terughoudendheid geweest met het onderhoud in de Spil, in afwachting van het dMJOP. Het onderhoud van de Spil kostte volgens het dMJOP in totaal 2025 € 169.275, waarvan € 65.5513, - voor het jaarlijks onderhoud. Het jaarlijks onderhoud wordt bekostigd door de Spil en de rest (€ 103.762) is voor de gemeente Dalfsen. Dit bedrag is terug te zien in de totalen die in de volgende paragraaf staan.

Duurzaamheid

De Spil is redelijk nieuw en gasloos. Hiermee zijn er voor de Spil geen grote uitgaven nodig om de duurzaamheidsmaatregelen te nemen.

De Wiekelaar

MJOP

	Incidenteel in 2026	Structureel vanaf 2027 en verder
Eenmalig onderhoud	0	0
Jaarlijks onderhoud	11.442	11.899
Meerjarig onderhoud	1.865	56.743

Als de gemeenteraad ermee instemt om het meerjarig onderhoud voor de Kulturhusen te bekostigen betekent dit dat de gemeente in 2026 incidenteel € 1.865, - aan kosten heeft, en vanaf 2027 jaarlijks € 56.743, -. De Trefkoele+ betaald het eenmalig- en jaarlijks onderhoud.

Duurzaamheid

De Wiekelaar moet de komende jaren een aantal duurzaamheidsmaatregelen nemen. De meerkosten (tov het MJOP) hiervan zijn in totaal € 269.805, -. Het gaat om een aantal maatregelen, maar de grootste investering is de warmtepomp. Van het totaalbedrag is er € 44.937, - voor maatregelen die zichzelf in ongeveer 5 jaar terugverdienen. Daarvan mag verwacht worden dat de Wiekelaar ze zelf bekostigt. Voor de overige € 224.868, - kan dat niet verwacht worden gezien de exploitatiebegroting van de Wiekelaar.

Het is mogelijk om voor de duurzaamheidsmaatregelen de subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA subsidie) aan te vragen. Deze dekt ongeveer 30% van de kosten. Hierdoor ontstaat het volgende financiële plaatje:

	Wiekelaar	Gemeente
Totaal: € 269.805	44.937	224.868
Na aftrek DUMAVA	31.456	157.407

Adviesbureau Onze Gebouwen concludeerde in hun rapport uit dat de subsidie van de Wiekelaar niet toereikend is voor het onderhoud. Hiervoor is, na een besluit van de gemeenteraad in de afgelopen jaren extra subsidie verstrekt. Hiermee is de Wiekelaar aan de slag gegaan. Inmiddels is duidelijk dat de Wiekelaar grootschalig onderhoud nodig heeft om het pand weer in goede staat te brengen. Het vrijwilligersbestuur heeft hier hulp bij nodig. Er moet een plan komen waarin niet alleen het onderhoud per jaar beschreven is maar waarin ook rekening wordt gehouden met het eventueel het verplaatsen van gebruikersfuncties en de verschillende bouwjaren van onderdelen van het pand. Met dit plan kan het bestuur planmatig opdracht geven voor onderhoud of bouwkundige aanpassingen. Hiervoor is incidenteel € 20.000, - nodig.

Financiële totalen

In de begroting van gemeente Dalfsen is in het verleden niet structureel rekening gehouden met middelen voor meerjarig onderhoud (MJOP) van de panden die in eigendom waren van de gemeente Dalfsen; de Spil en de Mozaïek. De afgelopen jaren is er door de kulturhusen ad hoc meerjarig onderhoud uitgevoerd en deze kosten zijn meegenomen in het desbetreffende jaarrekeningresultaat.

In onderstaande tabel staan de totaalbedragen weergegeven van het meerjarig groot onderhoud bij de Kulturhusen en voor de benodigde expertise. Incidenteel in 2026 is er € 472.722 nodig en structureel € 685.902, waarvan € 27.000 gedekt kan worden uit de CDOKE middelen.

MJOP

	Incidenteel in 2026	Structureel vanaf 2027 en verder
Mozaïek	1.491	35.152
Mozaïek 2025	35.930	
Trefkoele+	182.157	250.051
Spil	16.517	232.956
Spil 2025	103.762	
Wiekelaar	1.865	56.743
Plan Wiekelaar	20.000	
Totaal	361.722	574.902
Expertise	63.000	63.000
Interne capaciteit	21.000	21.000
Totaal	445.722	658.902

Uitgangspunt nieuw voor oud beleid

Bij de perspectiefnota 2026-2029 is nieuw beleid voor oud beleid als uitgangspunt vastgesteld voor voorstellen die vragen om structurele middelen. De structurele middelen voor de MJOP's van de kulturhusen betreft uitvoering van bestaand beleid. De kulturhusen maken al geruime tijd deel uit van onze voorzieningen en het onderhoud is noodzakelijk om deze functie te behouden. Het feit dat hiervoor eerder geen middelen zijn gereserveerd, verandert niets aan het karakter van het beleid: het gaat om instandhouding, niet om uitbreiding.

PPN 2027-2029

Om uitvoering te kunnen geven aan de MJOP's is er structureel € 685.902 nodig en wordt voorgesteld de integrale afweging om de middelen beschikbaar te stellen bij de PPN 2027-2030. Als het om de expertise voor de kulturhusen (totaal € 90.000) gaat is de verwachting dat ongeveer 30% hiervan om duurzaamheidsmaatregelen gaat. Het voorstel is dan ook om € 27.000 te dekken uit de beschikbare CDOKE middelen.

Het beschikbaar stellen van deze structurele middelen heeft als gevolg dat er vanaf begrotingsjaar 2027 een negatief begrotingssaldo structureel ontstaat en dit vraagt om ombuigingsmaatregelen vanaf 2027.

Hieronder vindt u een overzicht van begrotingssaldo structureel:

	2027	2028	2029
Saldo (meerjarenraming 2027-2029)	894	-2.023.692	-1.952.424
Saldo (inclusief middelen MJOP's)	-658.008	-2.682.594	-2.611.326

Bestuursrapportage 2026

De programmabegroting 2026 is al vastgesteld en daarom is het voorstel om de benodigde middelen voor 2026 van totaal € 445.722 (€ 472.722 minus € 27.000 dekking uit CDOKE) mee te nemen als nadeel in het resultaat van de bestuursrapportage 2026 en waar nodig te dekken vanuit de algemene reserve vrij besteedbaar.

Duurzaamheid (dMJOP's)

Bij de programmabegroting 2026 heeft de gemeenteraad € 965.000 in een bestemmingsreserve 'dMJOP's kulturhusen' toegevoegd. Dit was gebaseerd op een maatregelenpakket voor de komende 10 jaar. Om de duurzaamheidsmaatregelen bij de kulturhusen voor de komende vijf jaar uit te laten voeren is incidenteel € 598.396 nodig en is rekening gehouden met eventuele subsidiemogelijkheden, zoals in onderstaande tabel te zien is en is dus onderdeel van de € 965.000. Het structurele onderhoud voor duurzaamheid is onderdeel van het MJOP.

	Incidenteel
Mozaïek	130.281
Trefkoele+	310.708
Wiekelaar	157.407
Totaal	598.396

Het maatregelenpakket wordt de komende periode vertaald naar een concreet energiebesparingsplan per kulturhus en wordt de daadwerkelijk uitvoering nog weggezet in de tijd. Aan hand van deze informatie wordt gevraagd om per uitvoeringsjaar de middelen beschikbaar te stellen uit de bestemmingsreserve dMJOP kulturhusen.

Vervolg

De dMJOP's zijn een zo goed mogelijke voorspelling van de toekomst. Elke 5 jaar worden ze geüpdatet om ze actueel te houden. In dit voorstel wordt er gekeken naar de financiën die gemoeid zijn met de eerste 10 jaar voor het onderhoud en de duurzaamheidsmaatregelen. Over 5 jaar wordt weer 10 jaar vooruit gekeken.

In de dMJOP's wordt er gekeken naar alle onderhouds- en duurzaamheidsmaatregelen die er gedaan moeten worden. Sommigen hoeven pas in 2050 of later uitgevoerd te worden. De gebouwen worden steeds ouder. Dit betekent dat de kosten in de loop van de jaren steeds verder oplopen. De dMJOP's gaan uit van vervanging van het bestaande. Naar verloop van tijd kan een herontwerp wellicht beter en/of goedkoper zijn. Als dat het geval is en dit niet binnen de middelen gedaan kan worden die beschikbaar zijn voor de Kulturhusen, zal daarover een apart besluit genomen moeten worden.