



Ouderen Appèl
Voor Laarbeek

AMENDEMENT

Voorstel nr.: 17

Onderwerp/ontwerpbesluit: Raadsvoorstel Toekomstbestendige Dorpshuizen 2026

De raad van de gemeente Laarbeek, in vergadering bijeen op 18 juni 2026,

Constaterende dat:

- het College van Burgemeester en Wethouders op 12 mei 2026 een voorstel heeft gedaan inzake Toekomstbestendige Dorpshuizen;
- dit voorstel voorziet in het opstarten van een meerjarig transformatietraject;

Overwegende dat:

- de Gemeenteraad in staat moet worden gesteld om op basis van volledige, vergelijkbare en transparante informatie sturing te geven aan het transformatietraject;
- inzicht in exploitatiegegevens, onderliggende keuzes en risico's essentieel is voor een zorgvuldige besluitvorming;
- de maatschappelijke functie van dorpshuizen leidend dient te blijven en niet enkel financieel gedreven moet zijn;
- duidelijke succescriteria en einddoelen noodzakelijk zijn om het traject te kunnen monitoren en beoordelen;

BESLUIT:

Het concept-raadsbesluit 'Toekomstbestendige dorpshuizen' als volgt aan te vullen:

I. Aan beslispunt 1 toe te voegen:

Dat het opstarten van het meerjarig transformatietraject uitsluitend plaatsvindt onder de volgende voorwaarden:

a. Het College van Burgemeester en Wethouders biedt de gemeenteraad uiterlijk voorafgaand aan de raadsvergadering van 12 november 2026 een integraal overzicht aan, waarin de exploitatiegegevens van de huidige dorpshuizen expliciet worden gekoppeld aan de verwachte exploitatie en planning van het nieuwe ontmoetingscentrum, **inclusief een expliciete bestuurlijke duiding en voorkeursscenario.**

b. De exploitatiegegevens voldoen aantoonbaar aan de eisen zoals opgenomen in **Bijlage 1**, welke integraal en bindend onderdeel uitmaakt van dit besluit. De Gemeenteraad stelt expliciet vast of aan deze eisen is voldaan. Indien hieraan niet wordt voldaan, wordt het voorstel als onvolledig beschouwd.

c. Het College van Burgemeester en Wethouders neemt **geen onomkeerbare besluiten**, waaronder het aangaan van financiële verplichtingen of besluitvorming over het definitief ontwerp van het ontmoetingscentrum, **voordat de Gemeenteraad op basis van deze informatie een expliciet besluit heeft genomen over voortzetting van het transformatietraject**.

d. Het College van Burgemeester en Wethouders legt een expliciete, toetsbare en herleidbare analyse voor waarin de keuze voor transformatie wordt afgezet tegen het nul-scenario (optimalisatie binnen de bestaande SDL-structuur), inclusief financiële, organisatorische en maatschappelijke effecten.

e. Het College van Burgemeester en Wethouders levert een risicoprofiel aan, inclusief:

- kans en impact per risico;
- financiële bandbreedtes;
- concrete beheersmaatregelen;
- en periodieke rapportagemomenten richting de Gemeenteraad.

2. Toevoegen van een nieuw beslispunt 3:

Aan het raadsbesluit toe te voegen:

“Beslispunt 3

De Gemeenteraad draagt het College van Burgemeester en Wethouders op om bij de verdere uitwerking van het transformatietraject een **SMART geformuleerd (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch, tijdgebonden)** kader van succescriteria en gewenste eindkenmerken te hanteren, bestaande uit ten minste financiële, organisatorische en maatschappelijke indicatoren.

Dit kader bevat in ieder geval:

- een nulmeting;
- concrete streefwaarden;
- jaarlijkse evaluatiemomenten;
- en een eindevaluatie van het traject.

Het kader waarborgt dat de maatschappelijke ontmoetingsfunctie van de dorpshuizen leidend blijft. Het College van Burgemeester en Wethouders legt dit kader uiterlijk vóór 12 november 2026 ter **vaststelling** voor aan de Gemeenteraad.

Toelichting:

Met dit amendement beoogt de fractie CDA Laarbeek de Gemeenteraad beter in positie te brengen bij de sturing op het transformatietraject rondom de dorpshuizen.

Het amendement borgt dat:

- besluitvorming plaatsvindt op basis van volledige en vergelijkbare financiële gegevens;

- de keuze voor transformatie inhoudelijk en transparant wordt onderbouwd;
- risico's tijdig inzichtelijk zijn;
- en duidelijke succescriteria worden vastgesteld.

Hiermee wordt voorkomen dat het traject primair financieel wordt gestuurd en blijft de maatschappelijke ontmoetingsfunctie van dorpshuizen leidend. Tevens versterkt dit de controlerende en kaderstellende rol van de Gemeenteraad gedurende het proces.

Fractie CDA Laarbeek
Albèr van der Aa
Tanja van de Ven

Fractie Ouderen Appèl-Hart voor Laarbeek
Frans van Zeeland
Louis Peeters

BIJLAGE 1: Kwaliteitseisen Aanlevering Exploitatiecijfers

De door het college aan te leveren exploitatiegegevens voor de dorpshuizen en het nieuwe ontmoetingscentrum dienen aan de volgende vier harde basiseisen te voldoen:

1. Uniformiteit en Vergelijkbaarheid

- **Gestandaardiseerd sjabloon:** Er dient gebruik te worden gemaakt van één vast financieel vastgoedmodel (conform de NEN 2699-norm) voor zowel alle huidige dorpshuizen als het nieuwe ontmoetingscentrum.
- **Kosten per vierkante meter:** Alle posten moeten, naast absolute bedragen, cumulatief worden omgerekend naar kosten per m² bruto vloeroppervlak (BVO) om locaties van verschillende omvang transparant te vergelijken.

2. Volledige Kostentoerekening (Total Cost of Ownership)

De exploitatieopzet brengt de volgende vijf hoofdcategorieën afzonderlijk in beeld:

- **Kapitaallasten:** Jaarlijkse afschrijvingen en rentelasten per vastgoedobject.
- **Fysiek onderhoud:** Harde splitsing tussen dagelijks (klein) onderhoud en de dotatie aan de voorziening voor het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor constructief groot onderhoud.
- **Energielasten:** Actuele energiekosten inclusief de verwachte financiële impact van verduurzaming om te voldoen aan wettelijke energielabels.
- **Beheer- en personeelskosten:** Inzicht in de kosten van betaalde krachten afgezet tegen de kwantitatieve inzet en beschikbaarheid van vrijwilligers.
- **Gemeentelijke overhead:** Toegerekende ambtelijke ondersteuningsuren en interne overheadkosten.

3. Scheiding van Commercieel en Maatschappelijk Rendement

- **Inkomstenstromen splitsen:** Een strikte scheiding tussen maatschappelijke huuropbrengsten (verenigingen/maatschappelijke partners) en commerciële opbrengsten (baromzet/commerciële zaalverhuur) in het kader van de Wet markt en overheid.
- **Kostprijsdekkende huur:** Berekening van de theoretische kostprijsdekkende huur per locatie afgezet tegen de feitelijk gevraagde (gesubsidieerde) huur.

4. Scenario-analyse en Toekomstbestendigheid

- **Doorrekening nul-scenario:** Een meerjarenraming (minimaal 10 jaar) van de exploitatielasten bij het scenario 'optimalisatie binnen de huidige structuur' versus het scenario 'transformatietraject'.
- **Risicoprofiel:** Een gevoeligheidsanalyse op basis van vitale exploitatierisico's (zoals daling van vrijwilligersparticipatie met 20% of tegenvallende horeca-inkomsten).

BIJLAGE 2: Toelichting en Overwegingen

Ter nadere onderbouwing van dit amendement leggen de indieners de volgende overwegingen en constatering en aan de raad voor:

- **Integrale afweging noodzakelijk:** Meerdere fracties binnen de raad hebben aangegeven eerst integraal inzicht te willen krijgen in de huidige exploitatie van de dorpshuizen en de specifieke gevolgen hiervan voor de toekomstige exploitatie van het nieuw geplande ontmoetingscentrum.
 - **Samenhang in planning:** Het is noodzakelijk dat de planning van het Stichting Dorpshuizen Laarbeek (SDL)-traject en de besluitvorming rondom het ontmoetingscentrum op elkaar worden afgestemd, zodat de raad over de juiste financiële gegevens beschikt om een afgewogen, integrale keuze te kunnen maken.
 - **Harde deadline gekoppeld aan definitief ontwerp:** Het voornemen van de raad is om op 12 november 2026 het definitieve ontwerp van het ontmoetingscentrum vast te stellen. De benodigde exploitatiegegevens en het kader voor de dorpshuizen moeten derhalve uiterlijk vóór deze vaststellingsdatum door de raad zijn behandeld om een zinvolle integrale afweging te garanderen.
 - **Rechtvaardiging transformatie:** De raad eist helder inzicht in de specifieke conclusies uit het vooronderzoek die de noodzaak voor een ingrijpend transformatietraject rechtvaardigen ten opzichte van een optimalisatie binnen de huidige beheerstructuur.
 - **Definiëring van succes:** Er moeten duidelijke, meetbare maatschappelijke, organisatorische en financiële succescriteria en eindkenmerken gedefinieerd worden om te kunnen beoordelen wanneer de transformatie van een dorpshuis daadwerkelijk als 'toekomstbestendig' geslaagd beschouwd mag worden.
 - **Maatschappelijk belang staat voorop:** De maatschappelijke en solidaire functie van de dorpshuizen moet te allen tijde leidend blijven in het vervolgtraject. Er mag niet uitsluitend gestuurd worden op financiële optimalisatie alleen. Met deze bijlage worden de technische en verhelderende vragen die breed binnen de raad leven direct omgezet in harde randvoorwaarden voor het college.
-