Mededeling aan de raad

Van	:	Burgemeester en wethouders
Datum B&W	:	14 mei 2024
Onderwerp	:	Exploitatie berekeningen Bruisplek
Portefeuillehouder	:	Esther Verhagen
Domein	:	Samenleving

Kennis te nemen van

De recente exploitatieberekeningen van drie varianten culturele Bruisplek zoals deze zijn opgesteld door coöperatie Blueyard

Inleiding

Wij hebben een externe partij gevraagd om een raming te maken van de exploitatie van de *Basisvariant, de* Tussenvariant en van de Nieuwbouwvariant van de Bruisplek / Dorpshuis Miente. Deze stukken hadden we nog niet en vormen dus een completering van de cijfers Bruisplek *en dorpshuis*/ Miente, naast de andere (investerings)cijfers die al zijn opgesteld.

De exploitatiecijfers zijn net binnen en wij vinden het van belang dat u er zo spoedig mogelijk kennis van neemt. We bieden ze daarom, met deze memo, aan als mededeling aan uw raad, bij de stukken inzake de Bruisplek / dorpshuis Miente.

Kernboodschap

Opdracht

Er is een opdracht gegeven aan Coöperatie Blueyard. In de bijlage vindt u de berekening van drie exploitaties: de Basis, de Tussenvariant en de Nieuwbouwvariant. We willen voornamelijk volstaan met een verwijzing naar het stuk; de tekstuele toelichting, de cijfers en de samenvatting.

En enkele zaken kort uitlichten en toelichten:

1. De Basis; hierbij gaat het om een exploitatieoverzicht zoals deze in het Bedrijfsplan Bruisplek is gepresenteerd, zonder investering in de Kampus en met een splitsing nu van Bruisplek activiteiten en dorpshuisactiviteiten. Er is onderscheid gemaakt in beheerslasten en activiteitenlasten, zodat de drie exploitaties goed ten opzichte van elkaar te vergelijken zijn.
2. De cijfers zijn opgesteld op basis van wat er nu bekend is. Er moet nog wel een verdiepingsslag plaatsvinden.
3. Nog steeds gaat het om aannames in omzet. De cijfers die nu zijn opgesteld zijn voor wat betreft de verwachtte omzet, reële cijfers, in die zin, dat het gaat om inschattingen, aan de veilige en dus lage kant.
   Voorbeeld: begrote huurinkomsten zijn bij een gemiddelde zalenbezetting 40%, in de nieuwbouwvariant. Op dit moment is de zalenbezetting in de Miente 60%
   In de tussenvariant wordt uitgegaan van 35%.
   De netto horecaomzet is een aanname van de Miente, op basis van de huidige omzet Miente.
4. Punt inzake BTW. De begrotingen zijn excl. BTW opgesteld. Over BTW plicht en aftrekbaarheid van BTW is het nodige nog onduidelijk.
   De Miente is eigendom van de stichting activiteitencentrum Miente. Deze is nu BTW plichtig en kan dus ook BTW aftrekken. Op dit moment is het onzeker wat er wel of niet kan op dit punt bij de verschillende varianten. Veel hangt af van hoe je ruimten verhuurt en of dat wel of niet BTW plichtig zal zijn. Hierin moeten keuzes gemaakt worden. Vaak gaat het dan om de nodige flexibiliteit in verhuur en het benoemen van bepaalde soort verhuur. Uiteindelijk moet dit kortgesloten en afgesproken worden met de Belastingdienst.

De impact van het onderdeel BTW kan aanzienlijk zijn. Immers indien de BTW op de investering aftrekbaar is, dan scheelt dat in het geval van nieuwbouw € 700.000 aan BTW. Dit moet nog verder onderzocht worden. Er is een start gemaakt. Het is niet zeker of en wanneer dit gaat lukken omdat er tot in detail afspraken gemaakt moeten zijn over de verhuur, met de deelnemers én met de belastingdienst.
We vinden het van belang dat hierover zekerheid komt vóór een Go – No Go moment waar de raad een besluit over gaat nemen.

5. Aannames over gebruik van ruimten en dagdelen zijn, gezien de krappe tijd, niet besproken met toekomstige gebruikers. Ook dit moet gedaan worden vóór het Go – nog Go moment.
6. Er wordt door Bleuyard een opmerking gemaakt over de uren van de cultuurcoördinator zoals deze is opgenomen in het bedrijfsplan (te uitgebreid takenpakket voor het aantal uren van de aanstelling). Het kunnen beschikken over voldoende professionele uren is van belang voor het goed functioneren en exploiteren van de Bruisplek. Tegelijkertijd zal het altijd een instelling zijn die bestaat dankzij de inzet van vrijwilligers, aangestuurd door een klein professioneel team.
7. De *gemeentelijke* subsidie die vanuit het bedrijfsplan gevraagd wordt, is een bedrag van € 60.000,- Het betreft vooral het bekostigen van uren beheerder en cultuurcoördinator: in totaal € 86.000,-
   Opbouw is als volgt:
   € 35.000 is er al opgenomen in de gemeentebegroting voor de Bruisplek
   € 26.000 komt uit de SPUK gelden (tot en met 2026) van het *rijk*, voor een cultuurcoördinator
   € 25.000 moet dus nog gedekt worden.
   De exploitatiebegrotingen Nieuwbouw en Tussenvariant kennen een andere opbouw, ook in de uren en eindigen nu in een bescheiden min.
8. In de exploitatiebegroting in het bedrijfsplan zijn gekapitaliseerde vrijwilligersuren opgenomen aan de uitgavenkant en de inkomstenkant. Blueyard heeft dat niet gedaan omdat het netto effect hiervan nul is. Ze kunnen wel relevant zijn bij fondsaanvragen. Dan kunnen ze daarvoor ook weer opgevoerd worden.
9. De samenvatting in het stuk (blz. 9) wordt onderschreven. In het overzicht komt de exploitatie Nieuwbouw er relatief gunstig uit. Dit komt met name door de betere verhuurbaarheid van dit gebouw. Het huidige gebouw heeft gezien het aantal ruimten en de indeling ervan, meer beperkingen dan nieuwbouw. Tegelijkertijd moeten de huurders de huur wel kunnen opbrengen.

Tot slot
De exploitatieberekeningen van de drie varianten geven inzicht en daarmee meer grip op dit deel van de realisatie van de Bruisplek. Deze ramingen leiden niet tot grote aarzelingen over de haalbaarheid van de Bruisplek. Wel is het belangrijk om oog te houden voor de risico's en de onzekerheden die ook in deze berekeningen gelden.

Vervolg
De stichtingskosten en de exploitatiecijfers die er nu zijn, geven voldoende duidelijkheid om een volgende stap te kunnen zetten. De volgende stap is een verdiepingsslag in bouw, organisatie en exploitatie met een Go – no Go moment

Bijlagen
Exploitatieberekeningen Coöperatie Blueyard en toelichting
Exploitatieberekeningen (cijfers)