

## Gemeenteraad

Raadsvergadering van 9-11-2017.

### Onderwerp:

Bedrijfsplan Litserborg, bevindingen en actieplan 2017-2018

### Samenvatting:

Uw raad heeft op 9 maart 2017 een akkoord gegeven voor het laten opstellen van een bedrijfsplan ten behoeve van de Litserborg. Ook is er een amendement unaniem aangenomen waarin het College wordt gevraagd om uiterlijk in oktober een doortimmerd bedrijfsplan te presenteren met relevante deelonderzoeken, waarin ook een oplossingsrichting voor de akoestische problemen bedacht is en de restyling van het café verder is uitgewerkt.

Het amendement roept de gemeente en het bestuur van de Litserborg op in gesprek te gaan met Brabant Wonen over de problematiek rond de akoestiek.

Begin september is het rapport Analyse en Bedrijfsplan De Litserborg beschikbaar gekomen en wordt hierbij conform de opdracht om een doortimmerd bedrijfsplan te presenteren aan u aangeboden.

Dit bedrijfsplan geeft antwoord op de volgende kernvraag:

Is de Litserborg als multifunctioneel en cultureel ontmoetingscentrum op termijn exploitabel te maken.

Dit rapport is een eerste stap voor de Litserborg, passend in het kader van een gemeente-brede visie om te komen tot vitale kernen met goed functionerende gemeenschapshuizen.

Uit deze rapportage blijkt dat er zeker mogelijkheden zijn om Litserborg exploitabel te maken mits er gekozen wordt voor een integrale aanpak waarbij er 4 acties centraal staan.

1. Aanpak van de akoestiek problematiek: - advies HEVO: vervanging van alle paneelwanden
2. Verhoging van de verhuurcapaciteit door herplaatsing bibliotheek
3. Professionaliseren van de Horeca functie door training van personeel en vrijwilligers en verbetering uitstraling en hospitality
4. Versterken van het bestuur door uitbreiding en verbreding (competenties en kennis en ervaring) waarbij het bestuur meer afstand neemt van de dagelijkse bedrijfsvoering

De acties voortvloeiend uit 2, 3 en 4 zijn onmiddellijk in te zetten.

Over een succesvolle aanpak van de akoestische problematiek verschillen de deskundigen van mening. Hiervoor ontvangt u daarom op dit moment geen investeringsvoorstel.

Het bestuur van Litserborg is medeopdrachtgever van het rapport.

De inhoud en analyses worden onderschreven. Het rapport wordt door het bestuur als vertrekpunt voor een werkdocument betiteld waarmee concrete acties in gang worden gezet.

Bij het bestuur ligt de uitvoeringsregie om de aanbevelingen te implementeren en processen nieuw in te richten. Uiteindelijk is het bestuur verantwoordelijk.

Omdat gelet op de specifieke problematiek rond de akoestiek en de – deels daarmee samenhangende – exploitatie, nog steeds een beroep op de gemeente(raad) wordt gedaan, zal het college de ontwikkelingen daaromtrent nauwgezet volgen en waar nodig ondersteuning bieden.

Voorgesteld wordt verder de aanbevelingen in het rapport voor restyling, herplaatsing bibliotheek en herinrichting entree-gebied alsmede voor marketing- en opleidingsbudget te volgen en daartoe een bedrag van € 80.000,- ter beschikking te stellen.

### Inleiding

Uw raad heeft op 9 maart 2017 een akkoord gegeven voor het laten opstellen van een bedrijfsplan ten behoeve van de Litserborg. Ook is er een amendement unaniem aangenomen waarin het College wordt gevraagd om uiterlijk in oktober een doortimmerd bedrijfsplan te presenteren met relevante deelonderzoeken, waarin ook een oplossingsrichting voor de akoestische problemen bedacht is en de restyling van het café verder is uitgewerkt.

Het amendement roept de gemeente en het bestuur van de Litserborg op in gesprek te gaan met Brabant Wonen over de problematiek rond de akoestiek.

Half mei 2017 is na een offerteprocedure de keuze gevallen op HEVO om dit bedrijfsplan op te stellen. Er zijn diverse tussentijdse bijeenkomsten met het bestuur van de Litserborg en de gemeente georganiseerd. Vanuit HEVO en vanuit de gemeente zijn er ook met `derden` als Vivent en Brabant Wonen aanvullende besprekingen gevoerd.

Vivent en Brabant Wonen zijn als belangrijke partners regelmatig betrokken geweest bij diverse elementen van het onderzoek. Beiden hebben nadrukkelijk uitgesproken betrokken te willen blijven bij de ontwikkeling van Litserborg, waarbij Brabant Wonen als eigenaar van het gebouw zal moeten instemmen met de bouwkundige aanpassingen.

### **Wat ligt nu voor ?**

Dit bedrijfsplan geeft antwoord op de volgende kernvraag:

Is de Litserborg als multifunctioneel en cultureel ontmoetingscentrum op termijn exploitabel te maken. Met andere woorden kunnen er zodanige maatregelen worden getroffen dat de gewenste inkomsten verhogingen en kostenverlagingen bereikt kunnen worden onder de conditie van het functioneren als volwaardige huiskamer van den Dungen.

Dit rapport is een eerste stap voor de Litserborg, passend in het kader van een gemeente-brede visie om te komen tot vitale kernen met goed functionerende gemeenschapshuizen. Daarbij zullen ook voor de Litserborg stappen gezet moeten worden voor de lokale inkleuring en maatwerk (het DNA van de kernen). Ook zal de gemeente-brede opdracht vervuld dienen te worden door ruimte te bieden voor maatschappelijke activiteiten en waar mogelijk deze te initiëren.

In de rapportage Analyse en Bedrijfsplan De Litserborg zijn er op uw verzoek aanbevelingen gedaan om de exploitatie te verbeteren.

Het onderzoek gaat uitgebreid in op de sterkten en zwakten, en ook op de kansen en bedreigingen van de Litserborg en geeft een analyse van de mogelijkheden om opbrengsten te verhogen en kosten te verlagen.

Uiteindelijk wordt daaruit een aantal scenario's ontwikkeld en beschreven waarmee de Litserborg kan werken aan een gezonde exploitatie. Het rapport is daarmee tegelijkertijd de basis voor een werkdocument waarmee concrete acties in gang worden gezet.

Niet alle aanbevelingen die in het rapport genoemd worden kunnen integraal overgenomen worden.

De werkelijkheid met betrekking tot de akoestiek is helaas weerbarstiger waardoor een gefaseerde implementatie van maatregelen voorgesteld wordt.

### **Samengevat**

Doel van dit voorstel is om een sluitende exploitatie van de Litserborg op de middellange termijn mogelijk te maken. Het bedrijfsplan bevat een aantal aanbevelingen, die tot een structurele verbetering van de exploitatie en ook tot een inhoudelijke versterking van de gemeenschapshuisfunctie moet gaan leiden.

### **Relatie Akoestiek en bedrijfsscenario's**

In de rapportage is een aantal hoofdrichtingen op het gebied van akoestische maatregelen beschreven waarmee Litserborg kan werken aan een verruiming van verhuurmogelijkheden.

Benoemd zijn de opties op het gebied van akoestiek en geluid in combinatie met aanvullende acties.

De volgende varianten worden benoemd:

0. Geen bouwkundige ingrepen, slechts investering in marketing en training klantgerichtheid personeel horeca..

1. Bestaande paneelwanden verbeteren: verbetering zalen met behoud van bestaande paneelwanden en investering in marketing en training klantgerichtheid personeel horeca.

Hierbij wordt opgemerkt dat het probleem van de geluidsoverdracht niet volledig wordt opgelost, met het risico dat de verhuurbaarheid niet/te weinig toeneemt.

2. Nieuwe paneelwanden: verbetering zalen met nieuwe geluidsisolerende paneelwanden en investering in marketing en training klantgerichtheid personeel horeca..

3. Doos-in-doos: realisering doos-in-doos ter plaatse van huidige bibliotheek en investering in marketing en training klantgerichtheid personeel horeca..

4. Totaal aanpak: verbetering zalen met nieuwe geluidsisolerende paneelwanden, investering in marketing en training klantgerichtheid personeel horeca en restyling grand cafe, entree en bibliotheek.

## Gemeenteraad

Uit nader onderzoek blijkt dat de optie 3, de doos-in-doos optie constructie-technisch onuitvoerbaar is en deze wordt verder niet uitgewerkt in het rapport.

### Geluidswerende maatregelen

De in het rapport voorgestelde oplossingen vergen forse ingrepen en investeringen aan de bouwkundige kant. Daarom hebben we de scenario's ook voorgelegd aan de eigenaar Brabant Wonen.

Brabant Wonen, heeft -na consultatie van de eigen akoestisch adviseur- opgemerkt dat de voorgestelde maatregelen naar alle waarschijnlijkheid de geluidsoverlast niet voldoende weg gaan nemen.

Er is dus sprake van een verschil van inzicht tussen de specialisten.

Op basis hiervan is het op dit moment niet aan de orde een keuze te maken voor een specifieke geluidswerende maatregel. Er is bij deskundigen dus nog geen consensus over de te nemen geluidswerende /akoestische maatregelen en het te verwachten effect daarvan. Daarom moet een voorstel over dit deelaspect aangehouden worden.

### Bedrijfsvoering

Het bestuur van de Litserborg start in 2017 met de implementatie van het actieplan zoals verwoord in het rapport: (blz. 39/40):

- er wordt een gezamenlijke strategie voor de lange termijn door het bestuur en de dagelijks leiding opgesteld
- op basis hiervan wordt gezamenlijk een visie uitgewerkt die binnen 3 jaar gerealiseerd kan worden
- het bestuur qua samenstelling aan te laten sluiten bij de nieuwe doelgroepenbenadering en een scheiding aan te brengen tussen dagelijkse leiding en bestuur
- professionaliseren van de organisatie (ontwikkeling marketingplan, opleiding en training personeel en vrijwilligers),(budgettering en planning), (rollen en verantwoordelijkheden van alle medewerkers definiëren)
- voorbereiden en uitvoeren bouwkundige ingrepen/verplaatsingen/restyling cafe en entree voor zover niet gerelateerd aan akoestische ingrepen
- ontwikkelen en verdiepen samenwerkingsrelaties gebaseerd op missie en visie van de Litserborg.

### Kanttkening

Een gefaseerde opstart waarbij de acties die te maken hebben met de bedrijfsvoering eerder plaatsvinden dan de aanpak van de geluidsproblematiek, heeft consequenties voor verhuurbaarheid en horecaopbrengsten. De in de rapportage opgenomen financiële scenario's gaan echter uit van een onmiddellijke aanpak van het hele scala aan maatregelen

Doel van dit voorstel is om een sluitende exploitatie van de Litserborg op middellange termijn mogelijk te maken. Wanneer is de exploitatie sluitend o.b.v. de scenario's met de gemaakte kanttekening ?

Het rapport biedt hiervoor wel een handvat, met als vertrekpunt Average-case en 4 ingroeijaren en een relatief hoge investering in akoestische maatregelen.

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Tekort 1e jaar, stel 2018 | 62.487,- |
| Tekort 2e jaar, 2019      | 31.245,- |
| Overschot 3e jaar 2020    | 1.588,-  |
| Overschot 4e jaar 2021    | 36.073,- |
| Overschot 5e jaar 2022    | 72.272,- |

### Voortgang en regie

Het bestuur rapporteert elk kwartaal (m.i.v. het laatste kwartaal van 2017) over de in gang gezette acties en resultaten voortvloeiend uit het actieplan.

### Wat gaat het kosten?

- |                                                          |                                  |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1. Restyling                                             | € 29.000                         |
| 2. Herplaatsing bibliotheek/ herinrichting entree-gebied | € 21.000                         |
| 3. Marketing-en opleidingsbudget                         | € 30.000 (2018 post onvoorzien). |

totaal € 80.000

**Akoestiek:** Er komt een aanvullend voorstel over de geluidswerende voorzieningen. Daartoe zullen we samen met de akoestisch ingenieurs en met Brabant Wonen naar de optimale akoestische oplossing zoeken. Daartoe komen wij zo spoedig als mogelijk bij u terug met een voorstel daartoe..

**Onderbouwing voorstel**

De gemeente stelt een budget beschikbaar voor restyling grand café en herplaatsing bibliotheek/herinrichting entree-gebied. Bij een eventueel later gepresenteerd voorstel voor geluidwerende voorzieningen zullen de reeds beschikbaar gestelde middelen niet tot desinvestering leiden. Het bestuur van de Litserborg en het College wensen ook snelheid te maken om de periode van exploitatietekorten zoveel mogelijk in te korten.

|                         |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Interactiviteit         | : | Bestuur van Litserborg en directies Vivent en BrabantWonen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Procedure               | : | Er komt een aanvullend voorstel over de geluidwerende voorzieningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| BTW-compensatiefonds    | : |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kostendekking           | : | Raadsbesluit 9 maart 2017 : 4 e kwartaal krediet beschikbaar, zie BuRap 2 2017.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Toets aanbestedingsnota | : | Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Advies OR               | : | Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Geheimhouding gewenst   | : | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Voorstel                | : | <ul style="list-style-type: none"><li>- de eindrapportage betreffende Litserborg te accepteren, evenals de deelconclusies op het terrein van bedrijfsvoering in brede zin (verhuurbaarheid, bestuur, horeca, personeel, programmering en partnerschap)</li><li>- de aanbevelingen in het rapport te volgen om de horeca functie te versterken door het beschikbaar stellen van budget voor restyling en herplaatsing bibliotheek en een budget voor opleiding en training van vrijwilligers en personeel en voor marketing</li><li>-de voorgestelde aanpak om tot een weloverwogen investeringsbeslissing te komen om de geluidsproblematiek aan te pakken te ondersteunen .</li></ul> |



**Sint-Michielsgestel**  
geeft ruimte

**Gemeenteraad**

Sint-Michielsgestel,  
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,

Drs. D. van Deurzen

mr. J.C.M. Pommer

**Bijlagen:**

1. Concept-raadsbesluit.
2. Analyse en Bedrijfsplan  
De Litserborg

**Ter inzage:**

**Alleen ter inzage voor raadsleden:**

**Ambtelijke coördinatie:**

Afdeling: RMEO-Maatschappelijke en Economische Ontwikkeling  
Behandeld door: D Korndörffer  
073 - 55 312 92

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 oktober 2017;

gelet op de bepalingen van de gemeentewet ;

**B E S L U I T :**

1. Kennis te nemen van het rapport Analyse en Bedrijfsplan de Litserborg
2. Deze rapportage betreffende de Litserborg als uitgangspunt te nemen voor het werkdocument van het bestuur van de Litserborg
3. De aanbevelingen in het rapport voor restyling, herplaatsing bibliotheek en herinrichting entree-gebied alsmede voor marketing- en opleidingsbudget te volgen en daartoe een bedrag van € 80.000,= ter beschikking te stellen. Dit is verwerkt in de Burap 2 2017.
4. De uitvoeringsregie bij het Bestuur van de Litserborg te leggen.
5. De voorgestelde aanpak om tot een weloverwogen investeringsbeslissing te komen om de geluidsproblematiek aan te pakken te ondersteunen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 9 november 2017.

De raad voornoemd.

de griffier,

de voorzitter,

N.A. Hoogerbrug-van de Ven

mr. J.C.M. Pommer