

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)
Datum commissiebehandeling
Datum raadsbehandeling
Zaaknummer

wethouder G.J.M. Blom
21 november 2024
4 december 2024
1310847

Onderwerp

P199 D'Ouwe School Noordhoek (Dorpshuis Noordhoek)

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het in exploitatie geven van de foyer aan Stichting Dorpshuis Noordhoek, de ruimte voor kinderopvang te verhuren aan Kinderopvang H@ppy Kids van de Dwermpjes B.V. en de gymzaal zelf in exploitatie te nemen.
2. Voor eenmalige investeringskosten (voor gymzaal €52.000 en foyer €9.000) door gemeente een meerjarig investeringskrediet van in totaal €61.000 beschikbaar te stellen vanaf 2024.
3. De kapitaallasten van het krediet van €8.700 ten laste te laten brengen van het begrotingsresultaat voor 2025 en volgende jaren.
4. Het exploitatietekort voor Dorpshuis Noordhoek (foyer, gymzaal en kinderopvang) van €35.000 vanaf 2025 financieel te dekken uit de stelpost Nieuw beleid van €32.675 vanaf 2025 en volgende jaren en het restant van €2.325 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2025 en volgende jaren.

Publiekssamenvatting

De samenwerkingsovereenkomst tussen Woonkwartier en de gemeente is definitief gemaakt nadat de gemeenteraad op 30 mei 2024 heeft ingestemd met de door Woonkwartier uit te voeren renovatie van Dorpshuis Noordhoek. Ook is toen akkoord gegeven op de huursom die de gemeente gaat betalen aan Woonkwartier. Nu zijn ook afspraken vastgelegd met de beheerstichting en de kinderopvang en is duidelijk welke investeringen en bijdragen van de gemeente nodig zijn om het gebouw te kunnen exploiteren. De gemeenteraad heeft hiertoe krediet en exploitatiebudget beschikbaar gesteld.

Inleiding

Op 30 mei 2024 heeft uw gemeenteraad ingestemd met de door Woonkwartier uit te voeren renovatie van Dorpshuis Noordhoek en de daaraan gekoppelde huursom die de gemeente betaalt aan Woonkwartier voor huur van het gehele gebouw.

Het dorps huis is na de renovatie, evenals in de voorgaande situatie, opgedeeld in een ruimte voor kinderopvang, een foyer en een gymzaal.

Beoogd effect

Ruimte bieden aan maatschappelijke functies en kinderopvang in het gerenoveerde gemeenschapshuis in Noordhoek en hiertoe de benodigde investeringen doen.

Argumenten

1.1 Exploitatie foyer, kinderopvang en gymzaal

Na oplevering van de renovatie en verduurzaming van het gebouw huurt de gemeente het gehele gebouw van Woonkwartier en verhuurt de kinderopvang aan het kinderdagverblijf (Kinderopvang H@ppy Kids van de Dwerfjes B.V) en de foyer aan de beheerstichting (Stichting Dorpshuis Noordhoek). De gymzaal inclusief kleedkamers, hal en toiletten neemt de gemeente zelf in exploitatie.

2.1 Investerings gymzaal en foyer

De gymmaterialen in de gymzaal in Noordhoek zijn deels verouderd, voldoen niet meer allemaal aan de vereisten en moeten zodoende grotendeels worden vervangen. In 2021 is door het college besloten de inrichting van de gemeentelijke gymaccommodaties te moderniseren. Daartoe is, in afstemming met de drie schoolbesturen in gemeente Moerdijk, een gewenste basisinventarislijst primair onderwijs Moerdijk voor de gymaccommodaties opgesteld. Het gaat hierbij om klein spelmateriaal, verplaatsbare toestellen en vaste toestellen.

Voor de gymzaal in D'Ouwe School in Noordhoek is aangegeven dat de modernisering zou worden meegenomen in het project D'Ouwe School Noordhoek (Dorpshuis Noordhoek). Door leverancier Janssen-Fritsen is op basis van een inspectieronde, de vastgestelde basisinventarislijst en rekening houdend met de omvang van de gymzaal een voorstel gedaan voor vernieuwing van de gyminventaris.

Nu de gemeente het gehele gebouw van Woonkwartier gaat huren en de gymzaal zelf gaat exploiteren, neemt de gemeente ook de regie met betrekking tot de gyminventaris over.

De foyer (gemeenschapsruimte) in het dorps huis wordt in de nieuwe situatie gehuurd door de beheerstichting. In de ruimte waren al meubels, servieswerk en andere materialen aanwezig. De beheerstichting heeft kritisch gekeken wat vervangen moest worden en wat ze zelf kunnen opknappen. Daarnaast is gekeken wat vanuit andere verenigingen/organisaties gewenst is voor een functioneel gebruik van de ruimte.

Eenmalige kosten investering

De eenmalige investeringskosten voor de gymzaal zijn begroot op een totaalbedrag van circa €52.000 incl. BTW. Deze bestaan uit kosten voor de gyminventaris (incl. montagekosten) (zie **bijlage 1**), het aanbrengen van bebording aan de buitenzijde van het gebouw en afdek materiaal voor de gymvloer t.b.v. evenementen.

De eenmalige investeringskosten voor het opstarten van de beheerstichting zijn begroot op een totaalbedrag van circa €9.000 incl. BTW (zie **bijlage 2**).

De totale eenmalige investeringen voor de gemeente zijn hiermee geraamd op circa € 61.000.

Afschrijvingstermijnen

We hanteren voor de gymzaal investeringen een afschrijvingstermijn van 10 jaar en voor de foyer investeringen een afschrijvingstermijn van 5 jaar.

3.1 Kapitaallasten

Uitgaande van de eenmalige investering in gymzaal en foyer en de toegepaste afschrijvingstermijnen, rekening houdend met een rente van 2,7% betreffen de kapitaallasten (afschrijving + rentelasten) van het krediet € 8.700 in 2025. Dit bedrag moet ten laste worden gebracht van het begrotingsresultaat voor 2025 en volgende jaren. De rentelasten dalen logischerwijs per jaar als gevolg van het jaarlijkse afschrijvingsbedrag.

4.1 Exploitatietekort voor Dorpshuis Noordhoek (foyer, gymzaal en kinderopvang)

Opbrengsten

De ruimte van de kinderopvang verhuurt de gemeente voor een periode van 10 jaar met verlengingsmogelijkheid van maximaal 2 x 5 jaar tegen een commercieel tarief van €138 per m² VVO. De opbrengsten voor de gemeente voor de verhuur van de kinderopvang zijn €10.350 voor 2025 en worden jaarlijks geïndexeerd.

De foyer verhuurt de gemeente voor een periode van 5 jaar met verlengingsmogelijkheid van maximaal 3 x 5 jaar voor een maatschappelijk tarief van €100 per m² VVO en wordt jaarlijks geïndexeerd. De opbrengsten voor de beheerstichting zijn voor 2025 geraamd op €3.771.

De gymzaal zal door de gemeente per uur verhuurd worden op basis van het geharmoniseerde tarief van €18,30 per uur (tarief 2025). Voorgenoemde opbrengsten hebben hierbij prijspeil 2025 en worden jaarlijks geïndexeerd. De opbrengsten voor de gemeente zijn geraamd op €5.719 voor 2025.

Jaarlijkse exploitatiekosten

Voor de exploitatie van de foyer zal de beheerstichting zich actief inzetten. De foyer zal door de beheerstichting verhuurd worden op basis van het geharmoniseerde tarief van € 7,85 per uur (tarief 2025). In de exploitatieovereenkomst met de beheerstichting zijn onder andere afspraken gemaakt over het gebruik en het exploitatieconcept. De exploitatie van de beheerstichting vindt plaats in een zogenaamde open eind constructie. Op basis van een inschatting van de kosten en opbrengsten per jaar verstrekt de gemeente aan de beheerstichting een kostendekkende exploitatiebijdrage van €17.364 per jaar gedurende de looptijd van de exploitatieovereenkomst (zie **bijlage 3**). Verrekening van het definitieve resultaat van de exploitatie zal plaatsvinden op basis van de jaarrekening van de beheerstichting.

De jaarlijkse exploitatie voor de gymzaal kost €27.709 en valt volledig voor rekening van de gemeente.

Resultaat exploitatie

De exploitatie onderbouwing is opgenomen in **bijlage 3**.

Bovengenoemde opbrengsten en kosten leiden tot een negatief resultaat van circa €35.000 per jaar.

Om te komen tot een meer kostendekkende uitwerking zijn we met Woonkwartier in gesprek om MFC Noordhoek aan te kopen. Dit is een parallel traject waarmee we door middel van een beoogde langere exploitatieperiode en eventuele acceptabele restwaarde/marktwaarde van het gebouw de kosten dekkend kunnen maken.

Kanttekeningen en risico's

4.1 Exploitatie na 20 jaar

Wanneer de gemeente niet binnen de exploitatieperiode van 20 jaar het pand van Woonkwartier aankoopt wordt het exploitatietekort een permanent verlies.

Beheersmaatregel: De gemeente is in gesprek met Woonkwartier om tot overname te komen. Zowel Woonkwartier als de gemeente hebben eerder de intentie hiertoe uitgesproken en zetten zich gezamenlijk in om tot overeenstemming te komen.

4.2 Opzegging overeenkomsten

De exploitatieovereenkomst en huurovereenkomst met de beheerstichting wordt aangegaan voor 5 jaar en met de kinderopvang voor 10 jaar, beiden met de mogelijkheid tot verlenging. De gemeente loopt risico op inkomstenderving in geval van opzegging.

Beheersmaatregel: goede communicatie met de huurders en tijdig op zoek gaan naar andere huurders indien een indicatie van opzegging wordt afgegeven.

Middelen

Financiële middelen

In de meerjarenbegroting 2024-2027 is in de stelpost Nieuw beleid rekening gehouden met een jaarlijkse exploitatielast voor de huur van het dorpshuis na renovatie van € 120.000 per jaar vanaf 2024. Voor 2024 is dit bedrag vrijgevallen omdat oplevering van de renovatie pas voorzien werd eind 2024.

De dekking van de jaarlijkse exploitatielast van €35.000 vanaf 2025 kan ten laste gebracht worden van het in de resterende stelpost Nieuw beleid opgenomen bedrag van €32.675 (€120.000-€87.325 conform raadsbesluit 30 mei 2024) en het restant van €2.325 kan ten laste gebracht worden van het begrotingsresultaat 2025 en volgende jaren.

Voor de eenmalige investering van €61.000 wordt een meerjarig investeringskrediet aangevraagd in 2024. De kapitaallasten van €8.700 worden ten laste gebracht van het begrotingsresultaat vanaf 2025 en volgende jaren. Ter beeldvorming voor het verloop van de kapitaallasten zijn de kapitaallasten voor 2026 circa €8.500. Er zit een logische daling in de kapitaallasten per jaar als gevolg van het jaarlijkse afschrijvingsbedrag waardoor rentelasten dalen.

Personele middelen

Niet van toepassing.

Communicatie

De afspraken over huur en exploitatie worden in nauwe afstemming met de beheerstichting gerealiseerd.

Via informatie- en inloopbijeenkomsten zijn de gebruikers van het gemeenschapshuis op de hoogte gehouden. Ook kan men actuele informatie over de aanpak van het dorpshuis inclusief een lijst met veelgestelde vragen vinden op de website van Woonkwartier.

Vervolg

Het opknappen en verduurzamen van het dorpshuis wordt naar verwachting volgens planning eind 2024 afgerond. Daarna kunnen de huurders het gebouw weer inrichten.

Momenteel wordt een voorstel voor overname van het gebouw door de gemeente van Woonkwartier voorbereid. Hiertoe is behandeling in de raad in het voorjaar van 2025 beoogd.

Bijlagen

- Bijlage 1. Offerte gyminventaris
- Bijlage 2. Inventarislijst beheerstichting (vertrouwelijk)
- Bijlage 3. Exploitatie-opzet (vertrouwelijk)

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via e-mail griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 29 oktober 2024

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,



drs. M.E. de Groot



A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 4 december 2024

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 oktober 2024;

overwegende dat:

- Woonkwartier en de gemeente middels een Samenwerkingsovereenkomst hebben vastgelegd dat de gemeente het door Woonkwartier gerenoveerde en verduurzaamde dorpshuis gaat huren van Woonkwartier;
- De gemeente de foyer gaat verhuren aan Stichting Dorpshuis Noordhoek en de gymzaal zelf gaat exploiteren;
- Investerings en bijdragen van gemeente nodig zijn om de exploitatie van het dorpshuis mogelijk te maken;

gelet op:

- Harmonisatie tarieven Gemeenschapshuizen, Multifunctionele accommodaties, Gymzalen en Sporthallen (raadsbesluit 3 juli 2028);

BESLUIT

1. In te stemmen met het in exploitatie geven van de foyer aan Stichting Dorpshuis Noordhoek, de ruimte voor kinderopvang te verhuren aan Kinderopvang H@ppy Kids van de Dwerghes B.V. en de gymzaal zelf in exploitatie te nemen.
2. Voor eenmalige investeringskosten (voor gymzaal €52.000 en foyer €9.000) door gemeente een meerjarig investeringskrediet van in totaal €61.000 beschikbaar te stellen vanaf 2024.
3. De kapitaallasten van het krediet van €8.700 ten laste te laten brengen van het begrotingsresultaat voor 2025 en volgende jaren.
4. Het exploitatietekort voor Dorpshuis Noordhoek (foyer, gymzaal en kinderopvang) van €35.000 vanaf 2025 financieel te dekken uit de stelpost Nieuw beleid van €32.675 vanaf 2025 en volgende jaren en het restant van €2.325 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2025 en volgende jaren.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 4 december 2024,
de griffier,

H.M. Vonk-Schenkel

de voorzitter,

A.J. Moerkerke