VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Businessplan Cultuurcentrum Deurne
Registratienummer:	1297646
Op voorstel B&W d.d.:	27 september 2022
Datum vergadering:	1 november 2022
Portefeuillehouder:	Willy van den Berg
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Stichting Cultuurhuis Deurne verzoekt om een structurele verhoging van het jaarlijkse subsidiebedrag met € 46.000. Ook verzoekt zij om een buffer van € 75.000 te betalen uit de coronamiddelen. Verder wil de stichting de overdracht van de verhuur van vaste ruimten in het Cultuurcentrum overdragen aan de gemeente. Het voorstel is om het eerste verzoek te honoreren en de andere verzoeken af te wijzen.

Samenvatting

Stichting Cultuurhuis Deurne heeft haar businessplan "*Een toekomstbestendig cultuurcentrum voor Deurne 2022-2026*" aangeboden. Het plan behelst op hoofdlijnen de plannen en resultaten van de stichting voor vijf jaren. Het businessplan laat een verhoging van de gemeentelijke subsidie zien van € 46.000 per jaar. Verder is in het businessplan te lezen dat de stichting de verhuurdersrol wil overdragen aan de gemeente.

In april 2022 heeft het businessplan ter opinievorming voorgelegen aan de commissie Samenleving en Bestuur. Gehoord de commissie stellen we voor dat de jaarlijkse subsidie wordt verhoogd met € 46.000.

Op verzoek van de commissie heeft de stichting haar businessplan aangevuld met een Meerjarenbegroting 2022-2026 op basis van het Iglo-model. De begroting maakt onderscheid van baten en lasten naar de drie vormen van bestedingen. Voorgesteld wordt met ingang van 2022 de jaarlijkse subsidie aan de stichting te verhogen van € 301.100 tot € 347.100. Daarnaast wordt voorgesteld niet in te stemmen met het betalen van een buffer van € 75.000 alsmede met de overdracht van de verhuur van vaste ruimten in het Cultuurcentrum aan de gemeente.

Bijlagen

1. Aanbiedingsbrief Businessplan 2022-2026
2. Businessplan "*Een toekomstbestendig cultuurcentrum voor Deurne 2022-2026*"
3. Meerjarenbegroting 2022-2026 op basis van het Iglo-model
4. Commissieadvies

Gemeente Deurne

Deurne, 27 september 2022 Nr. 60 / 1297646

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Eind oktober 2021 heeft Stichting Cultuurhuis Deurne (hierna te noemen: de stichting) haar businessplan *"Een toekomstbestendig cultuurcentrum voor Deurne 2022-2026"* aangeboden. Het businessplan is opgesteld door het bestuur en management van het Cultuurcentrum.

Uit het businessplan vloeien de volgende verzoeken aan de gemeente voort:
a. met ingang van 2022 de stichting een jaarlijkse subsidie te verstrekken van € 347.100;
b. een buffer van € 75.000 te betalen uit de coronamiddelen;
c. de overdracht van de verhuur van vaste ruimten in het Cultuurcentrum van de stichting aan de gemeente.

In april 2022 heeft het businessplan ter opinievorming voorgelegen aan de commissie Samenleving en Bestuur. Gehoord de commissie stellen we voor dat de jaarlijkse subsidie wordt verhoogd met € 46.000.

Op verzoek van de commissie heeft de stichting op 13 juli 2022 haar businessplan aangevuld met een Meerjarenbegroting 2022-2026 op basis van het Iglo-model van Berenschot. Het Iglo-model draait om het maken van onderscheid van baten (zowel subsidies als eigen inkomsten) en lasten (zowel materieel als personeel) binnen de begroting naar:
A. Voorziening: huisvesting, infrastructuur en beheersorganisatie;
B. Subsidiabele culturele en maatschappelijke activiteiten;
C. Overige culturele en commerciële activiteiten.

Gezien de discussienotitie die heeft voorgelegen aan de commissie is de verdere planning dat de opinie van de commissie wordt meegenomen bij de opstelling van een voorstel aan de raad over de mogelijke verhoging van de jaarlijkse subsidie. Zaken die onderdeel uitmaken van dit voorstel zijn de wens tot overdracht van de verhuurdersrol, de beoordeling of de aansluiting van het inhoudelijke deel met het financiële deel voldoende is en het ontbreken van het marktonderzoek.

2. Voorstel

1. In te stemmen met een verhoging van het bedrag van de subsidie die Stichting Cultuurhuis Deurne is verleend voor het jaar 2022 met € 46.000 en dit bedrag ten laste te brengen van het structurele begrotingssaldo;
2. in te stemmen met een jaarlijkse subsidieverlening van € 347.100 aan Stichting Cultuurhuis Deurne voor de jaren 2023 en verder en hiervoor genoemd bedrag te verwerken in het structurele begrotingssaldo voor de jaren 2023 en verder;
3. Stichting Cultuurhuis Deurne te verzoeken haar businessplan vóór 1 juni 2023 aan te vullen met de resultaten van een marktonderzoek;
4. niet in te stemmen met de betaling van een buffer van € 75.000;
5. niet in te stemmen met de overdracht van de verhuur van vaste ruimten in het Cultuurcentrum van Stichting Cultuurhuis Deurne aan de gemeente Deurne

3. Beoogd effect

Een culturele voorziening voor de inwoners van de gemeente Deurne en omstreken in stand houden, opdat een breed publiek in aanraking blijft komen met cultuur.

4. Argumenten

1.1. en 2.1. De raad heeft hiertoe al impliciet besloten
In april 2022 heeft het businessplan ter opinievorming voorgelegen aan de commissie Samenleving en Bestuur. Gehoord de commissie stellen we voor dat de jaarlijkse subsidie wordt verhoogd met € 46.000.

1.2. en 2.2. Het inhoudelijke deel van het businessplan sluit aan bij het financiële deel
Het businessplan behelst op hoofdlijnen de plannen en beoogde resultaten van de stichting voor de periode 2022-2026. Het Iglo-model van Berenschot is de leidraad voor het businessplan van de stichting. Het businessplan bevat een Meerjarenbegroting 2022-2026 die niet is gebaseerd op het Iglo-model. Met het overleggen van de Meerjarenbegroting 2022-2026 op basis van het Iglo-model is er aansluiting tussen het inhoudelijke deel van het businessplan en het financiële deel van het businessplan. De meerjarenbegroting laat nu zien dat in de jaren 2022 t/m 2026 de gemeentelijke subsidie geheel wordt besteed aan domein A en de lasten in de domeinen B en C worden gedekt eigen inkomsten en inkomsten van derden.

3.1. De resultaten van een marktonderzoek zouden al deel moeten uitmaken van het businessplan
Uit het businessplan komt niet naar voren of de vraag naar en het aanbod van de door de stichting (voorgenomen) activiteiten groot genoeg zijn om haar ambitie en de door haar beoogde resultaten te bereiken. Op basis van het voorliggende businessplan kan niet worden vastgesteld of het financieringsmodel Iglo haalbaar en realistisch is (meer inkomsten uit zakelijke, commerciële events die de kosten in de domeinen A en B gedeeltelijk of geheel kunnen dekken). En daarmee staat niet vast of een subsidiebedrag van € 347.100 voor de komende jaren daadwerkelijk toereikend is en er geen aanvullende gemeentelijke subsidies of leningen meer nodig zijn. Uiteraard zou ook de uitkomst van het marktonderzoek kunnen zijn dat structureel geen sluitende exploitatie is te realiseren. De kosten van het marktonderzoek komen voor rekening van de stichting.

4.1. De reden en het bestedingsdoel van de buffer zijn niet omschreven
Gezien haar businessplan vraagt de stichting een buffer van € 75.000 bij aanvang van 2022 vanuit coronamiddelen. Het businessplan geeft niet aan waarop dit bedrag is gebaseerd (behoudens ervaringen uit het verleden) en wat het doel van het bedrag is (behoudens om onvoorziene uitgaven op te kunnen vangen). Ook bij navraag heeft de stichting een en ander niet duidelijk kunnen maken. Een expliciete aanvraag om € 75.000 ontbreekt.

4.2. Andere subsidieontvangers doen mogelijk ook een beroep op de gemeente
Hoewel precedentwerking zich niet snel voordoet, zal het gemeentebestuur zich extra moeten inspannen in het kader van het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel (belangenafweging). In het geval aan de stichting de gevraagde buffer wordt verstrekt, is niet uitgesloten dat andere subsidieontvangers ook een buffer zullen vragen. Het is dan aan de raad en het college om te onderbouwen waarom het verstrekken van een

buffer in het ene geval wel en in het ander geval niet gerechtvaardigd is.

5.1 Het Cultuurcentrum is ingericht voor de verhuur door de gemeente aan één gebruiker
Het Cultuurcentrum maakt onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren (VvE). De gemeente heeft 2 eigendomsposities binnen deze VvE, namelijk het Cultuurcentrum en de Harmoniestraat 5. Daarnaast heeft Stichting dr. Hub van Doorne-Zaal een eigendomspositie. Hierdoor is het gebouw niet geschikt om bepaalde ruimten buiten het huidige gebruik van het Cultuurcentrum te houden en separaat te verhuren.

5.2 Er is een huurovereenkomst waaraan de stichting kan worden gehouden.
Tussen de gemeente Deurne en de stichting is een huurovereenkomst tot stand gekomen waarbij de gemeente verhuurt aan de stichting en de stichting huurt van de gemeente de bedrijfsruimte gelegen Martinetplein 1 te Deurne. Het gehuurde zal door of vanwege huurster uitsluitend worden bestemd om gebruik te worden als Cultuurcentrum.

De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 september 2015 en lopende tot en met 31 augustus 2020. De huurovereenkomst is stilzwijgend verlengd tot en met 31 augustus 2025. Na ommekomst van deze periode wordt de huurovereenkomst, behoudens beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging door huurster of verhuurster, voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.

Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging vindt plaats door de stichting aan de gemeente of door de gemeente aan de stichting tegen het einde van de lopende huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Tussentijds kan de stichting de huurovereenkomst jaarlijks per 31 augustus tussentijds beëindigen door opzegging, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Opzegging van de huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Tussen de gemeente en de stichting is op jaarbasis een huurprijs van ongeveer € 120.000 (niveau 2021) overeengekomen.

In de huurovereenkomst is bepaald dat de gemeente instemt met onderverhuur door de stichting aan: Stichting Lokale Media Groep Deurne, Stichting Bibliotheek Helmond-Peel en Stichting VVV Uitpunt.

5.3 De gemeente loopt een financieel risico van circa € 31.000 per jaar
Bij een overname van de rol van verhuurder van vaste ruimten door de gemeente gaat de stichting uit van een verlaging van de huurprijs met € 42.000 per jaar, omdat de onderverhuur aan Stichting Lokale Media Groep Deurne en Stichting Bibliotheek Helmond-Peel vervallen. In dat geval is het uitgangspunt dat de gemeente en Stichting Lokale Media Groep Deurne een huurovereenkomst aangaan waarbij de huidige huurprijs wordt aangehouden die Stichting Lokale Media Groep Deurne nu betaalt aan de stichting zijnde circa € 11.000 op jaarbasis. In dat geval loopt de gemeente geen financieel risico in dezen. Voor Stichting Lokale Media Groep Deurne betekent dit evenwel dat voor haar rekening de kosten komen van onder meer klein en dagelijks onderhoud, energielasten en verzekeringspremies.

De onderverhuur aan Stichting Bibliotheek Helmond-Peel eindigt op of rond 1 januari 2023. Deze stichting heeft de desbetreffende huurovereenkomst opgezegd. De bibliotheek in Deurne zal worden gehuisvest in het Huis van de Samenleving. Tot dan is Stichting Bibliotheek Helmond-Peel een huurprijs (inclusief energiekosten en andere

kosten) van circa € 31.000 op jaarbasis verschuldigd aan Stichting Cultuurhuis Deurne. Bij een overname van de rol van verhuurder loopt de gemeente de huurinkomsten ter hoogte van ten minste laatstgenoemd bedrag mis in het geval de gemeente de 'bibliotheekruimte' in het Cultuurcentrum niet kan verhuren. De onderverhuur aan Stichting VVV Uitpunt is al eerder beëindigd.

5.4. De verhuur van vaste ruimten in het Cultuurcentrum door de gemeente leidt tot hogere administratieve lasten voor de gemeente.
Dit argument spreekt voor zich.

5. Kanttekeningen

1.1 en 2.1 Aan de stichting zijn al meerdere malen aanvullende financiële middelen verstrekt
In 2020 is aan de stichting een lening verstrekt van € 110.000 ter dekking van diverse frictiekosten. Verder is het bedrag van de subsidie voor het jaar 2020 incidenteel verhoogd met € 100.000 om de coronacrisis door te komen. Onlangs is het bedrag van de subsidie voor het jaar 2022 incidenteel verhoogd met € 60.000 ter compensatie voor omzetderving wegens coronamaatregelen in 2021.

5.1 Volgens de stichting is de rol van verhuurder van het Cultuurcentrum geen rol voor de stichting
In het businessplan schrijft de stichting dat de risico's als verhuurder voor het Cultuurcentrum te groot zijn om te dragen, op het moment dat een huurder opzegt is er meteen een aanzienlijk tekort op de vaste inkomsten. Daarnaast zijn risico's voor onvoorziene onderhoudskosten voor het pand groot, als huurster heeft zij weinig invloed op het terugdringen van energiekosten en het beperken van onderhoudskosten.

De door de stichting aangehaalde risico's vallen evenwel binnen het normaal maatschappelijk risico of normaal ondernemersrisico. Er is geen sprake van abnormale lasten die voor rekening en risico van de gemeente zouden moeten komen. In de huurovereenkomst tussen de gemeente en de stichting is immers bepaald dat naast de huurprijs voor rekening van de stichting komen de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde. In de huurovereenkomst is ook bepaald welke kosten van onderhoud voor rekening van de gemeente en welke kosten van onderhoud voor rekening van de stichting komen.

5.2 Volgens de stichting wordt het exploitatierisico vergroot bij geen goedkeuring door de gemeenteraad.
Volgens de stichting zal geen goedkeuring door de raad consequenties hebben voor professionele en lokale culturele activiteiten, cultuureducatie en alle andere onderdelen in domein B van het Iglo-model. Wat die consequenties inhouden, maakt de stichting niet duidelijk.

6. Financiën

Op dit moment heeft de raad een bedrag van € 301.100 per jaar beschikbaar gesteld voor de subsidieverstrekking aan de stichting. Het voorstel is om het bedrag van de jaarlijkse subsidie structureel te verhogen met € 46.000 en dit ten laste te brengen van het structurele begrotingssaldo. Het raadsoverzicht van 5 juli 2022 is afgesloten met een positief structureel begrotingssaldo van minimaal € 683.000 (jaar 2023). Wanneer

de raad instemt met dit voorstel blijft het structurele begrotingssaldo ruim positief.

Exploitatierisico
Het businessplan laat zien dat met het structureel hogere subsidiebedrag er een sluitende exploitatie gedraaid kan worden. Echter zijn de marges in de eerste jaren heel klein (2022 t/m 2024 nog geen € 1.000 positief) en pas vanaf 2026 komt er wat meer lucht in de exploitatie. Dit houdt in dat bij een kleine tegenvaller de exploitatie direct verlieslatend is.

Omdat een marktonderzoek geen onderdeel is geweest van het businessplan, is het lastig in te schatten in hoeverre de omzetprognoses realistisch zijn. Wanneer we kijken naar de omzetontwikkeling in 2018 en 2019 dan lijken de prognoses niet onhaalbaar, maar zeker ook geen vanzelfsprekendheid. In de periode 2023 t/m 2026 moet de omzet stijgen met ruim 38% ten opzichte van 2019 (het laatste jaar voor corona).

Aan de kostenkant zijn de energiekosten een zeer actueel risico. In de huidige prognose zijn de energiekosten vergelijkbaar met de kosten uit 2019. Met een sterk stijgende omzet (mede door een hogere bezettingsgraad) zal het lastig zijn om deze energie-kosten op een gelijk niveau te houden en met de actuele prijsontwikkelingen lijkt dit zelfs onrealistisch. Een stijging van de energieprijzen met 10% zorgt voor een lastenstijging van € 4.500 en daarmee een negatief resultaat in de jaren 2022 t/m 2025.

Verhuurdersrol
In het businessplan gaat de stichting ervan uit dat de gemeente de verhuur van de vaste ruimte overneemt van de stichting. Het voorstel is echter om deze verhuurdersrol niet over te nemen hetgeen wel zorgt voor een extra risico in de exploitatie van het Cultuurcentrum. Op het moment dat de stichting de ruimte van de bibliotheek niet opnieuw verhuurd krijgt, dalen de huurinkomsten met € 31.000. Dit zou voor alle jaren (2023 t/m 2026) betekenen dat de exploitatie wordt gesloten met een negatief resultaat.

Op het moment dat de gemeente de verhuurdersrol wel zou overnemen, loopt de gemeente extra financiële risico's. Het duidelijkste risico is het niet vinden van een nieuwe huurder voor de ruimte van de Bibliotheek. In dat geval loopt de gemeente direct € 31.000 aan huurinkomsten mis. De verwachting is niet dat de gemeente deze ruimte eenvoudig kan verhuren. Op het moment dat de gemeente geen andere huurder vindt voor deze ruimte, dan draait de gemeente ook op voor aan de gebruikers gebonden kosten, zoals verzekeringen, energielasten en onderhoudskosten welke normaal gesproken voor rekening van de huurder zijn.

Zoals reeds in argument 5.1 beschreven, is de locatie ingericht (ook bouwtechnisch) voor verhuur aan één partij. Op het moment dat de gemeente de verhuurdersrol overneemt en het gebouw aan meerdere partijen gaat verhuren, dan wordt het de verantwoordelijkheid van de gemeente om goede afspraken te maken tussen de verschillende huurders. Immers maken de huurders voor een deel gebruik van dezelfde faciliteiten en zijn de ruimtes open met elkaar verbonden. Dit zorgt ervoor dat kosten voor bijvoorbeeld onderhoud en energie niet altijd 1-op-1 toe te rekenen zijn aan een bepaalde huurder. Goede afspraken hierover zijn dan van cruciaal belang en afhankelijk van het gebruik van de huurders. Op het moment dat er een nieuwe huurder komt of een bestaande huurder krijgt een wijziging in het gebruik, dan zouden er idealiter met alle gebruikers nieuwe afspraken gemaakt moeten worden over de gebruikers gebonden kosten.

Fiscale gevolgen
De fiscale gevolgen van het overnemen van de verhuurdersrol zijn op dit moment lastig in te schatten, omdat dit beïnvloed wordt door de huurders van het gebouw. Op het moment dat de nieuwe huurders btw-plichtig zijn, kan de verhuur btw-belast blijven. Dit is nu ook het geval. Op het moment dat de verhuur btw-belast is, is ook de btw op groot onderhoud aftrekbaar voor de gemeente en verandert er niets aan de situatie. Op het moment dat er een huurder wordt gevonden die niet btw-plichtig is, dan is de btw die betaald moet worden over het groot onderhoud dat de gemeente uitvoert niet meer aftrekbaar (voor het deel van het pand dat verhuurd wordt zonder btw). Concreet houdt dit in dat de onderhoudskosten van de gemeente toenemen.

7. Juridische aspecten

Hiervoor wordt kortheidshalve verwezen naar de vorenstaande argumenten en kanttekeningen.

8. Relatie Ontwikkelagenda

In de Ontwikkelagenda is opgenomen dat Deurne de ambitie heeft om een goed voorzieningenniveau in stand te houden. Het hebben van een Cultuurcentrum draagt rechtstreeks bij aan het realiseren van deze doelstelling.

9. Communicatie en burgerparticipatie

Het bestuur van de stichting wordt geïnformeerd over de genomen besluiten. Bij opvolging van dit voorstel zal de aan de stichting voor het jaar 2022 gegeven beschikking tot subsidieverlening worden gewijzigd. Uiterlijk 31 december 2022 zal de stichting een beschikking tot subsidieverlening voor het jaar 2023 worden gegeven.

10. Vervolg en evaluatie

Na afloop van het jaar 2022 dient de stichting uiterlijk 1 juni 2023 een aanvraag tot vaststelling van de (gewijzigde) subsidie in. Bij de aanvraag tot subsidievaststelling toont de aanvrager aan dat de activiteiten hebben plaatsgevonden overeenkomstig de aan de subsidie verbonden verplichtingen. Ook legt de stichting bij de aanvraag tot subsidievaststelling rekening en verantwoording af omtrent de aan de activiteiten verbonden uitgaven en inkomsten, voor zover deze voor de vaststelling van de subsidie van belang zijn. De aanvraag gaat vergezeld van het jaarverslag over 2022 en de jaarrekening over 2022. Bij de jaarrekening overlegt de stichting een accountants-verklaring.
Het vorenstaande is van overeenkomstige toepassing op de subsidies voor de jaren 2023 en verder.

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester,

R.R.M. Halffman G.T. Buter

Nr. 60a / 1297646

DE RAAD VAN DE GEMEENTE DEURNE

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 september 2022, nr. 60;

gehoord het advies van de commissie Samenleving & Bestuur van 12 oktober 2022;

BESLUIT

1. In te stemmen met een verhoging van het bedrag van de subsidie die Stichting Cultuurhuis Deurne is verleend voor het jaar 2022 met € 46.000 en dit ten laste te brengen van het structurele begrotingssaldo;
2. in te stemmen met een jaarlijkse subsidieverlening van € 347.100 aan Stichting Cultuurhuis Deurne voor de jaren 2023 en verder en hiervoor genoemd bedrag te verwerken in het structurele begrotingssaldo voor de jaren 2023 en verder;
3. Stichting Cultuurhuis Deurne te verzoeken haar businessplan vóór 1 juni 2023 aan te vullen met de resultaten van een marktonderzoek;
4. niet in te stemmen met de betaling van een buffer van € 75.000;
5. niet in te stemmen met de overdracht van de verhuur van vaste ruimten in het Cultuurcentrum van Stichting Cultuurhuis Deurne aan de gemeente Deurne.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 november 2022.

De griffier, De voorzitter,

(R.J.C.M. Rutten) (G.T. Buter)