

Toelichting algemeen belang besluit Kulturhus de Mozaïek.

- I. Aanwijzing algemeen belang
- II. De raad van de gemeente Dalfsen zal binnen een periode van 5 (zegge: vijf) jaar na datum dagtekening van onderhavig besluit, de doeltreffendheid en de effecten in de praktijk van de aanwijzing als bedoeld in artikel I te beoordelen en op basis van deze beoordeling te besluiten artikel I van onderhavig besluit te handhaven, aan te passen op of in trekken.

1. De activiteit van de gemeente Dalfsen

→ Eigendom appartement aan het Kroonplein (8151 AZ) Lemelerveld

De gemeente Dalfsen is eigenaar van de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de (bedrijfs-) ruimten voor (commerciële) dienstverlening op de begane grond en in de kelder, een buitenspeelruimte met pad op de begane grond, alsmede een ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk aan te duiden als Kroonplein 58 tot en met 66 (even nummers) en 70 tot en met 76 (even nummers) te Lemelerveld, gemeente Dalfsen, kadastraal bekend als gemeente Dalfsen sectie M, complexaanduiding 1958 A, appartementsindex 1, uitmakende het zevenendertig/éénhonderdste onverdeeld aandeel in de gemeenschap;

1.1. Huidig gebruik appartement aan het Kroonplein 58 te (8151 AZ) Lemelerveld

Het in paragraaf 1.1 bedoelde appartementen wordt door de gemeente Dalfsen verhuurd aan de hierna in paragraaf 4 onder punt 5 genoemde Stichting Kulturhus De Mozaïek, die het gebruikt als kulturhus en daarin de hierna in paragraaf 5.2. onder punt 5 beschreven activiteiten verricht.

1.2. Overdracht appartementsrecht aan het Kroonplein 58 te (8151 AZ) Lemelerveld

De gemeente Dalfsen heeft het voornemen om het in paragraaf 1.1 bedoelde appartementsrecht over te dragen aan Stichting Kulturhus De Mozaïek. Voor deze activiteit roept de van de gemeente Dalfsen de hierna in paragraaf 2.2.2 beschreven de algemeenbelanguitzondering in. In verband hiermee zal in paragraaf 2.2.3 uiteen worden gezet dat door de gemeenteraad van Dalfsen is vastgesteld dat de in onderhavig besluit bedoelde economische activiteiten door gemeente Dalfsen plaatsvinden in het algemeen belang. Door vaststelling van dit besluit kan het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen het in paragraaf 1.1 bedoelde appartementsrecht overeenkomsten [artikel 160 lid 1 onder d Gemeentewet](#) overdragen.

2. Wet Markt en Overheid

2.1. Inleiding

Door de op 1 juli 2012 in werking getreden Wet markt en overheid, zijn in de Mededingingswet speciale gedragsregels voor overheden opgenomen die in acht moeten worden genomen als zij economisch actief zijn.

Overheden kunnen direct of indirect economische activiteiten verrichten. Soms wordt daarbij geconcurrereerd met de private sector. Anders dan de private sector, hebben overheden de mogelijkheid om leveringen of diensten met behulp van publieke middelen beneden de kostprijs aan te bieden. Dit kan aanleiding geven tot concurrentievervalsing. Teneinde oneerlijke concurrentie tussen overheden en private ondernemingen te voorkomen, heeft de Wet markt en overheid vier specifieke gedragsregels geïntroduceerd die overheden in acht moeten nemen:

- (i) **Kostendoorberekening (artikel 25i Mw)**
Indien overheden economische activiteiten verrichten moeten zij alle hiermee samenhangende integrale kosten doorberekenen in de prijs. Voor het bepalen van de integrale kosten zijn alle kosten relevant die aan een economische activiteit moeten worden toegerekend, zoals de operationele kosten, afschrijvings- en onderhoudskosten en vermogenskosten.
- (ii) **Bevoordelingsverbod (artikel 25j Mw)**
Overheden mogen hun eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen;
- (iii) **Gegevensgebruik (artikel 25k Mw)**
Gegevens waar overheden krachten publiekrecht over beschikken, mogen door deze verheden niet hergebruiken voor andere (economische) activiteiten.
- (iv) **Functiescheiding (artikel 25l Mw)**
Wanneer een overheid met betrekking tot een economische activiteit ook een publiekrechtelijke rol vervult, dan mag niet persoon die betrokken is bij de publiekrechtelijke taak niet tevens betrokken zijn bij de economische activiteit of omgekeerd.

2.2. Uitzonderingen op de gedragsregels

De Wet markt en overheid is niet van toepassing indien de overheid een economische activiteit ten aanzien waarvan een maatregel is getroffen die naar het oordeel van de overheid kan worden aangemerkt als een steunmaatregel omdat die voldoet aan **alle** criteria van artikel 107, eerste lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (artikel 25h lid 4 Mw).

De Wet markt en overheid is evenmin van toepassing op economische activiteiten en op een bevoordeling overheidsbedrijven indien die plaatsvinden in het algemeen belang (artikel 25h lid 5 Mw). Dit wordt ook wel aangeduid als de algemeenbelanguitzondering.

2.2.1 Staatssteun

De staatssteunregels staan in de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie. Een maatregel die kwalificeert als staatssteun moet voorafgaand aan de tenuitvoerlegging eerst aan de Europese Commissie worden gemeld. Pas na goedkeuring mag de maatregel worden geïmplementeerd.

I	Eerst moet worden nagegaan of de betrokken maatregel [dat wil zeggen de handeling waarmee een voordeel wordt verstrekt] kwalificeert als staatssteun in de zin van artikel 107 lid 1 VWEU . Hiervan is blijkens o.a. het Volotea arrest va het EU Hof van Justitie (r.o. 102) eerst sprake als aan alle navolgende voorwaarden is voldaan:	
	In het onderhavige geval bestaat de te toetsen maatregel uit de hiervoor in paragraaf 1.3 genoemde activiteit.	
(i)	een onderneming	Elke entiteit die een economische activiteit verricht wordt aangemerkt als onderneming. De rechtsvorm of het ontbreken van een winstoogmerk zijn niet relevant. Een economische activiteit bestaat vervolgens uit het aanbieden van goederen en/of

		<p>diensten op een markt. Het ondernemingsbegrip is tot slot functioneel van aard. Een entiteit kan een bepaalde activiteit geen onderneming zijn en voor een andere wel.</p> <p>De activiteiten die hierna in paragraaf 5.2 worden opgesomd, hebben een economisch karakter. Bijgevolg kwalificeren de kulturhusen als onderneming.</p>
(ii)	ontvangt een niet-marktconform voordeel	<p>Een “<i>voordeel</i>” in de zin van de staatssteunregels is een economisch voordeel dat een onderneming onder normale marktvoorwaarden – d.w.z. zonder overheidsingrijpen – niet had kunnen verkrijgen. Niet alleen het verlenen van positieve economische voordelen is relevant voor het begrip “<i>staatssteun</i>”, maar ook het verlichten van economische lasten kan een voordeel zijn.</p> <p>Het door de Gemeente overdragen van een onroerende zaak tegen een bedrag lager dan de marktwaarde levert het kulturhus een voordeel op; namelijk het verschil tussen de marktconforme prijs en de te betalen prijs.</p> <p>Mogelijk kan een deel van het voordeel door middel van een niet-marktconforme gebruiksvergoeding worden “<i>doorgegeven</i>” aan gebruikers. In voorkomend geval moet ook op het niveau van de gebruikers een staatssteuntoets worden uitgevoerd. Voor een voorbeeld zie het besluit van 29 september 2016 van de Europese Commissie in staatssteunzaak SA.41540 (Science and Technology Parks).</p>
(iii)	dat door de staat met staatsmiddelen wordt verstrekt	<p>Tot de “<i>staat</i>” behoren alle centrale, regionale en lokale lichamen van de lidstaten, ongeacht hun statuut en benaming. Staatsmiddelen omvatten vervolgens alle middelen van de overheidssector, met inbegrip van middelen van decentrale (gedecentraliseerde, federatieve, regionale of andere) bestuursniveaus.</p> <p>Het is de Gemeente die de eigendom wil overdragen en daardoor inkomsten misloopt. Dit betekent dat het voordeel door de Staat met staatsmiddelen wordt verstrekt</p>
(iv)	waardoor de mededinging wordt vervalst	<p>Op het moment dat met de begunstigde onderneming concurrerende onderneming geen vergelijkbaar voordeel ontvangen, wordt de mededinging vervalst. Die vervalsing hoeft niet te worden aangetoond. Aannemelijkheid volstaat. Bovendien is niet vereist dat de begunstigde onderneming zelf deelneemt aan het handelsverkeer tussen de lidstaten.</p> <p>Aangezien het kulturhus de enige begunstigde is, wordt zal door de overdracht de mededinging worden vervalst.</p>

	(v)	de handel tussen de lidstaten wordt beïnvloed	<p>De handel tussen de lidstaten wordt beïnvloed indien door de steun de export naar andere lidstaten voor de begunstigde onderneming(en) makkelijker wordt of de export naar Nederland voor ondernemingen uit andere lidstaten moeilijker wordt. De beïnvloeding hoeft niet te worden aangetoond. Aannemelijkheid volstaat. Bovendien hoeft de begunstigde onderneming niet zelf aan de interstatenhandel deel te nemen.</p> <p>De activiteiten die hierna in paragraaf 5.2 worden ook door ondernemingen uit andere lidstaten verrichten. Bovendien kunnen deze activiteiten ook gebruikers uit andere lidstaten aantrekken. Dit duidt op het in potentie bestaan van een interstatelijk effect</p> <p>Beïnvloeding van de handel tussen de lidstaten kan nochtans worden uitgesloten indien:</p> <table border="1" data-bbox="735 831 1402 1541"> <tr> <td data-bbox="735 831 810 898">1.</td> <td data-bbox="810 831 1402 898">er een beroep kan worden gedaan op een De-minimisverordening:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="735 898 810 976">(a)</td> <td data-bbox="810 898 1402 976">de Algemene de minimisverordening (drempelbedrag € 300.000,--)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="735 976 810 1115">(b)</td> <td data-bbox="810 976 1402 1115">de DAEB de minimiverordening (drempelbedrag € 750.000,--) è de afkorting DAEB staat voor Dienst van Algemeen Economisch Belang</td> </tr> <tr> <td data-bbox="735 1115 810 1541">2.</td> <td data-bbox="810 1115 1402 1541"> <p>de handel tussen de lidstaten slechts marginaal wordt beïnvloed als de steun niet tot gevolg heeft dat:</p> <p>(a) er extra buitenlandse gebruikers komen</p> <p>(b) investeringen door buitenlandse ondernemers onaantrekkelijker worden</p> <p>è voorbeelden:</p> <table border="1" data-bbox="810 1361 1402 1541"> <tr> <td data-bbox="810 1361 885 1435">-</td> <td data-bbox="885 1361 1402 1435">Kongresszentrum Ingolstadt besluit van het Gerecht van de EU (r.o. 144)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1435 885 1541">-</td> <td data-bbox="885 1435 1402 1541">Vonnis van 30 december 2015 van de Rechtbank 's-Gravenhage (Activiteitencentrum De Stolp)</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	1.	er een beroep kan worden gedaan op een De-minimisverordening:	(a)	de Algemene de minimisverordening (drempelbedrag € 300.000,--)	(b)	de DAEB de minimiverordening (drempelbedrag € 750.000,--) è de afkorting DAEB staat voor Dienst van Algemeen Economisch Belang	2.	<p>de handel tussen de lidstaten slechts marginaal wordt beïnvloed als de steun niet tot gevolg heeft dat:</p> <p>(a) er extra buitenlandse gebruikers komen</p> <p>(b) investeringen door buitenlandse ondernemers onaantrekkelijker worden</p> <p>è voorbeelden:</p> <table border="1" data-bbox="810 1361 1402 1541"> <tr> <td data-bbox="810 1361 885 1435">-</td> <td data-bbox="885 1361 1402 1435">Kongresszentrum Ingolstadt besluit van het Gerecht van de EU (r.o. 144)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1435 885 1541">-</td> <td data-bbox="885 1435 1402 1541">Vonnis van 30 december 2015 van de Rechtbank 's-Gravenhage (Activiteitencentrum De Stolp)</td> </tr> </table>	-	Kongresszentrum Ingolstadt besluit van het Gerecht van de EU (r.o. 144)	-	Vonnis van 30 december 2015 van de Rechtbank 's-Gravenhage (Activiteitencentrum De Stolp)
1.	er een beroep kan worden gedaan op een De-minimisverordening:														
(a)	de Algemene de minimisverordening (drempelbedrag € 300.000,--)														
(b)	de DAEB de minimiverordening (drempelbedrag € 750.000,--) è de afkorting DAEB staat voor Dienst van Algemeen Economisch Belang														
2.	<p>de handel tussen de lidstaten slechts marginaal wordt beïnvloed als de steun niet tot gevolg heeft dat:</p> <p>(a) er extra buitenlandse gebruikers komen</p> <p>(b) investeringen door buitenlandse ondernemers onaantrekkelijker worden</p> <p>è voorbeelden:</p> <table border="1" data-bbox="810 1361 1402 1541"> <tr> <td data-bbox="810 1361 885 1435">-</td> <td data-bbox="885 1361 1402 1435">Kongresszentrum Ingolstadt besluit van het Gerecht van de EU (r.o. 144)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1435 885 1541">-</td> <td data-bbox="885 1435 1402 1541">Vonnis van 30 december 2015 van de Rechtbank 's-Gravenhage (Activiteitencentrum De Stolp)</td> </tr> </table>	-	Kongresszentrum Ingolstadt besluit van het Gerecht van de EU (r.o. 144)	-	Vonnis van 30 december 2015 van de Rechtbank 's-Gravenhage (Activiteitencentrum De Stolp)										
-	Kongresszentrum Ingolstadt besluit van het Gerecht van de EU (r.o. 144)														
-	Vonnis van 30 december 2015 van de Rechtbank 's-Gravenhage (Activiteitencentrum De Stolp)														
			<p>De De-minimisgrenzen zullen zeer waarschijnlijk worden overschreden. Het kulturhus kent twee soorten gebruikers, namelijk (i) entiteiten die zelf diensten verlenen en (ii) natuurlijke personen. De diensten van de onder (i) bedoelde entiteiten zijn uitsluitend gericht op de onder (ii) bedoelde natuurlijke personen. De onder (i) bedoelde entiteiten zijn voornamelijk lokaal en hooguit regionaal actief. De onder (ii) bedoelde natuurlijke personen zijn afkomstig uit de directe nabijheid van het kulturhus. Gelet hierop ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat het kulturshus na de overdracht van het pand, buitenlandse gebruikers zal aantrekken. De voorzieningen die het kulturhus thans aanbiedt, worden niet door andere ondernemingen</p>												

			aangeboden. Het ligt dus niet voor de hand dat buitenlandse investeerders door de overdracht van het pand worden afgeschrikt.
II	Een maatregel die kwalificeert als staatssteun moet op grond van artikel 108 lid 3 VWEU eerst aan de Europese Commissie worden gemeld. Met uitvoering moet worden gewacht totdat de Europese Commissie groen licht geeft. Van melding kan worden afgezien als een beroep kan worden gedaan op een groepsvrijstelling:		
	(i)	de Algemene groepsvrijstellingsverordening (AGVV) biedt de mogelijkheid om steun te geven voor:	
		(a)	cultuur en instandhouding van het erfgoed (artikel 53 AGVV) è voorbeeld: kennisgeving van 10 mei 2022 inzake staatssteunzaak SA.102932 (Subsidieverlening exploitatie Stichting Nieuwe Nobelaer 2022-2023)
		(b)	sportinfrastructuur en multifunctionele recreatieve infrastructuur (artikel 55 AGVV)
	(ii)	het DAEB vrijstellingsbesluit	
III	Indien geen beroep kan worden gedaan op een groepsvrijstelling zal de maatregel aan de Europese Commissie moeten worden gemeld. Een melding wordt doorgaans getoetst aan een of meer door de Europese Commissie opgestelde richtsnoeren en andere beleidsregels. Bij gebreke hiervan, kan de Europese Commissie de maatregel rechtstreeks aan artikel 108 lid 3 toetsen.		

Op basis van de beschikbare informatie komt de Raad tot het oordeel dat verdedigd kan worden dat de overdracht van de in paragraaf beschreven onroerende zaak aan het kulturhus geen dan wel hooguit een marginaal effect op de handel tussen de lidstaten zal hebben. In voorkomend geval kwalificeert de overdracht niet als staatssteun in de zin van artikel 107 lid 1 VWEU. Bijgevolg is de in artikel 25h lid 4 Mededingingswet genoemde uitzondering niet van toepassing.

2.2.2 Algemeen belang

De Wet markt en overheid bevat geen definitie van het begrip “*algemeen belang*”. Blijkens de Handreiking Wet markt en Overheid is de algemeen belangvaststelling enigszins vergelijkbaar met de aanwijzing van een zogenoemde dienst van algemeen economisch belang (DAEB) op grond van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (pag. 25). Blijkens het Kwaliteitskader voor diensten van algemeen belang in Europa (COM (2011)900) worden als diensten van algemeen economisch belang aangemerkt “*economische activiteiten die het algemeen belang dienen en die de markt, zonder het overheidsoptreden anders niet (of niet onder dezelfde voorwaarden inzake kwaliteit, veiligheid, betaalbaarheid, gelijke behandeling of algemene toegang) had verricht. De openbardienstverplichting waarmee de dienstverrichter wordt belast, waarbij het criterium “algemeen belang” als leidraad dient, moet ervoor zorgen dat de dienst wordt verricht onder voorwaarden waarmee de publieke taak kan worden vervuld.*”

Artikel 25h, vijfde en zesde lid, van de Mw is het gevolg van een - gewijzigd - amendement (Kamerstuk 31 354, nr. 32). Uit de toelichting bij dat amendement komt naar voren dat de overheid bij de vaststelling of sprake is van een algemeen belang dat door een bepaalde economische activiteit wordt gediend, een aanzienlijke beoordelingsruimte heeft. In de memorie van antwoord aan de Eerste Kamer wordt onderstreept dat de bepaling wat in het algemeen belang moet worden gedaan (bij uitstek) een politieke aangelegenheid is. Om die reden is die bepaling van het algemeen belang, wat de provincies, gemeenten en waterschappen betreft, overgelaten aan het vertegenwoordigend lichaam (Kamerstuk 31 354, C, blz. 2 en blz. 7). Deze vrijheid is niet onbegrensd. Indien de overheid tot het oordeel is gekomen dat sprake is van een economische activiteit die plaatsvindt in het algemeen belang, moet vervolgens bij de beslissing om daadwerkelijk gebruik te maken van de bevoegdheid om een besluit als bedoeld in artikel 25h, zesde lid, van de Mw te nemen, een afweging plaatsvinden tussen het nagestreefde belang

en de belangen van mogelijke derden - in het bijzonder al op de markt actieve ondernemers - die daardoor worden getroffen. Verder moet het betrokken bestuursorgaan steeds de eisen in acht nemen die de Awb aan bestuurlijke besluitvorming stelt.

Gelet op het voorgaande zijn er in de jurisprudentie voorschriften ontwikkeld waar een besluit waarin wordt vastgesteld dat economische activiteiten of de bevoordeling van overheidsbedrijven plaatsvindt in het algemeen belang (ook wel algemeenbelangbesluit genoemd) aan moet voldoen:

- [Uitspraak van 18 december 2018](#) van het CBb (Jachthaven Zeewolde)
- [Uitspraak van 18 december 2018](#) van het CBb (Parkeergarage Hengelo)

Op dit moment is de wetgever doende de Wet markt en overheid aan te passen. Blijkens de memorie van toelichting op het wetsvoorstel is het de bedoeling om de hiervoor bedoelde in de jurisprudentie ontwikkelde voorschriften te codificeren ([Kamerstuk 35 895 nr. 3](#) pagina 8 tot en met 13). In verband hiermee wordt aangenomen dat een algemeenbelangbesluit dient te bevatten:

1. een beschrijving van de activiteit waarvoor de algemeenbelanguitzondering wordt ingeroepen;
2. een beschrijving van het algemeen belang dat met het besluit wordt gediend;
3. de duiding van de noodzaak om de algemeenbelanguitzondering in te roepen;
4. een beschrijving van de gevolgen van het gebruik van de algemeenbelanguitzondering op ondernemers;
5. een afweging van de noodzaak van afwijking van de gedragsregels op grond van het algemeenbelangbesluit enerzijds, tegenover het effect op het ondernemers anderzijds
6. een voorschrift dat het bestuursorgaan binnen een periode van vijf jaar de doeltreffendheid en de effecten in de praktijk van het algemeenbelangbesluit beoordeelt en op basis van deze beoordeling besluit het algemeenbelangbesluit te handhaven, aan te passen op of in trekken.

2.2.3 Bevoegdheid raad

Op grond van artikel 25h lid 6 Mw geschiedt de vaststelling dat economische activiteiten of de bevoordeling van overheidsbedrijven door gemeenten plaatsvinden in het algemeen belang door de gemeenteraad. De raad van de gemeente Dalfsen is bijgevolg het bevoegde bestuursorgaan om vast te stellen dat voor de hiervoor in paragraaf 1.3 beschreven activiteit plaatsvindt in het algemeen belang.

3. Het Kulturhusconcept

3.1. Inleiding

Een kulturhus is een combinatie van verschillende voorzieningen in één of meerdere gebouwen, waarin samenwerking de sleutel is. Vaak worden de activiteiten van zowel niet-commerciële als commerciële deelnemers onder één dak geplaatst, zoals de bibliotheek, welzijnsinstellingen, kinderopvangorganisaties, scholen, huisartsen en GGD. Daarnaast kunnen ook sportverenigingen (breedtesport), culturele instellingen (zoals de muziekschool) participeren in het concept. Het Kulturhusconcept voorziet daarnaast in vergaderfaciliteiten en ontmoetingsplekken. Bedoeling is dat door inventieve verbindingen tussen de verschillende deelnemers meerwaarde ontstaat voor de bewoners in de kern waar het kulturhus is gevestigd.

Het Kulturhusconcept bestaat doorgaans uit twee componenten:

- (i) Het fysieke kulturhus, dat wil zeggen het gebouw of de gebouwen waarin de diverse activiteiten die onderdeel uitmaken van het kulturhusconcept worden aangeboden.
- (ii) De samenwerking tussen enerzijds de exploitant van het kulturhusconcept en anderzijds de diverse deelnemers aan het kulturhusconcept.

Het Kulturhusconcept kán alleen bestaan met actieve deelname door diverse partijen met een maatschappelijke doelstelling. Bibliotheek en welzijnswerk zijn daarbij de dragende samenwerkingspartners, zonder hen geen Kulturhusconcept.

3.2. Het kulturhusconcept in het beleid van de gemeente Dalfsen

Door het kulturhusconcept te omarmen beoogt de gemeente Dalfsen niet alleen de samenwerking tussen dienstverleners te stimuleren, maar ook de leefbaarheid en sociale cohesie binnen een gemeente te bevorderen. Het oogmerk van de gemeente wordt in meerdere beleidsdocumenten verwoord.

Zo wordt in de uit 2020 daterende Toekomstvisie Dalfsen 2030 'Voor elkaar, Onzelf blijven door te veranderen' dat 'noaberschap' vereist dat de bewoners van de gemeente elkaar kunnen treffen teneinde de lokale sociale netwerken te versterken.

...de gemeente en de gemeenschap zijn er om drempels te herkennen en te verlagen, zodat iedereen die mee wil doen mee kan doen.

Ook willen we dat nieuwe inwoners zich beschouwen als een onderdeel van onze gemeenschap. Dat doen we door ze op z'n Dalfs (uitnodigend maar niet opdringerig) te betrekken bij onze sociale netwerken zodat de plek waar ze wonen ook hun thuis wordt.

Noaberschap is niet voor niets al generaties lang een hoeksteen van onze cultuur. Daarvoor moeten we elkaar wel fysiek (en ook digitaal) kunnen treffen; een sterke infrastructuur is van levensbelang om dit principe in de toekomst te behouden en op nieuwe manieren in te vullen. Onderlinge verbondenheid begint bij een goede verbinding.

Het uit 2021 stammende Beleidsplan Preventiebeleid 'Dalfsen vitaal en veerkrachtig' onderstreept dat de zelfredzaamheid van de bewoners van gemeente alleen kan worden versterkt als behoeften vroeg worden gesignaleerd en geredresseerd. Dit vereist een sterke sociale basis.

Preventiebeleid in de gemeente Dalfsen betekent het waar mogelijk voorkomen van problemen voor iedereen. De sociale basis wordt zo georganiseerd dat de zelfredzaamheid van inwoner(s) wordt bevorderd en vragen vroeg worden gesignaleerd en beantwoord. We willen dat iedereen die mee wil doen, ook mee kan doen. Want actief zijn zorgt voor meer zingeving en een betekenisvol leven. Daardoor voel je je gezond (Positieve Gezondheid, Huber, 2012). Dit is goed om allerlei problemen tegen te gaan. Ons preventiebeleid richt zich dan ook op een sterke sociale basis. Dat is voor ons de leefomgeving van inwoners met hun netwerken en alle partijen die hierin actief zijn. De algemene sociale voorzieningen vormen de basis voor het preventiebeleid. Deze sociale basis heeft invloed op dat inwoners zich gezond voelen en naar vermogen mee kunnen doen in de samenleving. Het helpt ook de veerkracht en zeggenschap van inwoners vergroten.

Wij bouwen vanuit het model Positieve Gezondheid op de kracht van mensen. Dit model geeft alle levensterreinen van een individu weer, verbonden via een spinnenweb en gaat uit van de kracht en eigen regie van mensen. Positieve gezondheid betekent niet alleen dat je niet ziek bent. Maar dat je veerkracht hebt en daardoor goed kunt omgaan met veranderingen in je leven. Positieve gezondheid is heel breed. Het gaat om je gezond voelen, vrolijk zijn en goed kunnen zorgen voor jezelf. Maar ook in contact zijn met andere mensen.

Dat betekent dat het preventiebeleid heel breed is. We zetten in op een leefomgeving die gezond gedrag stimuleert. Die risico's minimaliseert. En die uitnodigt tot ontmoeten. De leefomgeving stimuleert en faciliteert inwoners tot vitaliteit en veerkracht.

En we richten ons op het individu en versterken voor zover mogelijk de zelfredzaamheid van inwoners. Zo kunnen inwoners zelf problemen voorkomen en waar mogelijk ook zelf oplossen. Ook zetten we in op het voorkomen van ongelijkheid en het signaleren van structurele oorzaken van problemen. Voor sommige inwoners is meedoen lastiger dan voor anderen. Bijvoorbeeld omdat ze minder geld te besteden hebben of de taal niet goed spreken. Daarom hebben we voor bepaalde doelgroepen en thema's extra aandacht binnen dit preventiebeleid.

Door in te zetten op burgerinitiatieven, ontmoeting en het verbinden van formele en informele ondersteuning versterken we ook de gemeenschap. Zo maken we met elkaar een vitale gemeenschap waarin inwoners steun vinden.

Voor de gemeente Dalfsen is een kulturhus de plek bij uitstek waar alle inwoners drempelloos naar binnen kunnen lopen, mee kunnen doen met de activiteiten om zo sociale contacten op te bouwen te en te onderhouden. Daarnaast is het de plek waar bewoners terecht kunnen met hun vragen en behoeften. Dit moet hen in staat stellen zo lang mogelijk als volwaardige burgers zelfstandig te leven en actief te blijven in de lokale gemeenschap.

Het kulturhusconcept kan pas succesvol zijn als het kulturhus midden in de lokale samenleving staat. Daarom moet de exploitant van het kulturhus alle partijen die kunnen voorzien in de sociale en maatschappelijke behoeften van de bewoners bij elkaar brengen en samenwerking initiëren. Activiteiten moeten op elkaar worden afgestemd en nieuw aanbod gecreëerd. Alleen door intensieve samenwerking kunnen in een vroegtijdig stadium de behoeften worden geïdentificeerd die onderscheiden groepen bewoners hebben. Vanuit het kulturhusconcept is daarom altijd extra aandacht voor specifieke doelgroepen zoals op dit moment bewoners in armoede, die de taal niet spreken of eenzaam zijn. Het is de bedoeling dat op deze wijze problemen snel kunnen worden opgelost en grotere complicaties kunnen worden voorkomen.

→ **Kulturhusen in de gemeente Dalfsen**

Op dit moment zijn de navolgende kulturhusen actief in de gemeente Dalfsen:

Kulturhus		Gegevens op basis van het Handelsregister	
1	De Spil	Statutaire naam	Stichting Kulturhus De Spil Nieuwleusen
		Handelsnaam	Geen
		Rechtsvorm	Stichting
		Vestigingsplaats	Gemeente Dalfsen
		Bezoekadres	Koningin Julianalaan 10
			7711 KK Nieuwleusen
		Internetadres	www.despilnieuwleusen.nl/
		KvK-nummer	69517940
		SBI-code(s)*	94997
Verzorgingsgebied	Nieuwleusen (kern)		
2	De Wiekelaar	Statutaire naam	Stichting Ontmoetingscentrum De Wiekelaar
		Handelsnaam	Stichting Ontmoetingscentrum De Wiekelaar
		Rechtsvorm	Stichting
		Vestigingsplaats	Gemeente Dalfsen

		Bezoekadres	G.W.Spiegelstraat 6 7722 ST Dalfsen (Oudleusen)
		Internetadres	www.wiekelaar.nl
		KvK-nummer	05027168
		SBI-code(s)*	9002
		Verzorgingsgebied	Oudleusen (kern)
3	Trefkoele+	Statutaire naam	Stichting Ontmoetingscentrum Dalfsen
		Handelsnamen	De "Trefkoele" Trefkoele +
		Rechtsvorm	Stichting
		Vestigingsplaats	Gemeente Dalfsen
		Bezoekadres	Ruigedoornstraat 108 7721 BR Dalfsen
		Internetadres	www.trefkoeleplus.nl
		KvK-nummer	05026503
		SBI-code(s)*	5630, 88999 en 93112
		Verzorgingsgebied	Dalfsen
4	Hoonhorst*	Statutaire naam	Stichting "Kulturhus Hoonhorst"
		Handelsnaam	Geen
		Rechtsvorm	Stichting
		Vestigingsplaats	Gemeente Dalfsen
		Bezoekadres	Koepelallee 8 7722KT Dalfsen
		Internetadres	www.kulturhushoonhorst.nl
		KvK-nummer	58115188
		SBI-code(s)*	88999
		Verzorgingsgebied	Hoonhorst (kern)
5	De Mozaïek	Statutaire naam	Stichting Kulturhus De Mozaïek
		Rechtsvorm	Stichting
		Vestigingsplaats	Gemeente Dalfsen
		Adres	Kroonplein 58 8151 AZ Lemelerveld
		Internetadres	Geen
		KvK-nummer	05074541
		SBI-code(s)*	5630 en 88999
		Verzorgingsgebied	Lemelerveld (kern)

*Kulturhus Hoonhorst wordt op dit moment doorontwikkeld om het toekomstbestendig te maken.

* Verklaring codes Standaard Bedrijfs Indeling 2008 Versie 2018 Update 2022 [link]	
94997	Overige belangenbehartiging
9002	Dienstverlening voor uitvoerende kunsten
5630	Cafés
88999	Overig maatschappelijk advies, gemeenschapshuizen en samenwerkingsorganen op het gebied van welzijn
93112	Sporthallen, sportzalen en gymzalen

GEMEENTE DALFSEN

Kulturhus De Spil
Koningin Julianalaan 10
Nieuwleusen

1

NIEUWLEUSEN

2

Kulturhus De Wiekelaar
G.W. Spiegelstraat 6
Oudleusen

OUDLEUSEN

3

Kulturhus Trefkoele+
Ruigendoornstraat 108
Dalfsen

DALFSEN

Kulturhus Hoonhorst
Kerkstraat 13
Lemelerveld

4

HOONHORST

LEMELERVELD

5

Kulturhus De Mozaïek
Kroonplein 58
Lemelerveld

4. Activiteiten van de Kulturhusen

4.1. Beschrijving van de activiteiten

A. Inloopfunctie

Een kulturhus is een plek waar mensen van alle leeftijden, allochtoon en autochtoon, valide en mindervalide laagdrempelig elkaar ontmoeten, kennis kunnen opdoen, zich kunnen ontspannen en waar tal van activiteiten plaatsvinden op het gebied van sport, recreatie, educatie, cultuur en welzijn. Een kulturhus heeft daarmee een zogenaamde 'inloopfunctie'. Een inloopfunctie is de meest laagdrempelige vorm van een sociale voorziening. Kwetsbare inwoners komen en gaan wanneer zij dat willen en als ze ondersteuning nodig hebben kan dit worden geboden. Het blijft laagdrempelig omdat alle inwoners van een kern wel iets te zoeken hebben in een kulturhus, vanwege de vele activiteiten die worden aangeboden. Een bezoek aan een kulturhus is bij gevolg niet stigmatiserend. Daar komt bij dat medewerkers c.q. de vrijwilligers van een kulturhus getraind zijn om kwetsbare bezoekers te herkennen. Indien dat raadzaam wordt geacht knopen ze een praatje aan. Eventueel kunnen zij bezoekers ook verwijzen naar een organisatie die de gewenste ondersteuning kan bieden mocht dat nodig zijn.

B. Faciliteren van activiteiten van maatschappelijke partners

Een kulturhus heeft als doel de leefbaarheid en sociale samenhang in kleine gemeenschappen te behouden door verschillende voorzieningen veilig te stellen. Een kulturhus is echter meer dan alleen een multifunctioneel gebouw waarin door verschillende partijen activiteiten worden aangeboden. De entiteit die het kulturhus exploiteert, werkt ook samen met zowel betrokken inwoners als diverse maatschappelijke en andere lokale organisaties. Voorbeelden van laatstbedoelde organisaties zijn:

Maatschappelijke organisaties	
-	educatieve organisaties zoals scholen en kinderopvangen
-	sociale organisaties zoals de welzijnsorganisatie
-	medische organisaties zoals het consultatiebureau
-	levensbeschouwelijke organisaties zoals kerkgenootschappen
Lokale organisaties	
-	culturele organisaties zoals de historische vereniging of de toneelvereniging
-	recreatieve organisaties zoals sportverenigingen

Door samen te werken wordt de behoefte van de inwoners in kaart gebracht, zodat de in het kulturhus aangeboden activiteiten en dienstverlening daarop kunnen worden geïnitieerd, aangepast respectievelijk geoptimaliseerd. Het kulturhus faciliteert dit door de verschillende partijen samen te brengen en te stimuleren buiten hun eigen organisatie te denken.

C. Langlopende verhuur van ruimten

Voor langlopende verhuur bestemde ruimten in een kulturhus kunnen uitsluitend worden verhuurd aan de onder B genoemde maatschappelijke organisaties.

D. Kortdurende verhuur van ruimten

Voor kortdurende verhuur bestemde ruimten kunnen uitsluitend aan de onder B genoemde maatschappelijke en lokale organisaties worden op uur- of dagdeelbasis en tegen een

maatschappelijk tarief verhuurd om te worden gebruikt door een of meerder personen (maximaal 60). De Spil en de Trefkoele+ verhuren ook de binnensportaccommodatie als bedoeld onder (E) voor indoor-evenementen waarbij er een grote ruimte nodig is (350+ personen). Binnen de gemeente Dalfsen zijn geen andere (commerciële) gebouwen van deze omvang.

E. Verhuur van Binnensportaccommodaties

De Trefkoele+ en de Spil beschikken over twee sporthallen. Deze voldoen aan de officiële vereisten voor bewegingsonderwijs. Sportverenigingen (uitsluitend breedtesport) kunnen hier tegen betaling van een maatschappelijk tarief gebruik van maken. In de Wiekelaar is een speelhal. Dit is een sporthal dit niet voldoet aan de officiële vereisten voor bewegingsonderwijs, maar wel door verschillende verenigingen en de school voor sportbeoefening worden gebruikt.

F. Verhuur van appartementen

Alleen Kulturhus De Mozaïek beschikt over 2 appartementen die verhuurd worden aan natuurlijke personen. De huuropbrengsten zijn inkomsten voor De Mozaïek.

G. Normale horeca activiteiten

Normale horeca is vergelijkbaar met commerciële horeca, met dien verstande dat deze horeca in de kulturhusen steeds ondersteunend moet zijn aan de maatschappelijke functies bedoeld onder (A) tot en met (E). Dit is vastgelegd in het bestemmingsplan. De Spil, De Wiekelaar en de Trefkoele+ beschikken over een normale horeca vergunning. De horeca is echter nadrukkelijk bedoeld als ondersteunend voor de activiteiten genoemd onder (B). De keuze voor een normale horeca vergunning is met name ingegeven door behoefte naar een ruime openingstijd die samenhangt met de activiteiten onder (B). Op grond van een para commerciële horeca vergunning zou dit niet zijn toegestaan.

H. Para commerciële horeca activiteiten

De Mozaïek beschikt over een para commerciële horeca vergunning. Dit betekent dat de horeca activiteiten gebonden is aan de navolgende regels:

Artikel 2:34b Regulering paracommerciële rechtspersonen	
1.	Een paracommerciële rechtspersoon gericht op zorg, welzijn en/of wonen voor ouderen kan alcoholhoudende drank uitsluitend verstrekken op:
a.	maandag tot en met zondag vanaf 10.00 tot 23.00 uur.
2.	Een para commerciële rechtspersoon kan alcoholhoudende drank uitsluitend verstrekken op:
a.	maandag tot en met vrijdag vanaf 19.00 tot 24.00 uur
b.	zaterdag en zon- en feestdagen vanaf 12.00 tot 19.00 uur
3.	Het is para commerciële rechtspersonen verboden om bijeenkomsten te houden van persoonlijke aard of bijeenkomsten te houden waarbij alcoholhoudende drank wordt verstrekt die gericht zijn op personen welke niet of niet rechtstreeks bij de activiteiten van de desbetreffende rechtspersoon betrokken zijn
4.	Het is verboden om de mogelijkheid tot het houden (waaronder inbegrepen de verhuur van het pand en inventaris) van bijeenkomsten van persoonlijke aard openlijk aan te prijzen.
5.	De burgemeester kan in bijzondere gevallen ontheffing verlenen van de in lid 1 en 2 vermelde schenktijden

6.	De burgemeester kan ontheffing verlenen van het in lid 3 gestelde verbod, ten behoeve van para commerciële rechtspersonen die gezamenlijk met andere, met name genoemde, rechtspersonen gebruik maken van dezelfde horecalokaliteit.
----	--

4.2. Activiteiten per kulturhus

In onderstaand overzicht wordt per kulturhus vermeld welke activiteiten de exploitant van het betreffende kulturhus verricht.

Kulturhus		Activiteiten							
		A	B	C	D	E	F	G	H
1	De Spil	X	X	X	X	X		X	
2	De Wiekelaar	X	X	X	X	X		X	
3	Trefkoele+	X	X	X	X	X		X	
4	Hoonhorst		X						
5	De Mozaïek	X	X	X	X		X		X

5. Vaststelling algemeen belang

Met het kulturhusconcept zoals vormgegeven op in paragraaf 5 bedoelde wijze, worden volgens de Raad de navolgende algemene belangen gediend:

5.1. Sociale Kwaliteit en Leefbaarheid

Een kulturhus fungeert als een laagdrempelige ontmoetingsplek voor buurtbewoners. Het biedt ruimte voor activiteiten, evenementen en voorzieningen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en sociale contacten kunnen opbouwen. Dit versterkt de sociale cohesie en samenhang in de buurt. Door verschillende functies onder één dak te brengen, creëert een kulturhus een gemeenschapsgevoel. Het stimuleert interactie tussen diverse groepen bewoners en bevordert zo de sociale inclusie. Bovendien biedt een kulturhus mogelijkheden voor vrijwilligerswerk, zoals het runnen van het buurthuis of burenhulp. Dit activeert bewoners, vergroot hun betrokkenheid bij de buurt en draagt bij aan een sterkere sociale structuur. De laagdrempelige ontmoetingsfunctie maakt het makkelijker om problemen bij kwetsbare groepen zoals eenzaamheid en sociaal isolement vroegtijdig te signaleren en aan te pakken. Tot slot maakt een kulturhus een integrale aanpak voor leefbaarheid mogelijk door fysieke aspecten (huisvesting, voorzieningen) en sociale aspecten (ontmoeting, cohesie, inclusie) te combineren op één locatie. Deze holistische benadering is essentieel voor een aantrekkelijke en vitale leefomgeving.

5.2. Efficiëntie en Kostenbesparing

Door verschillende functies zoals een buurthuis, bibliotheek, zorgvoorzieningen en culturele activiteiten onder één dak te brengen, kunnen accommodaties en faciliteiten zoals kantoorruimte, vergaderzalen en technische installaties gedeeld worden. Dit leidt tot lagere huisvestingskosten en efficiënter ruimtegebruik. Daarnaast kunnen ook personeelskosten en overheadkosten gedeeld worden tussen de verschillende organisaties en activiteiten. Zo kunnen receptie, schoonmaak, beveiliging en administratie gecombineerd worden in plaats van dubbel werk. Tevens kan er bespaard worden op energiekosten zoals verwarming, elektriciteit en water. Door de bundeling van activiteiten en voorzieningen ontstaan synergie-effecten waardoor efficiënter gewerkt kan worden. Zo kunnen culturele programmering, marketing en publieksbereik voor meerdere doelgroepen gecombineerd worden. Aangezien zowel dienstverleners als bewoners op één plek kunnen samenkomen, bespaart het kulturhus tot slot

autokilometers. Vooral in een landelijke gemeente als Dalfsen kan dit een extra positieve impact hebben op de bereikbaarheid van voorzieningen in de afzonderlijke kernen.

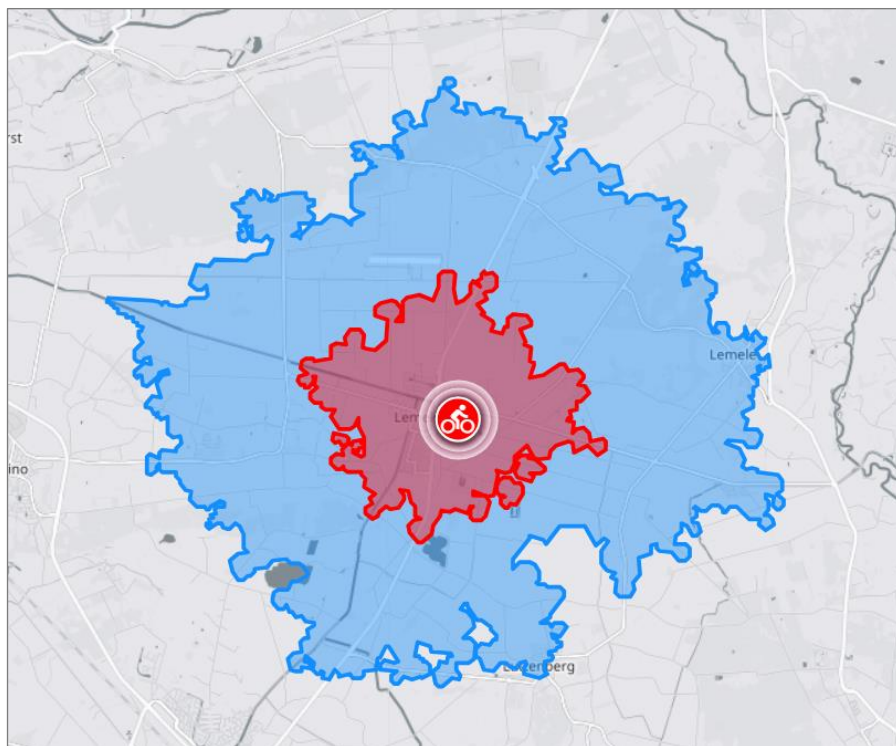
5.3. Multifunctionaliteit

Een kulturhus is een multifunctioneel gebouw met een duidelijke inhoudelijke doelstelling. Het biedt ruimte voor culturele activiteiten, dienstverlening en vrijwilligersondersteuning. Dit maakt het concept aantrekkelijk voor diverse doelgroepen en draagt bij aan een gevarieerd aanbod voor inwoners. Voor een kulturhus is deze multifunctionaliteit cruciaal teneinde op een efficiënte, flexibele en integrale manier bij te dragen aan de leefbaarheid, sociale samenhang en toekomstbestendigheid van een gemeenschap.

6. Impact analyse

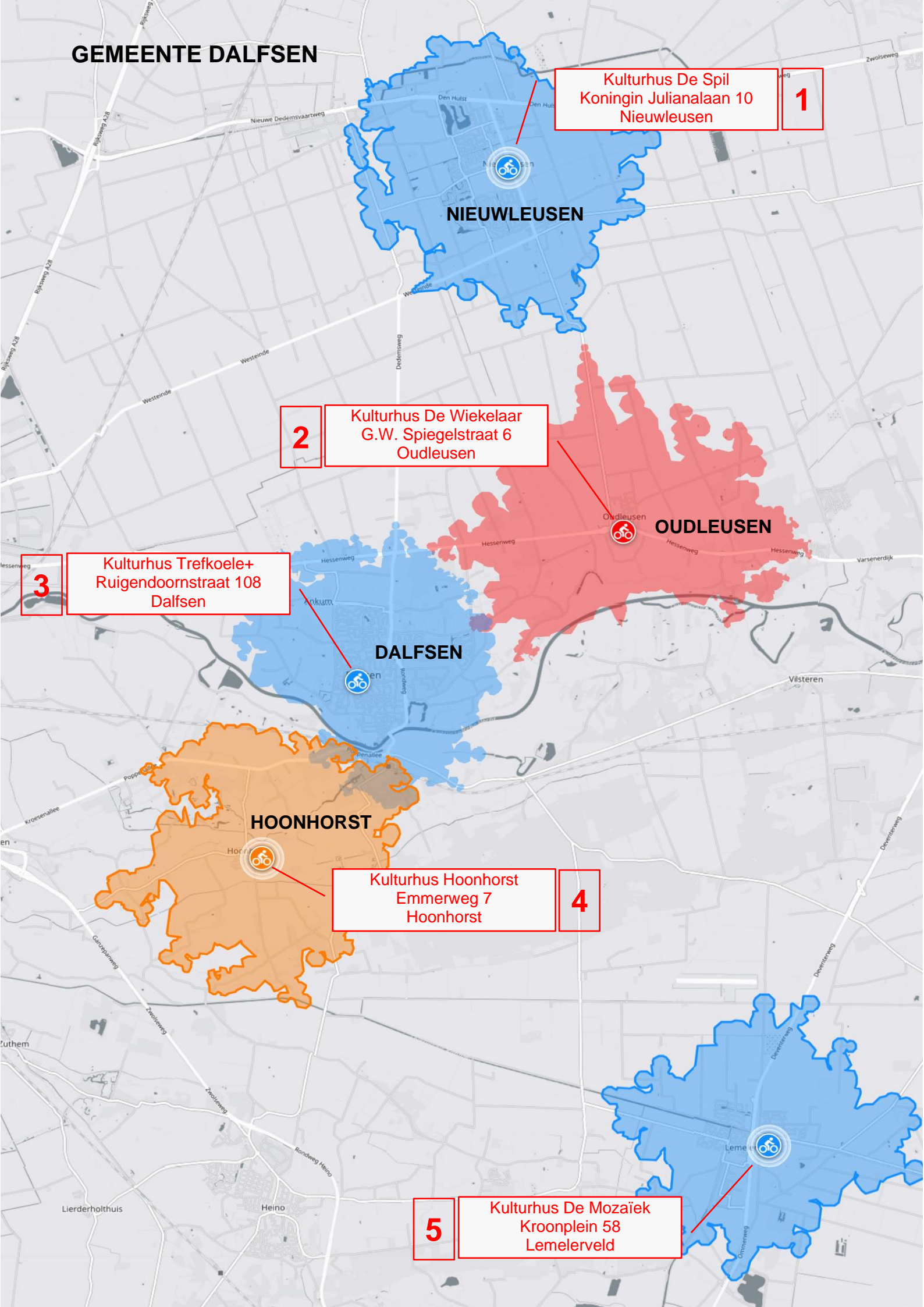
6.1. Analyse per kulturhus

Gezien de door de kulturhusen aangeboden activiteiten, wordt aangenomen dat de gemiddelde reisbereidheid van een bezoeker maximaal 10 fietsminuten is. Strikt genomen levert dit een reistijdenisochroon op 20 minuten rondom elk kulturhus die bestaat uit twee zones van elke 10 minuten.



De buitenste (blauwe) zone ligt buiten de bebouwde kom. Daar wonen relatief weinig bezoekers van het kulturhus en bevinden zich geen voorzieningen waar activiteiten worden aangeboden die vergelijkbaar zijn met de activiteiten die door het kulturhus worden aangeboden. Daarom is impact analyse beperkt tot de binnenste (rode) zone.

GEMEENTE DALFSEN



Kulturhus De Spil
Koningin Julianalaan 10
Nieuwleusen

1

NIEUWLEUSEN

2

Kulturhus De Wiekelaar
G.W. Spiegelstraat 6
Oudleusen



oudleusen
OUDLEUSEN

3

Kulturhus Trefkoele+
Ruigendoornstraat 108
Dalfsen



DALFSEN

HOONHORST



Kulturhus Hoonhorst
Emmerweg 7
Hoonhorst

4

5

Kulturhus De Mozaïek
Kroonplein 58
Lemelerveld



Lemelerveld

Activiteiten die aangeboden worden in de binnenste zone van de reistijdenisochroon rondom elk kulturhus

Activiteiten		Analyse
A	Inloopfunctie	Er is binnen gemeente Dalfsen geen entiteit actief die deze activiteit aanbiedt of zou kunnen aanbieden.
B	Faciliteren van activiteiten van maatschappelijke partners	Er is binnen gemeente Dalfsen geen entiteit actief die deze activiteit aanbiedt of zou kunnen aanbieden.
C	Langlopende verhuur van ruimten	Er is binnen gemeente Dalfsen geen entiteit actief die deze activiteit aanbiedt of zou kunnen aanbieden.
D	Kortdurende verhuur van ruimten	Zie onderstaand schema
E	Kortdurende verhuur van sportaccommodaties	Er is binnen gemeente Dalfsen geen entiteit actief die deze activiteit aanbiedt of zou kunnen aanbieden.
F	Verhuur van appartementen	De verhuur van appartementen gebeurt door de hele gemeente Dalfsen door verschillende partijen.
G	Normale horeca	Zie onderstaand schema
H	Paracommerciële horeca	Zie onderstaand schema

Binnen de gemeente Dalfsen worden ongeveer 3.000 woningen verhuurd. Aangezien uitsluitend Kulturhus de Mozaïek twee appartementen verhuurt, wordt aangenomen dat dit slechts een zeer marginale activiteit. Daarom is deze activiteiten niet verder in de impact analyse meegenomen.

Verder beschikt Kulturhus Hoonhorst (nog) niet over eigen ruimten. Om deze reden is Kulturhus Hoonhorst niet meegenomen in de impact analyse.

Alle ondernemingen die ten behoeve van de impact analyse zijn geïdentificeerd en die horeca activiteiten verrichten, beschikken over een normale horeca vergunning.

Kulturhus		Kern	activiteit	
1.	De Spil	Nieuwleusen	D	G/H
	1	Het Erfdeel	X	X
	2	Eethuis Cafeteria Goos		X
	3	Pizzaria Antonios en snacks		X
	4	Proeflokaal Zuid	X	X
	5	La Vita		X
	6	Restaurant LIV	X	X
	7	Anytime 't Witte Peerd	X	X
	8	De Chinese Muur		X
2.	De Wiekelaar	Oudleusen	D	G/H
	1	Mansier	X	X
	2	Roadrunner	X	X
	3	Hotel Mooirivier	X	X
3.	Trefkoele+	Dalfsen	D	G/H
	1	Grand Café Het Oude Station	X	X
	2	Brasserie De Zeven Deugden	X	X
	3	Domino's Pizza Dalfsen		X
	4	Brood en Banket bakkerij van der Most		X
	5	Bistro Moetje aan de Vecht	X	X

6	Hiawatha actief	Dalfsen	X	X
7	Vera's healthy foodbar	Dalfsen	X	X
8	Kwalitaria Delifrance Dalfsen	Dalfsen		X
9	Cafetaria Snackcorener Dalfsen	Dalfsen		X
10	Eethuus Dalfsen	Dalfsen		X
11	Nikki's	Dalfsen	X	X
12	De Barones	Dalfsen	X	X
13	Auberge 't Asje	Dalfsen	X	X
14	Hotel Restaurant Het Roode Hert	Dalfsen	X	X
15	Theetuin Hessener-Esch	Dalfsen	X	X
16	Het Klooster	Dalfsen	X	X

5.	De Mozaïek		Lemelerveld	D	G/H
1	Café 't Hoekje	Lemelerveld	X	X	
2	Fantasia	Lemelerveld			X
3	Reimink Café en zalen	Lemelerveld	X	X	
4	Zwakenberg eten & drinken	Lemelerveld	X	X	
5	Chinees afhaalcentrum Happy Garden	Lemelerveld			X

6.2. Impact analyse ten aanzien van Kulturhus De Mozaïek

6.2.1 Algemene karakterisering van het commerciële aanbod

Het commerciële aanbod in Lemelerveld bestaat uit verschillende gelegenheden met uiteenlopende functies. Er zijn drie eetgelegenheden in Lemelerveld: Fantasia, Zwakenberg eten & drinken en Chinees afhaalcentrum Happy Garden. De openingstijden zijn gericht op de eetfunctie en tot de doelgroep behoren met name inwoners uit Lemeleveld.

Café het hoekje is een kleinschalig café dat aan het eind van de middag en in de avond en in het weekend geopend is. Inwoners uit Lemelerveld komen hier voor gezelligheid samen om wat te drinken en eventueel een kleinigheid te eten (café gerechten).

Reimink café en zalen is een zalencentrum met een café functie. De zalen zijn alleen geopend als deze verhuurd zijn voor evenementen zoals bruiloften en partijen. Het café is in het weekend de hele dag geopend en door de week op donderdag en vrijdag vanaf het eind van de middag. De doelgroep voor Reijmink zijn inwoners uit Lemelerveld en de directe omgeving.

6.2.2 Vergaderlocaties

Een kulturhus concurreert door zijn maatschappelijke doelstelling, lagere huurtarieven en ontbrekende commerciële focus niet met professionele, commerciële aanbieders van vergaderaccommodatie in de regio. De gebruikers van de door een kulturhus aangeboden vergaderaccommodatie kunnen doorgaans geen commerciële tarieven betalen. Bij gebreke van een kulturhus zullen zij dus uitwijken naar andere laagdrempelige voorzieningen zoals woonhuizen, clubruimten van sportverenigingen of kantoorruimte van bijvoorbeeld welzijnsinstellingen.

6.2.3 Horecavoorzieningen van De Mozaïek

De Mozaïek beschikt over een paracommerciële horecaverunning. Dit voorkomt paracommercialisme. De horeca-activiteiten van De Mozaïek zijn immers onlosmakelijk verbonden met en ondersteunend aan

de overige activiteiten die in het kulturhus worden aangeboden: als er geen activiteiten zijn, is de horecavoorziening gesloten.

De horecavoorziening van De Mozaïek heeft een verbindende functie. Een belangrijke doelstelling van een kulturhus is om als laagdrempelige ontmoetingsplek te fungeren voor buurtbewoners. Een horecavoorziening met een sociaal geprijsd aanbod draagt bij aan deze ontmoetingsfunctie door een toegankelijk en gastvrije sfeer te creëren waar mensen samenkomen. Daarnaast ondersteunt de horecavoorziening de diverse activiteiten en evenementen die in een kulturhus plaatsvinden, zoals lezingen, cursussen en vergaderingen, door catering en dranken te verzorgen. Dit verhoogt het gebruiksgemak en de aantrekkelijkheid van het kulturhus. Een goed horecaconcept met een aantrekkelijk en sociaal geprijsd aanbod zorgt voor levendigheid en reuring in het kulturhus. Dit trekt meer bezoekers aan en draagt bij aan de uitstraling en aantrekkingskracht van het kulturhus als ontmoetingsplek. De commerciële horeca kunnen de verbindende functie die horecavoorziening van De Mozaïek heeft, niet vervullen. Zo zijn ze niet in het kulturhus gevestigd. Bovendien hanteert de commerciële horeca commerciële prijzen. De commerciële horeca vormt daarom ook geen alternatief voor de horecavoorziening van De Mozaïek. Als De Mozaïek geen horecavoorziening zou hebben, zouden de bezoekers van het kulturhus geen gebruik maken van het aanbod van de commerciële horeca ter vervanging van het gebruik van de horecavoorzieningen van De Mozaïek.

7. Noodzaak overdracht appartementsrechten

In de Kadernota [Kulturhusgebouwen 'Reuring in de kernen'](#) wordt op pagina 7 beschreven dat de gemeente Dalfsen als uitgangspunt hanteert dat een kulturhus eigendom is van een lokale partij:

We willen Kulturhusen die reuring creëren in onze gemeenschappen, zodat de lokale gemeenschap de vruchten plukt van het Kulturhus. Dit betekent dat de eigenaren en/of beheerders van de Kulturhusgebouwen eigenaarschap en verantwoordelijkheid moeten voelen en nemen. En tegelijkertijd ruimte ervaren om aan te sluiten op de wensen van de lokale gemeenschap en situatie. Dit komt het functioneren in- en met die gemeenschap ten goede. Daarom richten wij ons op het volgende:

Het eigendom van een Kulturhusgebouw is in handen van een lokale maatschappelijke partij, die verbonden is met de lokale gemeenschap en die samenwerkingspartner is van het Kulturhusconcept

Een kulturhus kan om een aantal redenen reuring in de buurt creëren als een lokale partij eigenaar is van het pand waarin het gevestigd is. Wanneer een lokale partij eigenaar is van het kulturhuspand, vergroot dit de betrokkenheid en het gevoel van eigenaarschap bij de buurtbewoners. Dit stimuleert participatie in activiteiten en draagvlak voor het kulturhus als ontmoetingsplek in de buurt. Een lokale eigenaar kent de buurt en haar bewoners goed en kan het kulturhus beter laten aansluiten op de specifieke wensen en behoeften van de gemeenschap. Dit zorgt voor een relevanter en aantrekkelijker aanbod dat meer reuring creëert. Met een lokale eigenaar hebben buurtbewoners meer mogelijkheden voor inspraak en zeggenschap over de programmering en activiteiten van het kulturhus. Dit vergroot de binding met de buurt en stimuleert participatie. Een kulturhus dat eigendom is van een lokale partij is beter bekend en verankerd in de buurt. Dit draagt bij aan de naamsbekendheid, herkenbaarheid en het gebruik als ontmoetingsplek.

8. Integrale kosten

8.1. Beginselplicht in rekening brengen integrale kosten

Op grond van artikel 25i Mw is een bestuursorgaan dat een economische activiteit verricht ten minste de hiermee verbonden integrale kosten in rekening te brengen. Aangezien de overdracht van een onroerende zaak wordt aangemerkt als een economische activiteit, is de gemeente dus in beginsel verplicht de integrale kosten in rekening te brengen.

8.2. Uitzondering op de beginselplicht

Op grond van artikel 25h lid 5 Mw is de Wet markt en overheid niet van toepassing op economische activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang. Hiermee is niet gezegd dat indien een economische activiteit plaatsvindt in het algemeen belang, er per definitie geen integrale kosten in rekening gebracht hoeven te worden. Uit de uitspraak van het College van Beroep voor het bedrijfsleven van 18 december 2018, ECLI:NL:CBB:2018:661, r.o. 8.2, blijkt dat bestuursorgaan de integrale kosten moet vaststellen. Aansluitend moet het bestuursorgaan nagaan welke kosten wel in rekening kunnen worden gebracht zonder afbreuk te doen aan het met de betrokken economische activiteit nagestreefde doel.

8.3. De integrale kosten van de appartementsrechten

Er is een integrale kostprijs berekening opgesteld over de appartementsrechten. De integrale kostprijs bedraagt € 2.100.000,--. Ook heeft er in september 2024 een taxatie plaatsgevonden van het kulturhus de Mozaïek. De marktwaarde bedraagt € 1.580.000,--.

8.4. Financiële gevolgen van overdracht appartementsrechten voor De Mozaïek

Tot op heden is de gemeente verantwoordelijk voor verschillende lasten die verbonden zijn aan het eigendom van de appartementsrechten. Wanneer deze appartementsrechten worden overgedragen, zullen deze lasten voor rekening van de Mozaïek komen.

8.5. Draagkracht De Mozaïek

Blijkens haar jaarsverslagen over 2021, 2022 en 2023 had de Mozaïek in 2021 een negatief resultaat van € 1.381,--, in 2022 een positief resultaat van € 2.401,-- en in 2023 een incidenteel voordeel van € 29.718. Daaruit kan worden afgeleid dat de huidige exploitatie van de Mozaïek weliswaar stabiel is, maar geen structurele ruimte biedt voor onvoorziene of extra lasten van enige omvang. De hiervoor genoemde jaarverslagen laten verder zien dat de Mozaïek op 31 december 2023 beschikte over een eigen vermogen. Deze is echter geormerkt voor verschillende bestemmingen. Hierom kan dit niet mee worden genomen in de aanschaf van het pand.

Op dit moment betaalt De Mozaïek jaarlijks huur aan de gemeente voor het gebruik van de appartementsrechten als kulturhus. Na overdracht van de appartementsrechten zal de Mozaïek geen huur meer verschuldigd zijn. Hierdoor lijkt er structurele ruimte te ontstaan op de begroting van de Mozaïek. Het is echter ook aannemelijk dat de lasten zullen stijgen na de privatisering. Bijvoorbeeld vanwege de voorziening groot onderhoud en het wegvallen van huurcompensatie.

8.6. Conclusie draagkracht De Mozaïek

Uit paragraaf 8.5 volgt dat De Mozaïek over onvoldoende middelen beschikt om de met de overdracht van de appartementsrechten gemoeide integrale kosten volledig te betalen.

Wanneer De Mozaïek de appartementsrechten overneemt tegen de huidige marktwaarde van € 1.580.000,-- of de integrale kostprijs van € 2.100.000,-- zal hiervoor geleend moeten worden. Rekening houdend met de huidige marktrente, moet rekening worden gehouden met substantiële rentelasten. Deze ruimte heeft Stichting Kulturhus de Mozaïek niet. Wanneer er structurele ruimte ontstaat, doordat de overdracht zorgt door vermindering van de huurlasten en rekening houdend met de stijgende lasten, zal er gesproken worden over het aangaan van een lening op de kapitaalmarkt. Wanneer hierover gesproken wordt is het uitgangspunt dat er geleend mag worden voor de overdracht van de appartementsrechten zonder dit dat afbreuk doet aan het doel van het kulturhus en het doel dat de raad met de overdracht nastreeft (beschreven in paragraaf 3 en 7).

9. Conclusie

Op grond van het voorgaande concludeert de raad van de gemeente Dalfsen dat het onderhavige algemeenbelangbesluit voldoet aan de eisen die de wet en de jurisprudentie aan een dergelijk besluit stellen, aangezien:

- (i) de activiteit waarvoor de algemeenbelanguitzondering wordt ingeroepen wordt benoemd, namelijk de exploitatie van een kulturhus in Lemerveld
- (ii) het algemeen belang dat met het besluit wordt gediend wordt beschreven in paragraaf 4;
- (iii) de noodzaak om de algemeenbelanguitzondering in te roepen wordt beschreven in paragraaf 5
- (iv) de gevolgen van het gebruik van de algemeenbelanguitzondering op ondernemers en de noodzaak om af te wijken van de gedragsregels op grond van het algemeenbelangbesluit tegenover het effect op het ondernemers wordt beschreven in paragraaf 6;
- (v) de noodzaak om de appartementsrechten aan Stichting Kulturhus De Mozaïek over te dragen wordt beschreven in paragraaf 7;
- (vi) de noodzaak om af te wijken van de beginselplicht tot het in rekening brengen van de integrale kosten wordt beschreven in paragraaf 8;
- (vii) het onderhavige besluit bevat in artikel II een bepaling op basis waarvan de raad van de gemeente Dalfsen de aanwijzing in artikel I dat De Mozaïek het kulturhus in Lemelerveld in het algemeen belang exploiteert binnen een periode van vijf jaar na datum van het onderhavige besluit zal beoordelen op doeltreffendheid en de effecten in de praktijk van de aanwijzing als bedoeld in artikel I te beoordelen en op basis van deze beoordeling zal besluiten de aanwijzing te handhaven, aan te passen op of in trekken.