

Raadsinformatiebrief

Datum	28 januari 2025	Zaaknummer	2740226
		Portefeuille	Werk, jeugd, kunst en cultuur en energie M.H.B. Roozendaal
Onderwerp	Toekomst Cultureel Educatief Centrum Mariëndael		

Behandeling in commissie

Niet van toepassing

Kennisnemen van:

de besluiten van het college om te komen tot een toekomstbestendig cultureel centrum Mariëndael in Sint-Oedenrode.

Aanleiding

In 2024 werd bekend dat het niet goed ging met de exploitatie van Stichting Cultureel Educatief Centrum Mariëndael (hierna Mariëndael) in Sint-Oedenrode. Op 12 juni 2024 hebben wij uw gemeenteraad via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de ontwikkelingen rondom Mariëndael.

De problemen bij Mariëndael hebben geleid tot gesprekken met het bestuur en het management en uiteindelijk hebben wij maatregelen getroffen met het doel de bedrijfsvoering te continueren, zodat verenigingen en organisaties gebruik konden blijven maken van de ruimtes en faciliteiten van Mariëndael.

Deze maatregelen waren:

Aanstellen tijdelijk manager.

Tot en met 31 december 2024 is de heer Paul Cornelissen actief geweest als interimmanager die de dagelijkse leiding heeft overgenomen. Om de bedrijfsvoering te continueren heeft hij in een korte periode gezorgd voor:

- a. Het aanstellen van voldoende personeel;
- b. Het instellen van een klankbordgroep;
- c. Het instellen van een gebruikersoverleg;
- d. Gesprekken met de huurders;
- e. Het huisvesten van de BSO van 'De Verbinding';
- f. Het rekruteren van potentiële kandidaten voor het nieuwe bestuur.

Het opschorten van de betaling van de huur voor het gebruik van het pand Mariëndael.

Wij hebben besloten de huur voor 2024 (€ 209.361,--) op te schorten om te voorkomen dat er per direct liquiditeitsproblemen zouden ontstaan. Hierdoor is voorlopig enige ruimte ontstaan om aan de financiële verplichtingen te kunnen blijven voldoen.

Beperking openingstijden

Het bestuur van Mariëndael heeft enkele energiebesparende maatregelen getroffen en een beperking van de openingstijden toegepast. Dit laatste was mede ingegeven door langdurige ziekte van een medewerker.

Opstellen van een businessplan.

Opracht is gegeven tot het maken van een toekomstbestendig businessplan. Hierin is een drietal toekomstscenario's (Continueren, Verbeteren of Optimaliseren) en hieraan gekoppelde financiële gevolgen en randvoorwaarden beschreven.

Situatie per 1 januari 2025

Businessplan

De interimmanager heeft zijn opdracht afgerond. Hij heeft een businessplan "Toekomstscenario's voor Mariëndael" opgesteld, waarin drie scenario's (Continueren, Verbeteren of Optimaliseren) zijn beschreven. Wij kiezen voor het scenario 'Optimaliseren' van de beheers- en exploitatiemogelijkheden van Mariëndael. Hierbij wordt nog een nader besluit genomen over de hieraan gekoppelde financiële gevolgen en de randvoorwaarden. Deze hebben betrekking op het opschorten van de huur 2024 en op het plegen van investeringen in en aan het gebouw. Bij het vaststellen van de Subsidiestaat 2025 is reeds eerder ingestemd met een structurele subsidieverhoging voor de exploitatie en het programma van het cultureel educatief centrum..

In het scenario 'Optimaliseren' is er op termijn sprake van een cultureel educatief centrum dat:

- a. Een aanjager en speler van formaat wordt in het culturele en sociale leven van de bewoners. Mariëndael heeft een grote aantrekkingskracht op organisaties en bewoners voor sociale en culturele amateuractiviteiten.
- a. Een klein amateurtheaterprogramma op maat voor Sint-Oedenrode kan programmeren i.s.m. de partners uit geheel Meierijstad.
- b. Niet alleen door de week open is maar ook in de weekenden bezetting kent.
- c. Nieuwe verenigingen en organisaties aantrekt door ruimtes aan de hedendaagse eisen te laten voldoen, waaronder de gedateerde podiumzaal.
- d. Een nieuwe organisatie krijgt, met een nieuw bestuur en een nieuwe coördinator.

Er is niet gekozen voor scenario's 1 en 2. Scenario 1 (behoud van de huidige situatie) leidt op termijn mogelijk tot het verdwijnen van het bestaansrecht van Mariëndael, omdat nieuwe huurders zich niet aandienen en huidige huurders mogelijk afhaken en naar andere verhuurders uitkijken. Scenario 2 (verbetering) geeft zeker verbetering ten opzichte van de huidige situatie maar houdt vele beperkingen in en aan het pand in stand. De openingstijden blijven beperkt tot met name door de week. Verhuringen aan derden zullen minder plaatsvinden als gevolg van de gedateerdheid van de ruimtes.

Huur 2024

De betaling van de huur 2024 van het pand Mariëndael was opgeschort tot 31 december 2024. Besloten is de betaling van de huur 2024 op te schorten tot 1 juli 2025 en voor deze datum aan de hand van de jaarrekening 2024 van Mariëndael en de actuele exploitatiecijfers van de eerste zes maanden van 2025 een besluit te nemen over de inning van de huur 2024.

Investerings in en aan het gebouw

Het gebouw is erg gedateerd en vraagt om nieuwe investeringen die niet zijn opgenomen in het meerjarig onderhoudsprogramma van Mariëndael. Dit betreft:

- a. Aanpassing theaterzaal (stoelen, licht en geluid);
- b. Aanpassing bewegwijzering en buitenomgeving;
- c. Aanbrengen lichtstraat;
- d. Aanpassingen en uitbreiding keuken/horeca;
- e. Renoveren lokalen.

Met deze aanpassingen zullen naar verwachting meer nieuwe huurders zich aanmelden, kan het programma worden uitgebreid (vanuit Mariëndael zelf of door derden) en voldoet de theaterzaal weer aan de hedendaagse eisen. Het businessmodel voorziet in een zeker verdieneffect als deze maatregelen worden genomen, omdat verhuringen en daarmee ook de horeca-inkomsten toenemen en er sprake is van ruimere openingstijden.

Nieuwe coördinator

De heer M. Bakker is door het bestuur van Mariëndael benoemd tot nieuwe coördinator.

Nieuw bestuur en instandhouding klankbordgroep

Het bestuur van Mariëndael is inmiddels met drie leden weer op orde. De interimmanager heeft op vrijwillige basis zitting in het bestuur genomen, mede ter ondersteuning van de nieuwe manager/coördinator.

Communicatie en monitoring

Om de (financiële) situatie van Cultureel Educatief Centrum Mariëndael goed te kunnen monitoren, vindt zowel ambtelijk (met de coördinator) als bestuurlijk (met coördinator en bestuur) overleg plaats. Het aantal overleggen worden het komende jaar uitgebreid.

Gelijktijdig met het uitbrengen van deze raadsinformatiebrief wordt een persbericht opgesteld.

Participatie

Om te komen tot een toekomstbestendig Mariëndael en verbetering van het draagvlak voor het gebouw in de gemeenschap van Sint-Oedenrode is een klankbordgroep opgericht. Deze klankbordgroep heeft geadviseerd te kiezen voor het scenario 'Optimaliseren'. Ook blijft de klankbordgroep voorlopig bestaan om de situatie te blijven monitoren.

Duurzaamheid

--

Financiën

Structurele subsidieverhoging

Bij het vaststellen van de Subsiestaat 2025 is ingestemd met een structurele subsidieverhoging voor de exploitatie en het programma van het cultureel educatief centrum.

Huur 2024

De huur 2024 van in totaal € 209.361,-- is ingerekend in de gemeentebegroting 2024. Op het moment dat de jaarrekening 2024 en het exploitatieresultaat over het eerste halfjaar 2025 van Mariëndael bekend zijn, wordt door ons een besluit genomen over de inning van de huur 2024.

Investerings in en aan het gebouw

De in het scenario 'Optimaliseren' gewenste investeringen in en aan het gebouw voor een bedrag van € 600.000,-- inclusief BTW worden voor een bedrag van € 420.000,-- inclusief BTW betrokken bij de integrale afwegingen voor de kadernota/gemeentebegroting 2026 ev.. Via het meerjarig onderhoudsprogramma van Mariëndael is reeds een bedrag van € 180.000,-- inclusief BTW beschikbaar.

Planning

De aanpassingen van het gebouw vinden plaats op basis van concrete plannen en offertes. Naar verwachting kunnen deze plannen medio 2026 worden uitgevoerd..

Bijlage(n)

--

Ter inzage documenten

Toekomstscenario's Cultureel Educatief Centrum Mariëndael

Met vriendelijke groet,

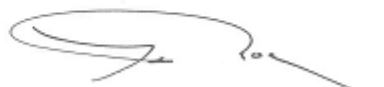
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,

De burgemeester



drs. M.J.M. Meertens



ir. C.H.C. van Rooij