Raadsvoorstel

Onderwerp:	Ingebruikname Multi Functionele Accommodatie (MFA) De Kei
Vergaderdatum:	17 december 2024
Documentnr. Corsa.:	RA24.090
Case nr. Corsa:	Z21002435
Portefeuillehouder:	P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

1. De nieuwe MFA De Kei ter beschikking te stellen aan de verenigingen en inwoners van gemeente Reusel-De Mierden. Daartoe:
2. De subsidie aan Stichting Multifunctioneel Cultureel Centrum (MCC) De Kei structureel te verhogen met € 270.920,- naar € 380.000,- per jaar ten laste van het begrotingssaldo.
3. De vaste huurders van MFA De Kei middels een structurele subsidieverhoging ad € 41.257,- ten laste van het begrotingssaldo te compenseren voor de hogere huurkosten ten opzichte van de oude situatie.
4. Vijf jaar lang ten laste van het begrotingssaldo een incidentele subsidie (€ 19.167,- in 2024 en dit loopt de jaren erop af naar € 15.333,-, € 11.500,-, € 7.667,- en € 3.833,- in 2028) aan Stichting MCC de Kei te verlenen ter compensatie van verminderde inkomsten uit de verhuur aan kleine gebruikers.
5. De huur van De Kei ten gunste van het begrotingssaldo te verhogen van € 44.076,- naar € 358.203,- en jaarlijks in rekening te brengen aan Stichting MCC De Kei, hiermee samenhangend de gemeentelijke lasten (verzekeringen en dotatie onderhoudsvoorziening) met € 23.051,- te verhogen ten laste van het begrotingssaldo.
6. In 2024 een bedrag van € 162.000,- beschikbaar te stellen aan stichting MCC de Kei ter dekking van het exploitatieverlies over 2022, 2023 en 2024 en dit bedrag te dekken uit het vermogen dat overgedragen is als gevolg van de liquidatie van de Stichting Stibex.

Inleiding

Op 8 november 2024 is de nieuwe MFA De Kei geopend. Het gebouw biedt plaats aan meerdere frequente huurders: o.a. Bibliotheek De Kempen, Heemkunde Werkgroep Reusel, Horeca BV de Kei en Visit Reusel-De Mierden. Daarnaast worden verschillende ruimtes in het gebouw incidenteel gehuurd door zogenaamde kleine en veelvuldige gebruikers. Het gebouw wordt geëxploiteerd door Stichting MCC De Kei. De stichting huurt het gebouw van gemeente Reusel-De Mierden en betaalt daarvoor een kostprijsdekkende huur. Op haar beurt verhuurt de stichting ruimtes aan de vaste huurders en kleine en veelvuldige gebruikers tegen een maatschappelijk tarief.

Argumenten

1.1 MFA De Kei wordt een huiskamer in het bruisend hart van gemeente Reusel-De Mierden
Als een cultureel & maatschappelijk ontmoetingscentrum biedt MFA De Kei onderdak aan diverse activiteiten gericht op het informeren, ondersteunen en inspireren van de gehele bevolking van Reusel-De Mierden. Een voor iedereen uitnodigend en toegankelijk centrum waar inwoners kunnen werken, leren, elkaar ontmoeten, ontspannen of hulp vinden.

2.1 Een subsidie is essentieel voor een kostendekkende exploitatie van het nieuwe gebouw
Voor het nieuwe gebouw is een nieuw exploitatiemodel nodig. De Wet markt en overheid verplicht de gemeente een kostprijsdekkende huur aan de exploitant in rekening te brengen. Dit houdt in dat zowel Stichting MCC De Kei als de gebruikers in de nieuwe situatie een kostprijsdekkende huur verschuldigd zijn. In de nieuwe situatie betaalt Stichting MCC De Kei een veel hoger huurbedrag dan voorheen. Omdat de stichting meerdere rollen en taken vervult zal er een passende exploitatiebijdrage van de gemeente worden verwacht. Hiervoor zal door de stichting een subsidieaanvraag worden ingediend met een onderliggend exploitatieplan en bijbehorende financiën.

Voor Stichting MCC de Kei gaat een jaarhuur gelden van € 358.203,- inclusief BTW (nu € 44.076,-). Om de jaarlijkse totale financiën sluitend te maken zal de stichting een exploitatiebijdrage in de vorm

van een subsidie van de gemeente moeten ontvangen van € 380.000,- per jaar (nu is dat € 109.080,-). Zowel de huur als de exploitatievergoeding worden in de nieuwe situatie jaarlijks geïndexeerd.

3.1 De vaste huurders hebben geen invloed op de verhoging van de huurkosten
De gemeente is wettelijk verplicht om de kostprijsdekkende huurprijzen te hanteren (Wet markt en overheid, verbod op staatssteun) met als gevolg dat de vaste huurders van MFA De Kei (Bibliotheek de Kempen, Heemkundekring en Visit) geconfronteerd worden met een forse huurstijging. Omdat er bij de start van de nieuwbouw van MFA De Kei aan de vaste gebruikers is toegezegd dat hun huisvestingslasten in het nieuwe gebouw niet stijgen, is de oplossing gevonden in de verhoging van de subsidie ten hoogte van het verschil tussen het oude en het nieuwe huurbedrag.

4.1 Een incidentele subsidie zorgt ervoor dat kleine gebruikers in De Kei blijven
Ook met de “kleine” gebruikers van de multifunctionele zalen is afgesproken dat zij in de nieuwe Kei geen hogere zaaltarieven moeten betalen, bij aanvang. Om de oude zaalprijzen, die jaren niet werden geïndexeerd, geleidelijk te laten groeien naar de nieuwe zaalhuurprijzen wordt een “ingroeimodel” van 5 jaar gehanteerd. Zo kunnen de kleine gebruikers langzaam wennen aan de hogere tarieven. Echter hierdoor ontstaat bij Stichting MCC De Kei een verlies in huurinkomsten. Om dit te compenseren, verleent de gemeente vijf jaar lang een incidentele subsidie aan de stichting. Deze subsidie wordt in 5 jaar van 100% naar 0% afgebouwd (totaal bedrag aan subsidie bedraagt € 57.500,-).

5.1 Stichting MCC De Kei dient een kostprijsdekkende huur te betalen
In het onderliggende exploitatiemodel van MFA De Kei is de hoogte van de kostprijsdekkende huur berekend. De eigenaar van het gebouw (de gemeente) is wettelijk verplicht deze in rekening bij de exploitant te brengen.

6.1 Door een compensatie van het omzetverlies kan de nieuwe stichting met een schone lei beginnen
Als gevolg van diverse ontwikkelingen (opheffing Stibex, tijdelijke huisvesting enz.) zijn de exploitatiejaren 2022 en 2023 afgesloten met verlies. Ook 2024 zal met een verlies worden afgesloten omdat de omzet in de tijdelijke huisvestingssituatie beduidend lager lag dan in de reguliere situatie. In totaal wordt het verlies tot 1-1-2025 ingeschat op € 162.000,-. Stichting MCC de Kei heeft afgelopen jaren een rekening courant verhouding opgebouwd met Stichting Sportparken Reusel-De Mierden van ca. € 102.000,- en zal dit geld ook gebruiken om het saldo weer te vereffenen.

Kanttekeningen

1.1 Stichting MCC De Kei is financieel afhankelijk van de gemeentelijke subsidie
Het onderliggende exploitatieplan van de nieuwe Kei (maatschappelijk ondernemersplan) vraagt om een structurele exploitatiebijdrage van de gemeente. De nieuwe MFA is niet vergelijkbaar met de oude Kei. Het is een nieuwe maatschappelijke onderneming die haar draai moet vinden en verder moet worden geoptimaliseerd. Vooral op het gebied van zaalbezetting, horecaomzet en energiekosten zijn er grote onzekerheden. Maar als we de komende jaren de exploitatie goed blijven monitoren, kunnen we de ontwikkelingen nauw volgen en – indien nodig – tijdig bijstellen.

1.2 Energiekosten zijn nog niet definitief in beeld
Omdat wij voor het nieuwe gebouw op dit moment geen nieuwe elektriciteitsaansluiting kunnen krijgen, wordt gewerkt met een aggregaat om aanvullend in de elektriciteitsbehoefte te voorzien. Maar de huidige combinatie van elektriciteitsaansluiting met en aggregaat is een voorlopige voorziening, die nog verder wordt geoptimaliseerd. Op dit moment verkennen wij andere mogelijkheden.

1.3 Er is nog onzekerheid over de BTW compensatie
De huidige kostprijsdekkende huur is berekend op basis van het meest negatieve scenario, namelijk zonder BTW compensatie. Wij hebben een verzoek bij de belastingdienst ingediend om het standpunt “geen BTW compensatie” te herzien. Indien de belastingdienst een definitief positief besluit neemt, dan heeft dit gevolgen voor de kostendekkende huurberekening. Het uiteindelijke BTW-regime zal ook van belang zijn voor de mate waarin de BTW op de investering in vooraftrek kan worden genomen. Naar verwachting is begin 2025 hier definitief duidelijkheid over.

Financiën

In onderstaande overzichten staan de huidige ramingen (jaar 2025) weergegeven en daarbij de nieuwe ramingen, zoals deze zouden moeten worden op basis van dit voorstel.

De Kei	Huidige raming	Nieuwe raming	Verschil (positief bedrag is nadeel)
Exploitatiebijdrage	€ 109.080	€ 380.000	€ 270.920
Belastingen [1)]	€ 20.645	€ 20.645	€ 0
Verzekeringen [2)]	€ 3.000	€ 6.000	€ 3.000
Dotatie onderhoudsvoorziening [3)]	€ 33.449	€ 53.500	€ 20.051
Afschrijving [4)]	€ 209.655	€ 209.655	€ 0
Rente	€ 40.403	€ 40.403	€ 0
Onvoorzien		€ 28.000	€ 28.000
Huur	-/- € 44.076	-/- € 358.203	-/- € 314.127
Totaal De Kei	**€ 372.156**	**€ 380.000**	**€ 7.844**

1) De belastingen zijn geraamd op basis van een geschatte WOZ-waarde. Het exacte bedrag is pas bekend na taxatie van het gebouw.
2) De verzekeringspremie moet nog worden bepaald voor het nieuwe gebouw. De verzekeraar bepaalt de premie op basis van een risico-inventarisatie.
3) Voor het nieuwe gebouw moet nog een meerjarig onderhoudsplan worden opgesteld. Nu is deze gebaseerd op kengetallen. Zodra dat er is, kan de definitieve dotatie aan de onderhoudsvoorziening pas worden bepaald.
4) De totale afschrijvingslast is hier vermeld. Deels wordt dit gedekt uit een bestemmingsreserve afschrijvingslasten.

Organisatie	Huidig bedrag	Nieuw bedrag	Verschil (positief bedrag is nadeel)
Huur en bijkomende kosten bibliotheek [5)]	€ 29.674	€ 45.559	€ 15.885
Huur en bijkomende kosten Heemkunde [6)]	€ 3.522	€ 20.797	€ 17.275
Huur en bijkomende kosten Höskaomer [7)]	€ 4.130	€ 9.150	€ 5.020
Huur en bijkomende kosten Visit [8)]	€ 5.420	€ 8.497	€ 3.077
Totaal	**€ 42.746**	**€ 84.003**	**€ 41.257**

5) Omdat de bibliotheekorganisatie een BTW-plichtige organisatie is, werkt de BTW niet kostenverhogend. Daarom zijn hier zowel de huur als de servicekosten exclusief BTW opgenomen.
6) Voor de Heemkunde werkt de BTW kostenverhogend, waardoor de huur en de servicekosten inclusief BTW zijn opgenomen.
7) Voor project Höskaomer werkt de BTW kostenverhogend, waardoor de huur en de servicekosten inclusief BTW zijn opgenomen.
8) Visit Bladel-Reusel/De Mierden is een BTW-plichtige organisatie. De BTW werkt dus niet kostenverhogend en daarom zijn hier zowel de huur als de servicekosten exclusief BTW opgenomen.

Door het verschil tussen hogere subsidie/exploitatiebijdrage aan de Stichting MCC de Kei en de daarvan te ontvangen huur ontstaat een nadeel van € 7.844,-. Doordat de vaste gebruikers middels hogere subsidies moeten worden gecompenseerd voor de hogere huren (kostendekkend verhuren), ontstaat een nadeel van € 41.257,- Het totale nadeel ten opzichte van de huidige begroting bedraagt hiermee € 49.101,-.
Daarnaast worden de “kleine” gebruikers gedurende 5 jaren aflopend gecompenseerd voor hogere huurbedragen. Dat vergt een totaalbedrag van € 57.500 In het eerste jaar bedraagt de compensatie € 19.167 en dit loopt de jaren erop af naar € 15.333, € 11.500, € 7.667 en € 3.833. Voorgesteld wordt dit bedrag in deze termijnen beschikbaar te stellen aan Stichting MCC de Kei om de huurders te kunnen compenseren.

Vervolg

- Na vaststelling van dit raadsvoorstel worden de huurovereenkomsten en de subsidiebeschikkingen definitief gemaakt.
- In het eerste kwartaal 2025 volgt een raadsvoorstel waarin wij een nader geoptimaliseerde oplossing voor de elektriciteitsaansluiting aan de raad voorleggen.
- In het eerste kwartaal 2025 verwachten wij het definitieve besluit van de belastingdienst over ons verzoek om de BTW te mogen compenseren. Zodra de uitspraak er is, zullen wij het rekenmodel voor kostendekkende huurbedragen aanpassen.

Bijlagen

Geen.

het college van burgemeester en wethouders,

dhr. J.P.P.S. Ruyters secretaris	mw. A.J.M.H. van de Ven burgemeester

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	17 december 2024
Onderwerp:	Ontwikkelingen n.a.v. Nieuwbouw de Kei
Documentnr. Corsa.:	RA24.090
Case nr. Corsa	Z21002435

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 november 2024

Besluit

1. De nieuwe MFA De Kei ter beschikking te stellen aan de verenigingen en inwoners van gemeente Reusel-De Mierden. Daartoe:
2. De subsidie aan Stichting Multifunctioneel Cultureel Centrum (MCC) De Kei structureel te verhogen met € 270.920,- naar € 380.000,- per jaar ten laste van het begrotingssaldo.
3. De vaste huurders van MFA De Kei middels een structurele subsidieverhoging ad € 41.257,- ten laste van het begrotingssaldo te compenseren voor de hogere huurkosten ten opzichte van de oude situatie.
4. Vijf jaar lang ten laste van het begrotingssaldo een incidentele subsidie (€ 19.167,- in 2024 en dit loopt de jaren erop af naar € 15.333,-, € 11.500,-, € 7.667,- en € 3.833,- in 2028) aan Stichting MCC de Kei te verlenen ter compensatie van verminderde inkomsten uit de verhuur aan kleine gebruikers.
5. De huur van De Kei ten gunste van het begrotingssaldo te verhogen van € 44.076,- naar € 358.203,- en jaarlijks in rekening te brengen aan Stichting MCC De Kei, hiermee samenhangend de gemeentelijke lasten (verzekeringen en dotatie onderhoudsvoorziening) met € 23.051,- te verhogen ten laste van het begrotingssaldo.
6. In 2024 een bedrag van € 162.000 beschikbaar te stellen aan stichting MCC de Kei ter dekking van het exploitatieverlies over 2022, 2023 en 2024 en dit bedrag te dekken uit het vermogen dat overgedragen is als gevolg van de liquidatie van de Stichting Stibex.

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
mw. L. van Leersum	mw. A.J.M.H. van de Ven