

Registratienr.: 1020228

Onderwerp

1020228 - Realisatie van de MFA Gemonde

Status

Besluitvormend

Voorstel

Het college stelt voor om:

1. In te stemmen met het voorstel 'Realisatie van de MFA Gemonde';
2. De financiële consequenties op te nemen in de Kadernota 2020 en Begroting 2020;
3. In te stemmen met de juridische overname van het eigendom van het gebouw van Cadans Primair aan de gemeente.

Inleiding

Tot in 2017 werden in De Kei in Gemonde diverse gemeenschapshuisfuncties ingevuld. In dat jaar is regelmatig met het bestuur van de Kei en andere partijen gesproken om een nieuwe Multifunctionele Accommodatie (MFA) tot stand te brengen in Gemonde. De besprekingen met het bestuur van de Kei hebben geen voortgang gevonden. Op 17 november 2017 tekenden de Stichting voor Katholiek en Interconfessioneel Primair Onderwijs (SKIPOS, inmiddels Cadans Primair) en de Stichting Leefbaarheidsgroep Gemonde een intentieovereenkomst met de gemeente om te komen tot een nieuwe MFA in het centrum van Gemonde. Dit voorstel is een uitwerking van deze intentie om de nieuwe MFA Gemonde in de Sint Lambertusschool te vestigen.

Beoogd resultaat

In het coalitieakkoord is opgenomen dat we zorgen voor nieuwe gemeenschapshuizen in Sint-Michielsgestel en Gemonde, via het concept van een multifunctionele accommodatie (MFA). Met de realisatie van deze MFA in het gebouw van de Lambertusschool, worden de volgende zaken beoogd:

- De functie van het dorpshuis verbindt jong en oud met elkaar. De MFA is de huiskamer van Gemonde; een plek waar alle inwoners terecht kunnen en elkaar kunnen ontmoeten. Dit is belangrijk voor de versterking van de leefbaarheid in Gemonde.
- Enkele ruimten in het gebouw, en de gymzaal, worden aangepast om multifunctioneel te worden ingezet.
- De normatieve leegstand van het schoolgebouw wordt op deze wijze ingevuld. Dit is in lijn met het reeds vastgestelde Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP), waarin leegstand als aandachtspunt is opgenomen.
- Voor de gymzaal staat al groot onderhoud gepland. De reservering voor dit groot onderhoud wordt ingezet om de gymzaal te renoveren en multifunctioneel te maken.

Argumenten

- 1.1 *Voormalig dorpshuis De Kei in Gemonde is in 2017 gesloten*

Sinds de sluiting van dorpshuis De Kei in 2017, is er geen dorpshuis meer in Gemonde. In het coalitieakkoord 2018-2022 is opgenomen dat we zorgen voor een nieuw gemeenschapshuis via het concept van een multifunctionele accommodatie (MFA) in Gemonde. Daarnaast leeft in de gemeenschap van Gemonde sterk de behoefte voor een nieuw dorpshuis. Dit plan geeft invulling aan deze wens en ambitie. Tevens is met onder andere Cadans Primair een juridisch bindende intentieovereenkomst gesloten om een nieuw dorpshuis in het centrum van Gemonde te realiseren.
- 1.2 *Multifunctioneel gebruik van ruimten, gebruik makend van leegstand*

Op dit moment kent de school een normatieve leegstand van ongeveer 300m². Daarnaast heeft de school een eigen gymzaal. De rijksvergoeding voor het onderhoud van de gymzaal (beheer en exploitatie) vindt plaats op basis van het aantal leerlingen. Gezien het relatief lage aantal leerlingen, is exploitatie van de gymzaal voor het schoolbestuur een behoorlijke last. Door de ruimten multifunctioneel in te zetten, heeft dit een positief effect op het gebruik van de ruimten en daarmee ook de exploitatie. Daarnaast biedt het ook ruimte voor andere, nieuwe initiatieven.
- 1.3 *De gymzaal dient op termijn te worden gerenoveerd*

Aan de gymzaal dient op termijn groot onderhoud te worden uitgevoerd. De gemeente is verantwoordelijk voor het buitenonderhoud van gymzalen. Op basis van een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) is dit inzichtelijk gemaakt. Met Cadans Primair zijn afspraken gemaakt omtrent dit onderhoud. Cadans Primair krijgt jaarlijks (over een periode van 10 jaar) een gemiddeld bedrag van de gemeente om te reserveren voor dit groot onderhoud. Dit groot onderhoud bedraagt in totaal ongeveer €120.000,-. Dit houdt in dat de reservering die Cadans Primair tot nu toe heeft ontvangen (ca. €60.000,-) kan worden ingezet voor de verbouwing en renovatie van de gymzaal. Daarnaast zal op de overige €60.000 t/m 2024 worden bespaard.
- 2.1 *De investeringskosten zijn gebaseerd op uitwerking voorkeursscenario en PvE*

In de uitwerking van de plannen en het PvE, is rekening gehouden met verschillende scenario's en de daarbij behorende investeringen en exploitatiemodellen. Op basis van deze verschillende scenario's is door initiatiefnemers duidelijk de voorkeur uitgesproken voor voorliggend scenario. Dit is verder uitgewerkt in een kostenraming van de investering, ruimtestaat en exploitatiemodel. De investeringskosten (bijlage 6, Stichting- en bouwkostenoverzicht) komen uit op ongeveer €1.200.000,-. Onder het kopje 'financiën' wordt een nadere toelichting hierop gegeven. Het doel is uiteraard de kosten zoveel mogelijk te beperken. Voor de overige scenario's (waaronder het weglaten van de gymzaal als onderdeel van de MFA) is geen draagvlak bij de initiatiefnemers.
- 3.1 *Het eigendom overnemen geeft meer sturing en is beter beheersbaar*

Het schoolbestuur is juridisch eigenaar van het gehele gebouw. Kinderopvang en BSO maken op dit moment medegebruik van onderwijsruimten. In dit plan doet de gemeente investeringen in het gebouw die via de huur terug zullen moeten vloeien. Formeel dienen kinderopvang en BSO als commerciële partij in dat geval een commerciële huurprijs te betalen aan degene die de investering doet. Deze ruimten zullen worden

onttrokken aan de onderwijsbestemming en de gemeente verhuurt (als eigenaar) aan deze organisaties. Ten aanzien van de functie dorps huis is er meer rechtszekerheid als de gemeente eigenaar is en direct verhuurt aan de Stichting die het dorps huis exploiteert. Dit is geen kerntaak van een schoolbestuur. Het schoolbestuur krijgt de onderwijsruimten in gebruik van de gemeente.

Kanttekeningen

1.1 *Onduidelijkheid over de werkelijke bezetting*

In het opstellen van het Programma van Eisen (PvE), is ervan uitgegaan dat de voormalige gebruikers van De Kei hun intrede zullen nemen in het nieuwe dorps huis. Na de sluiting van De Kei zijn er verenigingen die elders hun intrek hebben gevonden. Onduidelijk is of zij daadwerkelijk allemaal terug zullen keren in het dorps huis van Gemonde. Daarnaast zijn er diverse partijen die interesse hebben getoond in het organiseren van activiteiten in het nieuwe dorps huis. Nog onbekend is wat dat in werkelijkheid precies zal betekenen.

1.2 *Geraamd exploitatietekort van het dorps huis*

Op basis van de geraamde exploitatie (bijlage 4), zal het dorps huis in beginsel een exploitatietekort hebben. Dat tekort wordt in de raming geschat op ongeveer € 30.000, afhankelijk van de gekozen structuur (professionals en vrijwilligers, of alleen vrijwilligers). Dit tekort zou in dat geval in beginsel gecompenseerd worden door de gemeente door middel van een exploitatiesubsidie. Uitgangspunt is wel om de jaarlijkse exploitatiesubsidie terug te dringen en te zorgen voor een kostendeekkende exploitatie, zoals het uitgangspunt is voor alle MFA's. De inwoners van Gemonde worden hiermee gestimuleerd optimaal gebruik te maken van het dorps huis. De gemeente zal hierin adviseren en faciliteren waar mogelijk.

1.3 *De vastgoedexploitatie laat een tekort zien*

Op basis van het huidige programma van eisen en de ingeschatte bezetting, zal de exploitatie van het dorps huis over de afschrijvingstermijn van 25 jaar een negatief eindsaldo laten zien van ongeveer € 400.000,-. Dit is het saldo van de investeringskosten (rente en afschrijving) en de exploitatiekosten. Bij een toename van het gebruik en exploitatie, zal het uiteindelijke tekort minder worden.

1.4 *Concurrentie met lokale horecaondernemers*

Alle dorps huizen in de gemeente hebben een horecaverunning. In de plannen is ook voor de MFA Gemonde opgenomen dat er een horecaverunning op komt. Er wordt ook geïnvesteerd in een bar. Echter is het hebben van een grote zaal (gymzaal) in combinatie met een horecaverunning, wellicht wel concurrerend met enkele lokale ondernemers in de directe nabijheid. Voor wat betreft de horecaprijzen geldt dat rekening moet worden gehouden met deze lokale horecaexploitanten. Concurrentievervalsing als gevolg van inzet van gemeenschapsgeld moet worden vermeden. Overigens geldt dit voor alle MFA's in onze gemeente.

1.5 *De gemeente investeert in kinderopvang en wijkt daarmee af van het IHP*

In het project is opgenomen dat de huidige kinderopvang wordt verplaatst naar de andere zijde van het gebouw. De investering in de verbouw is opgenomen in de

Registratienr.: 1020228

kredietraming. In het reeds vastgestelde Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) is opgenomen dat de gemeente in principe niet investeert in kinderopvang. In dit geval wordt er dus een uitzondering gemaakt. De huurinkomsten zullen voor een groot deel de totale investering moeten terugverdienen. Deze huurprijs is in 2015 vastgesteld voor alle kinderopvangorganisaties en locaties.

2.1 *De geraamde investering is niet opgenomen in de begroting*

Voorgesteld wordt om de geraamde investeringen op te nemen in de Kadernota 2020. Daarnaast dient in de begrotingsbehandeling rekening te worden gehouden met de uitvoering van het project. In de huidige begroting zijn geen financiële middelen ter dekking van de investering opgenomen.

2.2 *Alternatieve scenario's hebben geen draagvlak bij de initiatiefnemers*

In de uitwerking van de plannen is – rekening houdende met de kosten – gekeken naar alternatieve scenario's. De hoogte van de investeringen in de gymzaal, de kosten van het verplaatsen van kinderopvang naar de andere kant van het gebouw, en de doorvertaling hiervan in de exploitatie zijn aanleiding geweest deze alternatieven te onderzoeken.

Ter illustratie: er zijn drie scenario's bekeken waarin de gymzaal niet is meegenomen in de ontwikkeling tot MFA. De investeringskosten van deze scenario's variëren tussen de €650.000,- en €750.000, met een verwachte exploitatiesubsidie tussen de €15.000,- en €23.000,- (gebaseerd op een gemiddeld investeringsbedrag van €700.000,-).

In de scenario's waarin de gymzaal niet is meegenomen in de planontwikkeling en de kinderopvang op de huidige plek gehandhaafd blijft, is overdracht van het eigendom ook niet aan de orde. In dat geval kan de functie dorps huis middels een vaststellingsovereenkomst worden onttrokken aan de onderwijsbestemming en blijft de rest van het gebouw in (juridisch) eigendom van Cadans Primair.

Zoals eerder al is aangegeven, worden deze alternatieve scenario's niet ondersteund door de initiatiefnemers. Door het ontbreken van een grote zaal, zien zij dit niet als een volwaardig dorps huis. Een grote zaal is van groot belang om meerdere (nieuwe) activiteiten in het dorps huis te kunnen aanbieden. Daarnaast is het van belang dat de verschillende ruimten aaneengesloten zijn, zodat de veiligheid van de kinderen op school wordt gewaarborgd. Het verplaatsen van de kinderopvang naar de andere kant van het schoolgebouw is in het voorkeurscenario inclusief gymzaal de beste optie om deze veiligheid te kunnen waarborgen.

3.1 *Het maatschappelijk vastgoed beleid is indikken en afstoten*

In dit geval wordt het juridisch eigendom van de school overgedragen van Cadans Primair aan de gemeente. Met deze maatregel wordt afgeweken van het bestaande beleid van indikken en afstoten van maatschappelijk vastgoed. Dit houdt in dat de exploitatie van het pand verantwoordelijkheid is van de gemeente Sint-Michielsgestel.

3.2 *De gemeente dient het pand te onderhouden*

Het schoolbestuur Cadans Primair is op dit moment juridisch eigenaar van het gehele gebouw. Zij krijgen op basis van het aantal leerlingen een rijksvergoeding voor het onderhoud en exploitatie van het gebouw. Deze vergoeding wordt – vooral voor het

Registratienr.: 1020228

buitenonderhoud – vaak als onvoldoende gezien, vooral voor kleine scholen. Als de gemeente het gehele gebouw dient te onderhouden, zullen deze rijksmiddelen aan de gemeente moeten vallen voor het onderhoud. Echter kan dit onvoldoende zijn waardoor extra kosten moeten worden gemaakt. Over de verdeling van het onderhoud van het gebouw/gebouwdelen moeten nog nadere afspraken worden gemaakt.

Financiën

Voor de realisatie van deze plannen, dient rekening te worden gehouden met de in de bijgevoegde kostenraming (bijlage 6) geraamde investering van €1.200.000,-. De jaarlijkse kapitaallast bedraagt gemiddeld ongeveer €59.000,-. Hierbij dient te worden opgemerkt, dat naast een vaste jaarlijkse subsidie er mogelijk ook een startsubsidie noodzakelijk is om de stichting te voorzien in de benodigde opstartliquiditeit. Daarbij dient te worden gedacht aan oprichtingskosten, BTW, aanschaf inventaris en dergelijke. Voor de kosten van de inventaris (niet in de kostenraming opgenomen) wordt een beroep gedaan op eigen bijdragen van onder andere de Parochiële Caritas Instelling (PCI). Daarnaast heeft de Stichting Dorpshuis De Kei aangegeven niet te investeren in stenen, zoals in een nieuwe MFA in de Lambertusschool, maar wel in roerende goederen en goede bestemmingen waar het dorp iets aan heeft.

De exploitatielasten voor de gemeente (subsidie) worden vooralsnog geraamd op ongeveer €30.000,- per jaar (bijlage 4). Dit bedrag is grotendeels gebaseerd op het programma dat in voormalig Dorpshuis De Kei draaide. Met de komst van de nieuwe MFA, wordt verwacht dat er meerdere nieuwe activiteiten zullen plaatsvinden die een positief effect op de exploitatie hebben. Daarnaast bedroeg de gemeentelijke subsidie voor het voormalige Dorpshuis De Kei jaarlijks €14.000,-. Deze middelen kunnen de eerste jaren van de nieuwe MFA worden ingezet, met als doel om de jaarlijkse exploitatiesubsidie terug te dringen richting een sluitende exploitatie.

De bedragen in de exploitatieraming voor het dorps huis zijn nu exclusief BTW. Bij een 'verhuur-plusmodel' (model waarin naast de ruimte zelf ook andere faciliteiten en dienstverlening worden geboden) kan de exploitatie van het dorps huis als btw-plichtig worden aangemerkt. In dat geval kan er geopteerd worden voor belaste verhuur en kan de btw op inkoop worden teruggevraagd. Over de inkomsten zal ook btw moeten worden afgedragen. Dit onderdeel dient nader te worden uitgewerkt (ook in relatie tot de investeringen, waarin een BTW-voordeel kan worden behaald) en er dient vooraf afstemming plaats te vinden met de Belastingdienst.

De gemeente wordt geconfronteerd met een aantal eigenaarslasten, zoals de kosten voor buitenonderhoud, vaste lasten zoals OZB en opstalverzekering en interne administratie-/beheerkosten. Deze kosten zijn als structurele lasten gedurende de looptijd van de exploitatie meegenomen.

Tegenover de kosten staan een aantal opbrengsten. Het dorps huis, het Berenhuis en BSO Bolderburen betalen huur. Uitgangspunt is een huur van € 25,-/m2 exclusief BTW voor het dorps huis. Daarnaast huren de kinderopvangorganisaties op dit moment ruimten in de school van Cadans Primair. In de nieuwe situatie zullen de huurinkomsten terugvloeien naar de gemeente, wat ter dekking wordt ingezet voor de totale exploitatie. De totale huuropbrengsten worden op dit moment geraamd op ongeveer €48.000 per jaar (bijlage 4).

Registratienr.: 1020228

Tenslotte zullen de onderhoudskosten voor de verschillende bouwdelen (gymzaal, kinderopvang en BSO) zoals gebruikelijk moeten worden opgenomen in de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) van de gemeente. Deze kosten zijn op dit moment nog niet inzichtelijk, omdat de MJOP pas kan worden opgesteld na afronding van de verbouwing. De gereserveerde bijdrage voor het onderhoud van de gymzaal (ca. €60.000,-) zal wel worden ingezet ten bate van dit bouwplan en is nog niet verwerkt in de totale kostenraming. Dit is tevens het geval voor de besparing aan onderhoud de komende jaren (eveneens ca. €60.000,-)

Uitvoering

Na instemming door de raad, zal het programma van eisen ruimtelijk worden uitgewerkt en zal een architect worden ingeschakeld. Tevens zal het inmiddels nieuw gevormde bestuur in gesprek gaan met gebruikers voor de inrichting, bezetting en nadere uitwerking van de plannen.

Communicatie

Na besluitvorming zal het besluit worden gecommuniceerd naar de inwoners, zowel via de gemeente als door de overige leden van de projectgroep.

Lokale gevolgen voorstellen GR-en

N.v.t.

Bijlagen

1. Projectdefinitie "Huis van Gemonde"
2. Bedrijfsplan "Huis van Gemonde"
3. Eigendom "Huis van Gemonde"
4. Exploitatieopzet "Huis van Gemonde"
5. Intentieovereenkomst
6. Stichting- en bouwkostenoverzicht

Ter inzage

- 1.

Contactpersoon

Mw. S.K. Maas, teammanager RMEO-Maatschappelijke en Economische Ontwikkeling,
s.maas@mijngemeentedichtbij.nl, 073-5531289.

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 mei 2019;

Besluit

1. In te stemmen met het voorstel 'Realisatie van de MFA Gemonde';
2. De financiële consequenties op te nemen in de Kadernota 2020 en Begroting 2020;
3. In te stemmen met de juridische overname van het eigendom van het gebouw van Cadans Primair aan de gemeente.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering 20 juni 2019;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,

de griffier,

de voorzitter,

mw. N. Hoogerbrug-van de Ven

mr. J.C.M. Pommer