



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1339830
Portefeuillehouder: Bert van Druenen
Stellers: Marga van Lankvelt en Thijs van der Lans

Onderwerp

Voorstel tot exploitatiebijdrage en liquiditeitsbehoefte voor de opstart van De Stek te Gemonde

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. De eenmalige subsidie voor inrichting en inventaris van € 136.000 aan de Stek te verstrekken met als dekking inzet reserve gemeenschapshuizen;
2. De exploitatiesubsidie voor de Stek, voor 2025 groot € 45.000 en voor de jaren 2026-2029 groot € 19.000 te verstrekken met als dekking gereserveerd budget en toekomstige inkomsten;
3. De subsidie voor beheer van de gymzaal groot € 42.000 te verstrekken met als dekking toekomstige inkomsten;
4. De tiende begrotingswijziging 2024 en de vierde begrotingswijziging 2025 vast te stellen.



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Inleiding

Op 20 juni 2019 heeft de raad ingestemd met de ontwikkeling en realisatie van de multifunctionele accommodatie (MFA) De Stek in Gemonde. De MFA is begin november 2022 opgeleverd.

Op dit moment wordt de MFA gebruikt door:

- basisschool Sint Lambertus;
- kinderopvang Stichting Berenhuis;
- buitenschoolse opvang Stichting Bolderburen.

Dit voorstel is erop gericht om Stichting Dorpshuis Gemonde (hierna: de Stichting) in staat te stellen om te starten met het exploiteren van het dorps huis van Gemonde De Stek.

In het voorstel worden vier zaken aan de orde gesteld waarover aan uw raad een besluit wordt gevraagd:

- De inrichting van de Stek
- De exploitatie van de Stek op korte en langere termijn
- De exploitatie en het beheer van de gymzaal
- Kosten en baten gebouw

Proces

In januari 2023 is de raad via een raadsinformatiebrief, geïnformeerd over de ontwikkelingen ten aanzien van het gebouw en de second opinion ten aanzien van de ventilatiecapaciteit. Doel: optimalisatie van het behagelijkheidsgevoel voor zittende activiteiten in de gymzaal. Als vervolg zijn er in mei 2023 raadsvragen gesteld over hetzelfde onderwerp. Vervolgens is er op basis van de second opinion in juli 2023 besloten om de ventilatiecapaciteit van het huidige systeem te vergroten. Dit is ondertussen gerealiseerd.

Geconstateerd kan worden dat voor wat betreft het in exploitatie nemen van de Stek een vertraging is opgetreden. Zoals is aangegeven in de raadsinformatiebrief van januari 2023 was er sprake van een complexe situatie door stijgende bouwkosten, de ontwikkelingen op het gebied van de ventilatiecapaciteit en gebouw-technische gebreken.

Daarnaast was het noodzakelijk om met het bestuur van de Stek afspraken te maken over de ingebruikname en de exploitatie van de Stek. Om tot deze afspraken te komen zijn met de Stichting langdurig intensieve gesprekken gevoerd. De gesprekken zijn scherp gevoerd maar steeds met het gezamenlijke doel voor ogen om te komen tot een goed functionerend dorps huis. Het voeren van de gesprekken heeft meer tijd gevergd dan verwacht.

Dit tijdsverloop is nodig geweest om de verschillen van inzicht die er waren te overbruggen. Daaraan ondersteunend is in de zomerperiode 2024 een onafhankelijk advies opgevraagd, gericht op de objectivering van de plannen rondom de (meerjaren)exploitatie van de Stek. In september 2024 is vanuit adviesbureau Sygma een advies ontvangen. Dit advies is besproken met het bestuur van de Stek. In gezamenlijkheid is besloten om de adviesrapportage als basis te gebruiken voor dit raadsvoorstel. De huidige datum van behandeling in de raad en van de opening van de Stek wijken af van de laatste antwoorden op de raadsvragen van mei 2024. Als uw raad instemt met dit voorstel dan wordt het mogelijk om het dorps huis in zomer 2025 officieel te openen.

Inventaris en exploitatie

De nieuwbouw is opgeleverd zonder inrichting en inventaris, de gymzaal is wel ingericht. Het schoolgedeelte is ingericht door het schoolbestuur. Het bestuur van de Stichting schaft de inrichting en inventaris aan, men heeft daarvoor een begroting opgesteld van € 136.000. In het raadsvoorstel uit 2019 is er vanuit gegaan dat lokale fondsen als PCI en Stichting Beheer Gimmes Doel een forse bijdrage zouden doen. Later is door die partijen aangegeven dat men niet in materiële zaken wil investeren.

Over de exploitatie zijn met alle gebruikers/huurlers van de MFA afspraken gemaakt over de ruimte- en kostenverdeling, de exploitatie van de gymzaal en de samenwerking binnen het gebouw. Deze voorbereiding is nodig geweest om te komen tot inzicht in de kosten voor De Stek en de noodzakelijke financiële ondersteuning van het bestuur van het dorps huis in de vorm van een meerjarige



Sint-Michielsgestel geeft ruimte

exploitatiesubsidie. Er zijn twee belangrijke gemeentelijke uitgangspunten voor de exploitatie van een gemeenschapshuis: men krijgt het pand om niet in gebruik en men werkt toe naar een sluitende begroting.

De Stichting heeft een businessplan en exploitatiebegroting opgesteld voor de duur van vijf jaar, deze stukken treft u aan in de bijlagen 1 en 2. Zoals eerder in dit voorstel is aangegeven is op basis daarvan voor de exploitatiebegroting een onafhankelijk advies aangevraagd bij adviesbureau Sygma. Het advies geeft antwoord op de vraag wat, binnen de omstandigheden in Gemonde, redelijkerwijs van het bestuur van de Stek verwacht mag worden. Dit advies is als basis genomen om te komen tot dit raadsvoorstel en treft u aan in de bijlage 3. In lijn met de start van andere dorpshuizen in de gemeente wordt voorgesteld om voor de eerste vijf jaren een subsidie voor het exploitatietekort te verstrekken

Voordat de Stek werd gebouwd, was de gymzaal onderdeel van de school en betaalde de gemeente een klokurenvergoeding aan het schoolbestuur. Die klokurenvergoeding was voor het schoolbestuur verre van kostendekkend, daarom heeft men de gymzaal teruggegeven aan gemeente. Dat gaf de gemeente de kans om de gymzaal onderdeel te maken van de MFA en zo multifunctioneler in te zetten. Een gymzaal heeft relatief hoge kosten zoals de energielasten en relatief lage inkomsten, omdat de huren voor binnensport laag zijn, om de zaal toegankelijk te houden voor alle inwoners. Voorgesteld wordt om het beheer van de gymzaal in zijn geheel bij de stichting neer te leggen en hen daar jaarlijks een subsidie van € 42.000 voor te verstrekken.

Beoogd resultaat

Met dit raadsvoorstel willen we bereiken dat:

- De Stek open gaat na de benodigde voorbereidingen open in de zomer 2025;
- De Stichting in staat wordt gesteld om een maatschappelijk voorziening te realiseren in het hart van Gemonde;
- Er een realistische exploitatie is.

Argumenten

1.1 Zonder inrichting kan het dorpshuis niet functioneren

Want in een leeg, ongemeubileerd gebouw kunnen geen activiteiten plaatsvinden. Het gemeentelijk uitgangspunt is daarom dat de eerste inrichting en inventaris door de gemeente beschikbaar wordt gesteld, zoals dat ook is gebeurd bij de andere gemeenschapshuizen.

De gemeente heeft een subsidiescan laten maken en verwacht dat voor een deel van het benodigde bedrag subsidie kan worden verkregen. Om te zorgen dat men tijdig over de middelen voor de onvermijdelijke uitgave kan beschikken, wordt voorgesteld om € 136.000 beschikbaar te stellen en dat te dekken uit de reserve gemeenschapshuizen, voor een eenmalige subsidie aan de Stichting. Aan die subsidie wordt als voorwaarde verbonden dat de Stichting bij alle fondsen die de gemeente heeft aangereikt een ontvankelijke subsidieaanvraag indient. De gemeente ondersteunt het bestuur daarbij.

Op deze manier beschikt het bestuur tijdig over de middelen om inventaris aan te schaffen en is er ook de prikkel om zoveel mogelijk subsidie aan te vragen. De subsidie die de Stek ontvangt van andere partijen kan dan in mindering worden gebracht op de gemeentelijke subsidie, door deze later lager vast te stellen.

2.1 Zonder exploitatiesubsidie kan de Stichting niet toewerken naar een centrale ontmoetingsplek in Gemonde

De exploitatiesubsidie maakt het mogelijk voor de Stichting om in de opbouwfase een kansrijke en succesvolle maatschappelijke en centrale ontmoetingsplek voor Gemonde op te bouwen, met een realistische exploitatie. Ook uit ervaringen met de andere gemeenschapshuizen blijkt dat een dorpshuis in het begin exploitatiesubsidie nodig heeft om volwaardig te kunnen functioneren. In de concept gebruiksovereenkomst zijn afspraken opgenomen met de Stichting over regelmatige evaluatie. In het eerste jaar wordt elk kwartaal een evaluatiemoment ingepland. De jaren er na zijn er jaarlijks twee

bestuurlijke evaluaties. Door die evaluatiegesprekken is het mogelijk om te monitoren en waar nodig bij te sturen.

2.2 Vijf jaar een exploitatiesubsidie verstrekken past bij de situatie in Gemonde

Gemonde heeft op dit moment nog twee horecazaken. Deze horecazaken bieden op dit moment onderdak aan een groot aantal verenigingen, organisaties en lokale initiatieven. De komst van de Stek mag niet leiden tot oneerlijke concurrentie. De Stichting blijft daarom in gesprek met de lokale horecaondernemers en zal zich de eerste jaren vooral richten op het organiseren van nieuwe activiteiten. Men verwacht dat er op termijn een horecazaak sluit en er meer toeloop is naar de Stek, wat de exploitatie ten goede kan komen.

2.3 De huurinkomsten zijn nog niet verwerkt in de begroting

De huurinkomsten van het kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang in de MFA zijn nog niet opgenomen in de begroting. Reden hiervoor is dat de huurovereenkomsten nog niet zijn afgerond. Deze overeenkomsten worden zo spoedig mogelijk gesloten. De daaruit voortkomende baten worden nu opgenomen in de begroting en zorgen voor dekking van de exploitatiesubsidie en de subsidie voor beheer van de gymzaal.

3.1 Door het beheer van de gymzaal bij de Stichting te beleggen, leggen we de uitdaging om die zaal goed in te zetten op de goede plek.

De Stichting heeft een beter netwerk in Gemonde dan de gemeente en beschikt over meer lokale organisatiekracht. En het eigenaarschap ligt dicht bij de inwoners.

3.2 Het is voordeliger als de stichting de gymzaal beheert

De subsidie is gebaseerd op de werkelijke, onvermijdelijke kosten van de gymzaal, aangevuld met kengetallen en recente energieprijzen, minus de inkomsten die de Stichting zelf gaat vergaren. Zou de Stichting de zaal niet beheren, dan zou de gemeente de beheerkosten zelf moeten betalen. Door het beheer voor wettelijke taak, het zorgen voor een voorziening voor bewegingsonderwijs, te beleggen bij de Stichting vermijden we aanvullende lasten binnen de uitvoeringsorganisatie MGD. De lasten voor onze uitvoeringsorganisatie MGD zouden minimaal gelijk zijn aan de te verstrekken subsidie.

4.1 Dit is het goede moment om alle kosten én baten te verwerken

Nu de kosten en baten beter inzichtelijk zijn is dit het moment om ze te verwerken in de begroting.

Kanttelingen

2.1 We werken met kengetallen

Dit heeft te maken met het feit dat sprake is van een nieuwe situatie. Dat maakt dat in de exploitatiebegroting een aantal aannames worden gedaan. Hoe deze aannames in de praktijk uit gaan vallen dat weten we nu niet. We monitoren de ontwikkelingen door middel van bovengenoemde evaluatiemomenten met de Stichting.

2.2 De begroting komt na vijf jaar niet op nul uit

De begroting uit het advies van Sygma komt na jaar vijf nog niet op nul uit. Het is een reële begroting, maar een die niet past binnen het uitgangspunt van een kostenneutrale exploitatie. Dit is een beeld dat, onder andere door stijging van energielasten en personeelskosten, ook bij andere gemeenschapshuizen naar voren komt.

2.3 We verstrekken de subsidie over 2025 al vóór de opening van de Stek

De officiële opening van de Stek zal naar verwachting plaatsvinden in de zomer van 2025. In de praktijk verstrekken we aan het begin van 2025, naar rato van de periode dat men dat jaar open is, de subsidie als bijdrage in de exploitatie. Hierdoor beschikt de Stichting al voor opening over de noodzakelijke liquide middelen.

Financiën

De financiële gevolgen van dit voorstel hebben een neutraal effect in alle begrotingsjaren.

Lasten:

	2024	2025	2026	2027	2028
1: Lasten voor eigendom vastgoed	0	0	0	0	0
2: Eenmalige subsidie inrichting	136.000	0	0	0	0
3: Exploitatiesubsidie eerste 5 jaar	0	30.000	4.000	4.000	4.000
4: Subsidie beheer en exploitatie gymzaal		42.000	42.000	42.000	42.000
Totale nieuwe aanvullende lasten	136.000	72.000	46.000	46.000	46.000

1: Na afronding van de bouw zijn de structurele eigenaarslasten reeds opgenomen in onze meerjarenbegroting. Er zijn geen bijstellingen nodig van de reeds beschikbare budgetten voor deze eigenaarslasten. Dit zijn onder andere lasten voor de kapitaalslasten, de onderhoudslasten (is opgenomen in MJOP), de lasten voor het beheer (zoals verzekeringen) en lasten voor het gebruik (zoals energielasten).

2: Voor de inrichting en investering is een bedrag noodzakelijk van € 136.000. Hiervoor is eerder geen besluit genomen door uw raad. Wij verstrekken dit als eenmalige subsidie nog in het huidige begrotingsjaar 2024.

3: Voor de jaarlijkse exploitatiebijdrage wordt een exploitatiesubsidie verstrekt voor de eerste 5 jaar. In 2025 is er € 45.000 nodig. Dit betreft het opstartjaar. De jaren hierna daalt de subsidie met € 26.000 naar € 19.000. Eerder is door de raad (d.d. 20 juni 2019) voor de exploitatie een jaarlijkse bijdrage beschikbaar gesteld van € 15.000 en dit is reeds opgenomen in onze meerjarenbegroting. De totale exploitatiesubsidie (na aftrekbijsdrage € 15.000) neemt in 2025 toe met € 30.000 en vanaf 2026 toe met € 4.000.

4: Voor de gymzaal wordt een jaarlijkse subsidie voor het beheer en open hebben van de gymzaal verstrekt van € 42.000. Het bieden van een voorziening voor bewegingsonderwijs betreft een wettelijke taak. Hiervoor is eerder geen besluit genomen door uw raad.

Baten (=dekking):

	2024	2025	2026	2027	2028
2: Inzet reserve gemeenschapshuizen	136.000	0	0	0	0
3+4: Meer inkomsten (huur en aandeel kosten)	0	72.000	46.000	46.000	46.000
Totale nieuwe aanvullende baten	136.000	72.000	46.000	46.000	46.000

2: Wij stellen voor om deze incidentele lasten te dekken via de reserve gemeenschapshuizen.

3+4: Voor de variabele kosten (energielasten en schoonmaak) maar ook de gedeeltelijke verhuur aan KDV/BSO komen er vanaf 2025 aanvullende inkomsten. Deze inkomsten zijn nog niet geheel concreet. Dit wordt de komende periode nader uitgewerkt en geformaliseerd. Wij verwachten op basis van reële ramingen dat de meer inkomsten de structurele nieuwe lasten (subsidies) geheel zullen dekken.



Sint-Michielsgestel geeft ruimte

Verantwoording en financiële verwerking:

De bovenstaande lasten en baten zijn in alle jaren neutraal en worden verantwoord binnen programma 4 Ontspanning en Economie, beleidsproduct gemeenschapshuizen. De financiële gevolgen zijn verwerkt in de tiende begrotingswijziging 2024 en de vierde begrotingswijziging 2025 welke is bijgesloten in bijlage 6 en 7.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming kan toegewerkt worden naar de opening in de zomer 2025.

Communicatie

De Stichting zet haar huidige communicatie over de Stek richting inwoners via de eigen nieuwsbrief, website en social media kanalen voort. Voor de officiële opening van de Stek wordt in gezamenlijkheid met de gemeente een communicatieaanpak opgesteld.

Bijlagen

Bijlage 1	Businessplan De Stek;
Bijlage 2	Exploitatiebegroting De Stek
Bijlage 3:	Adviesrapportage van adviesbureau Sygma
Bijlage 4:	Rib MFA De Stek te Gemonde, 5 januari 2023
Bijlage 5:	raadsvoorstel 20 juni 2019
Bijlage 6:	tiende begrotingswijziging 2024
Bijlage 7:	vierde begrotingswijziging 2025

Sint-Michielsgestel, 5 november 2024

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris, de burgemeester,

D.C. van Eeten

E. Smid

Ter inzage

Contactpersoon

Ronald van Hintum, clustermanager Vastgoed

Registratienr.: 1339830

Portefeuillehouder: Bert van Druenen

Steller: Marga van Lankvelt

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 november 2024;

Besluit

1. De eenmalige subsidie voor inrichting en inventaris van € 136.000 aan de Stek te verstrekken met als dekking inzet reserve gemeenschapshuizen;
2. De exploitatiesubsidie voor de Stek, voor 2025 groot € 45.000 en voor de jaren 2026-2029 groot € 19.000 te verstrekken met als dekking gereserveerd budget en toekomstige inkomsten;
3. De subsidie voor beheer van de gymzaal groot € 42.000 te verstrekken met als dekking toekomstige inkomsten;
4. De tiende begrotingswijziging 2024 en de vierde begrotingswijziging 2025 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 12 december 2024;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

D.S.J. Thissen

E. Smid