



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	4 april 2024
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Stichting Gemeenschapshuis Venhorst – Exploitatiebijdrage 2024
Portefeuillehouder	:	Wethouder H. Willems

Samenvatting:

Met Stichting Gemeenschapshuis Venhorst (SGV) wordt toegewerkt naar een nieuwe exploitatieovereenkomst en is er toegewerkt naar het opnieuw herijken van de begroting 2024. De exploitatiebijdrage ten behoeve van Stichting Gemeenschapshuis Venhorst wordt in 2024 vastgesteld op € 32.000.

Voorgesteld besluit:

1. De exploitatiebijdrage ten behoeve van Stichting Gemeenschapshuis Venhorst voor 2024 vaststellen op € 32.000;
 2. De exploitatiebijdrage ad. € 32.000 over 2024 dekken uit de algemene middelen en meenemen in de voorjaarsnota 2024;
 3. Het jaar 2024 gebruiken om de diverse overeenkomsten in lijn met elkaar te brengen en te streven naar 1 gebruiksovereenkomst voor 2024 en verder.
 4. Het jaar 2024 gebruiken om een visie te ontwikkelen betreffende de doorontwikkeling van gemeenschapshuis De Horst.
-

Inleiding/probleemstelling:

Stichting gemeenschapshuis Venhorst (SGV) heeft jaarlijks een oplopend tekort op de begroting, onder andere veroorzaakt door de stijgende (energie)kosten en het wegvallen van inkomsten. Tijdens de overleggen met het bestuur inzake het verlengen van de exploitatieovereenkomst is ook geconstateerd dat het raadzaam zou zijn om de diverse overeenkomsten, die rusten op het pand en de ondergrond, in lijn met elkaar te brengen. Verzocht wordt om 2024 te gebruiken om een visie te ontwikkelen ten aanzien van gemeenschapshuis De Horst en toe te werken naar een nieuwe overeenkomst. De wens is dat de visie ten aanzien van de doorontwikkeling van gemeenschapshuis De Horst zal leiden tot een toekomstbestendige invulling.

Op verzoek heeft het bestuur van Gemeenschapshuis De Horst (SGV) een exploitatiebegroting opgesteld. Deze financiële onderbouwing en het verzoek van het bestuur om een structurele exploitatiebijdrage beschikbaar te stellen, stelt het bestuur in staat om de Horst te blijven exploiteren waarbij de kostenstijgingen zijn meegenomen in de berekening van de bijdrage. De bijdrage dient sec ter afdekking van de exploitatietekorten voor het jaar 2024.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Vaststelling exploitatieovereenkomst en huurovereenkomst 2019 – 2022

Beoogd resultaat:

Middels de exploitatiebegroting 2024 wordt voorgesteld een nieuwe exploitatiebijdrage vast stellen en daarbij de huidige kostenstijgingen en de wegvallende inkomsten mee te nemen in de berekening van de nieuwe bijdrage. Ondertussen zal 2024 in het teken staan om tot een nieuwe overeenkomst te komen en een visie te ontwikkelen ten aanzien van de doorontwikkeling van gemeenschapshuis De Horst. De exploitatiebijdrage dient ter afdekking van het exploitatietekort voor het jaar 2024.

Keuzemogelijkheden:

De huidige beheer- en exploitatieovereenkomst met Stichting Gemeenschapshuis Venhorst (hierna SGV) kan ongewijzigd worden voortgezet voor telkens een periode van 4 jaar.

Er wordt ambtelijk gekeken naar een meer creatieve benadering van het gebruik van gemeenschapshuis de Horst. Het multifunctionele centrum en de daarbij behorende kosten wegen qua omvang niet op tegen het geringe gebruik ervan. Het bestuur heeft al tijdens een eerder overleg aangegeven open te staan voor nieuwe ideeën voor exploitatie van het gemeenschapshuis. Tegelijkertijd doet het bestuur er alles aan om het gemeenschapshuis draaiend te houden. Vanwege alle tijd die zij hierin steken hebben zij geen tijd over (of de kennis) om zelf met een creatieve benadering te komen.

Een eerste stap is gezet om vanuit de gemeente deel te nemen in een werkgroep van Stichting 't Heft. Zij hebben als doel om:

1. een fundament te leggen voor een systematische uitwisseling tussen dorps -en gemeenschapshuizen om onderlinge support te kunnen geven en
2. het formuleren voor besturen van huizen, met gemeenten en ketenpartners van zorg en welzijn, hoe de structurele ondersteuning van huizen eruit moet zien en wie daarin welke rol pakt.

Indien de exploitatieovereenkomst ongewijzigd wordt voortgezet zonder een verhoging van de exploitatiebijdrage, dan loopt het beheer door maar dan zal er jaarlijks een verzoek komen om de exploitatie sluitend te krijgen.

Wij mogen als gemeente blij zijn met een stichting die zich met hart en ziel inzet voor de gemeenschap van Venhorst en Boekel.

Argumenten:**Exploitatieovereenkomst**

De exploitatieovereenkomst 2019 – 2022 met SGV heeft een looptijd van vier jaar, die telkens voor een termijn van vier jaar stilzwijgend wordt verlengd.

De gemeente stelt gedurende de looptijd van deze overeenkomst (1-1-2019 tot 31-12-2022) een bijdrage beschikbaar ter afdekking van de exploitatietekorten op het multifunctionele centrum.

Daarnaast stelt de gemeente gedurende de looptijd van deze overeenkomst (1-1-2019 tot 31-12-2022) jaarlijks een bedrag van € 10.000,- beschikbaar dat dient ter afdekking van de exploitatietekorten op het sportgedeelte. Deze bijdrage wordt gebruikt voor het algemene onderhoud van het sportgedeelte.

Huurovereenkomsten

Naast de exploitatieovereenkomst zijn er drie huurovereenkomsten voor het multifunctionele deel, sport en de keuken die jaarlijks stilzwijgend verlengd worden. Hier worden geen huurbedragen meer voor in rekening gebracht.

Erfpacht

Tevens is de gemeente erfpachter/opstalhouder met de daarbij behorende verplichtingen. De gemeente betaalt jaarlijks een erfpachtcanon voor het opstalrecht ad. € 11.135.

De erfpachtovereenkomst is momenteel niet in lijn met de huurovereenkomsten en exploitatieovereenkomst.

Zie hieronder een tekening met de huidige constructie waarbij de grond voor 50% toebehoort aan de gemeente - kadastraal perceel 3155. De stichting bezit het eigendom van het gemeenschapshuis met ondergrond - kadastraal perceel 1530.



Exploitatiebijdrage

De gemeente betaalt momenteel de volgende bedragen volgens de laatste exploitatieovereenkomst van 2019 tot en met 2022:

- De gemeente betaald een jaarlijks erfpachtcanonbedrag van € 11.135,-. Dit is een vast bedrag dat niet geïndexeerd wordt;
- De gemeente betaald jaarlijks een bedrag van € 10.000 ter afdekking van de exploitatietekorten het sportgedeelte van het multifunctionele centrum;
- De gemeente begroot en betaald jaarlijks een bedrag voor overige zaken zoals waterschapslasten, schoonmaak, OZB en de verzekering. Dit komt op een totaal van € 36.882,-
- De gemeente betaald jaarlijks een variërend bedrag aan onderhoud en incidentele kosten. Dit bedrag kwam in het jaar 2023 op een totaal van € 22.346,94. Verwacht wordt dat dit kan oplopen gezien de leeftijd van het gebouw.

SGV heeft te maken met een aantal veranderingen die direct nadelig gevolgen hebben op de toekomstige exploitatie. In de begroting komt dit in de volgende posten als volgt tot uiting:

- ☐ De omzet van de horeca is gehalveerd naar € 30.000,-. Dit is mede veroorzaakt door de keuze van de carnavalsvereniging om vanaf 2024 de carnavalsactiviteiten op een andere locatie te organiseren. Hierdoor komen de carnavalsinkomsten voor een groot deel te vervallen.
- ☐ De vrijwilligersvergoeding en personeelskosten zijn in de afgelopen jaren flink gestegen;
- ☐ Stijging energielasten. Recentelijk zijn er zonnepanelen aangebracht die deels compenseren, maar gezien het feit dat de activiteiten voornamelijk in de avonden plaatsvinden is het rendement waarschijnlijk marginaal.
- ☐ Ten gunste van het 'onderhoud van het gebouw' is er een kostenpost toegevoegd voor onderhoudsabonnementen ad. € 7.000 en is er een kostenpost toegevoegd voor het vervangen van inventaris in de komende jaren ad. € 5.000.
- ☐ Daarnaast lopen de kosten van evenementen en het aantrekken van artiesten op.

In voorgaande jaren zijn er eenmalige subsidies verleend aan SGV die deels hebben bijgedragen aan het sluitend krijgen van de exploitatiebegroting:

- ☐ *TEK (Tegemoetkoming Energiekosten energie-intensief mkb)*
In het jaar 2023 heeft SGV een tegemoetkoming ontvangen van € 13.537,-. Deze tegemoetkoming is van tijdelijke aard en dus niet jaarlijks aan te vragen.
- ☐ *Eenmalige tegemoetkoming gemeente Boekel 2022 & 2023*
Het College heeft in de vergadering van 9 augustus 2022 besloten een eenmalige subsidie te verstrekken aan SGV ter hoogte van € 25.000,00 ter compensatie van de gestegen energielasten.

Het College heeft in de vergadering van 29 augustus jl. besloten om ook voor 2023 bij te dragen in de gestegen energielasten voor een bedrag ter hoogte van. € 32.500.

Daarnaast heeft men besloten om naast de energiekosten ook een eenmalige financiële bijdrage te verstrekken van € 3.000 ter afdekking van het exploitatietekort in 2022.

- ☐ *NW loon subsidie*
Er is van 2020 tot en met 2023 een totale NW loon subsidie ontvangen van in totaal € 36.187,-.
Deze is in 2023 voor het laatst ontvangen en zal vanaf 2024 niet meer worden geïncasseerd.

Er zijn verschillende maatregelen ondernomen door de Horst die positief bijdragen aan de begroting:

- Zaalverhuur tarief is verhoogd met 10%;
- Grootverbruik van elektrische apparaten.
Deze blijven zo veel mogelijk uit en gaan pas aan wanneer er actief gebruik van wordt gemaakt;
- Er zijn in 2023 (door de gemeente) een totaal van 130 zonnepanelen geplaatst die vanaf augustus 2023 in werking zijn gezet. Het is momenteel nog lastig in te schatten wat het verbruik gaat zijn in een zonnige periode. Een voorzichtige schatting op basis van het huidige gebruik laat zien dat dit rond € 7.000 zal bedragen.

- Momenteel zijn er drie verschillende schoonmakers actief die op verschillende manieren ingezet worden. De gemeente heeft afspraken met IBN over de schoonmaak van het multifunctionele gedeelte van de Horst. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zijn de kosten hiervan voor rekening van de gemeente Boekel. De kosten van IBN bedragen jaarlijks € 24.132,-.

Ambtelijk is er een voorstel gedaan om de schoonmaak anders in te richten. SGV heeft positief gereageerd en zal samen met de gemeente gaan kijken om schoonmaak duurzamer en kost efficiënter in te gaan richten. Het voorstel is om de verantwoordelijkheid voor schoonmaak in zijn geheel bij SGV te plaatsen.

Verhoging exploitatiebijdrage

SGV verzoekt de gemeente om een exploitatiebijdrage voor 2024 vast te stellen op € 32.000. De exploitatiebijdrage is nodig om de exploitatiebegroting sluitend te krijgen. In de komende periode zal de gemeente met SGV aan de slag gaan om te kijken hoe er meer en efficiënter gebruik kan worden gemaakt van Gemeenschapshuis De Horst in Venhorst.

Financiële gevolgen en dekking:

Voorgesteld wordt om exploitatiebijdrage voor 2024 vast te stellen op € 32.000.

De exploitatiebijdrage staat los van het erfpachtcanon van € 11.135 en de bijdrage ten behoeve van het sportgedeelte ad. € 10.000. De exploitatiebijdrage ad. € 32.000 wordt meegenomen bij de voorjaarsnota 2024.

In onderstaande overzicht zijn de jaarlijkse kosten weergegeven. Dit zijn kosten die de gemeente direct betaald en niet doorbelast aan SGV. Alleen onderhoudskosten is geen vast bedrag en varieert van jaar tot jaar:

Gemeentelijke jaarlijkse Kosten	2023
Waterschapslasten	€ 700,-
OZB	€ 5.900,-
Verzekering gebouwen en inventaris	€ 6.150,-
Schoonmaakkosten IBN	€ 24.132,-
Onderhoudskosten	€ 22.346,94
Totaal	€ 59.228,94

De gemeente betaalt de volgende vaste bijdragen aan SGV:

Gemeentelijke jaarlijkse bijdrages	2023	2024
Betaalde erfpacht	€ 11.135,-	€ 11.135,-
Bijdrage exploitatietekort de Horst Sport	€ 10.000,-	€ 10.000,-
Exploitatiebijdrage	€ 0	€ 32.000,-
Eenmalige tegemoetkoming	€ 32.500,-	
Totaal	€ 53.635,-	€ 53.135,-

Risico's:

In 2024 zullen de volgende zaken onderwerp van gesprek zijn in de doorontwikkeling van Gemeenschapshuis De Horst te Venhorst:

- Inventaris en investeringen betreffende het gebouw – scheidingswand, plafond, tribune.
 - Het bestuur heeft onvoldoende liquide middelen om de aanwezige roerende zaken te vervangen.
 - De onderhoudskosten van het gemeenschapshuis nemen steeds meer toe,
- Voor het bestuur is het onduidelijk welke maatschappelijke of semi-maatschappelijke activiteiten er in de Horst mogen plaatsvinden – het bestuur heeft behoefte aan meer duidelijkheid.
 - Het is in De Horst niet toegestaan om op commerciële basis feesten en partijen te organiseren –
Zij mogen niet concurrerend zijn met de horeca in Venhorst. Derhalve is het bestuur amper/niet in staat om inkomsten te genereren om De Horst break-even te exploiteren.
- De bezetting in De Horst en de bezetting van de zalen is enorm teruggelopen – sportverenigingen hebben hun accommodatie/kantine, omliggende gemeenten hebben een eigen multifunctioneel centrum. De Horst begint leeg te staan.
 - Verenigingen mogen gratis gebruik maken van De Horst, indien zij de bardienst voor hun rekening nemen. Er zijn steeds minder verenigingen die gebruik maken van De Horst, waardoor de bar onbezet blijft en er dus geen barinkomsten gegenereerd worden.
- Voorgesteld wordt om de schoonmaak door de stichting zelf te laten organiseren zodat deze in zijn volledigheid in eigen beheer wordt uitgevoerd. De schoonmaak en bijkomende kosten zijn momenteel als volgt geregeld:
 - De gemeente detachert een medewerkster aan SGV voor gemiddeld 12 uur per week, waarbij de loonkosten in de afgelopen jaren zijn opgelopen. De gemeente heeft afspraken met IBN over de schoonmaak van het multifunctionele gedeelte van de Horst. De kosten hiervoor bedragen € 24.132,-
 - Schoonmaak voor het sport gedeelte wordt momenteel begroot en betaald door de Horst en bedraagt €16.000,-.
- De zonnepanelen leveren alleen terug voor eigen gebruik – daar de Horst vooral in de avond een openstelling kent, renderen de zonnepanelen onvoldoende.
- Het bestuur van de Horst heeft behoefte aan nieuwe, jonge aanwas van bestuursleden. Deze zijn echter moeilijk enthousiast te krijgen.

De beschreven knelpunten noodzaken om met elkaar in gesprek te gaan over de toekomst van ons multifunctioneel centrum De Horst. Gedacht kan worden aan het exploiteren van De Horst door een commerciële exploitant, het initiëren van nieuwe activiteiten en het upgraden van de uitstraling, een andere invulling van de bezetting, een andere bestemming van het gebouw.

Kortom: verwacht wordt dat er zonder een nieuwe impuls en/of richting de exploitatie van de Horst alleen maar meer verliesgevend zal zijn.

Communicatie:

Ambtelijk is er behoefte om samen met College en Raad na te denken voor de verder doorontwikkeling van het gemeenschapsgebouw De Horst te Venhorst.

Uitvoering en evaluatie:

Een interactieve bijeenkomst om samen met de inwoners verder na te denken over de toekomst van ons multifunctioneel centrum De Horst.

Voorstel:

Voorgesteld wordt:

1. De exploitatiebijdrage ten behoeve van Stichting Gemeenschapshuis Venhorst voor 2024 vast stellen op € 32.000;
2. De exploitatiebijdrage ad. € 32.000 over 2024 te dekken uit de algemene middelen en mee te nemen in de voorjaarsnota 2024;
3. Het jaar 2024 te gebruiken om de diverse overeenkomsten in lijn met elkaar te brengen en te streven naar 1 gebruiksovereenkomst voor 2024 en verder.
4. Het jaar 2024 te gebruiken om een visie te ontwikkelen betreffende de doorontwikkeling van gemeenschapshuis De Horst.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

Bijlage 1 – exploitatieovereenkomst Stichting Gemeenschapshuis Venhorst 2019 – 2022

Bijlage 2 – Jaarrekening 2022 Stichting Gemeenschapshuis Venhorst

Bijlage 3 - Energiekosten per jaar Gemeenschapshuis de Horst

Bijlage 4 – Begroting 2024 Stichting Gemeenschapshuis Venhorst