

Notitie beoordeling financiële aspecten De Nieuwe Strunk inclusief exploitatie- en investeringsoverzicht

Inleiding

De gemeente heeft in 2019 een oproep gedaan om met een goed businessplan voor boerderij Strunk te komen, inclusief nieuwe bestuursleden om boerderij Strunk nieuw leven in te blazen. Het college heeft op 24 september 2019 de initiatiefnemers van het plan Sallandhuis gevraagd hun ingediende plan nader uit te werken. Aan de initiatiefnemers van dit plan is een aantal randvoorwaarden meegegeven. De ingestelde projectgroep is gekomen met een projectplan. Hierin wordt een nieuwe invulling gegeven aan de boerderij, de bijbehorende schuur en het kokhuus. Het projectplan legt verbindingen tussen diverse beleidsterreinen zoals onderwijs, werk & inkomen, maatschappelijke ondersteuning en jeugdhulp, sport, cultuur en maatschappelijk vastgoed en economie (ook recreatie en toerisme). Het mooie is dat de projectgroep ook gezorgd heeft voor een sluitende (meerjaren) exploitatiebegroting.

Bestuur

Een goed (volledig) bestuur is een van de voorwaarden die is meegegeven aan de initiatiefnemers voor het doen van de investering.

Inmiddels is hier zicht op. Het (nieuwe) bestuur van Stichting Strunk krijgt een brede samenstelling met vier lokaal en maatschappelijk betrokken personen die affiniteit hebben met de visie, missie en doelstellingen en beschikken over de benodigde competenties. Tevens wordt (voor 2 jaar) een onbezoldigd commissaris en coach aangesteld. Dit geeft veel vertrouwen in een voortvarende start en toekomst.

Investering

De restauratie (vervangen rieten kap, isolatie en luiken/buitenkozijnen) en de begassing van de boerderij zijn reeds uitgevoerd en maken derhalve geen onderdeel uit van de nu voorliggende investering. De totale investering in de boerderij, schuur en kokhuus is begroot op € 1.255.016 inclusief btw. Hierbij is al rekening gehouden dat de nieuwe Stichting € 45.000 btw kan verrekenen op de totale investering. Onderstaand het volledige financiële plaatje.

Investering	Bedrag	Dekking:	Bedrag
Begroting bouwkundige kosten	890.500	Restantkrediet verbouw boerderij	78.566
Inventaris + bijdrage Strunk	122.000	Budget onderhoud gebouwen	158.000
Onvoorzien	62.000	Middelen verkoop de Joetse	200.000
Totaal	1.074.500	Budget verduurzaming gebouwen	80.000
Btw 21%	225.645	Restantkrediet woonserviceprogramma	99.588
Te verrekenen btw	-45.129	Leader deel gemeente	50.000
		Bijdrage sociaal domein	10.000
		Totale bijdrage gemeente (A)	676.154
		Leader bijdrage	150.000
		Subsidie Provincie	75.000
		Diverse fondsen	59.500
		Nog te verwerven bijdragen/subsidies	294.362
		Totale te verwerven bijdragen Stichting (B)	578.862
Totaal	1.255.016	Totaal gemeente en Stichting	1.255.016

Het bedrag van € 890.500 is een specifieke calculatie van de bouwkundige kosten op basis van het concept Programma van eisen. Er liggen geen offertes aan ten grondslag. Het bedrag van € 122.000 bestaat voor een bedrag van € 67.000 uit kosten inventaris voor rekening van de gemeente. Het betreft de standaard

inventariskosten, met name stoelen en tafels en extra kosten keuken. De overige € 55.000 is een bijdrage aan stichting Strunk in de kosten inventaris.

Gemeente (blijft) eigenaar gebouw en grond

De gemeente is en blijft economisch en juridisch eigenaar van het gebouw. Dit betekent dat het gebouw voor het gemeentelijk aandeel in de bouwkosten (vooralsnog € 676.154) in de administratie wordt opgenomen.

Dekking investering

De totale gemeentelijke bijdrage van € 676.154 kan binnen de vermelde beschikbare budgetten worden opgevangen.

- Restantkrediet verbouw Boerderij: Krediet reeds beschikbaar gesteld voor verbouw boerderij.
- Onderhoudsbudget: betreft opgebouwde bedragen voor Strunk en de Joetse
- Middelen verkoop Joetse: Voor een bedrag van € 200.000 kan dit ingezet worden voor Strunk
- Voor verduurzaming gemeentelijke gebouwen is voor een bedrag van € 80.000 rekening gehouden met duurzaamheidsmaatregelen voor Strunk
- Het krediet woonservicegebieden heeft nog een vrij te besteden bedrag van € 99.588. Het krediet is o.a. bestemd voor het realiseren van plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en van waaruit diensten kunnen worden aangeboden die inwoners ondersteunen bij het zelfstandig kunnen functioneren.
- Er zijn 2 leader aanvragen gedaan van € 100.000 waarvan de gemeente 2x € 25.000 in bijdraagt. Voor een bedrag van € 25.000 uit budget Kracht van Salland en € 25.000 als onderdeel van de (totale) gemeentelijke bijdrage voor de vernieuwbouw.
- Voor een bijdrage in de (extra) kosten keuken en stoelen in verband met de doelgroepen wordt een beroep gedaan op het Domein Sociaal.

De eenmalige bijdrage van de gemeente groot € 676.154 wordt pas daadwerkelijk verstrekt als er reëel zicht is dat de bijdragen / subsidies worden ontvangen.

Te verwerven subsidies Stichting:

- De Stichting heeft een leader aanvraag gedaan van 2 x € 100.000. Deze aanvraag is positief ontvangen. Besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden.
- Bij de provincie is een aanvraag gedaan waarvan de minimale bijdrage wordt ingeschat op € 75.000.
- Voor diverse fondsen kan zeker € 59.500 worden begroot. Dit betreft bijdragen van Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Gravin van Bijlandt, Oranjefonds, Rabobank, Prins Bernard Cultuurfonds en het VSB – fonds.
- Nog te verwerven subsidies € 294.362#

Van de stichting wordt nog een flinke inspanning gevraagd om naast de reeds toegezegde subsidies het geheel gefinancierd te krijgen. Definitief uitsluitsel over het totaal van de te verwerven bijdragen / subsidies wordt eerst februari/maart 2021 verwacht. Mocht er een tekort in de dekking ontstaan doordat er onvoldoende middelen verworven kunnen worden, dan volgt opnieuw het gesprek met de gemeente.

Opdrachtgever bouw

Stichting Strunk wordt opdrachtgever voor de ver- nieuwbouw. Hiervoor is met name gekozen omdat de Stichting meer kans op te verwerven subsidies heeft dan de gemeente.

Voor de btw-positie is het van belang dat de Stichting voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden de beschikking krijgt over het pand. Daartoe moet een overeenkomst met de gemeente worden gesloten. Dit is nodig om als Stichting optimaal gebruik te maken van de mogelijkheid btw te verrekenen. Als de Stichting door middel van een overeenkomst beschikt over het pand en opdracht geeft voor de uitvoering van de werkzaamheden zal de Belastingdienst de Stichting zien als afnemer van de diensten. Het recht op aftrek kan dan worden toegepast voor zover btw-belaste prestaties worden verricht.

Aanbesteding

De Stichting wordt opdrachtgever voor de ver- nieuwbouw. De gemeente is en blijft eigenaar van de gebouwen zodat meervoudig onderhands moet worden aanbesteed. Concreet betekent dit dat minimaal 2 lokale aannemers en 1 van buiten Raalte.

Exploitatie

De exploitatie (miv 2022) sluit vanaf het eerste volledige jaar. De inkomsten en de uitgaven lijken realistisch ingeschat te zijn. Onderstaand de exploitatie over de eerste 5 jaar.

Exploitatiebegroting Strunk										
Omschrijving	2022	in %	2023	in %2	2024	in %3	2025	in %4	2026	in %5
	1e jaar		2e jaar		3e jaar		4e jaar		5e jaar	
1.verhuur van ruimten	€ 73.263,60	71%	€ 77.293,60	70%	€ 83.293,60	68%	€ 87.293,60	68%	€ 91.293,60	67%
2.organiseren van activiteiten	€ 10.000,00	10%	€ 12.000,00	11%	€ 16.500,00	14%	€ 18.000,00	14%	€ 20.000,00	15%
3.Opbrengsten Toeristische Ontmoetings Locatie	€ 20.185,00	20%	€ 21.194,25	19%	€ 22.253,96	18%	€ 23.366,66	18%	€ 24.534,99	18%
totaal baten	€ 103.448,60	100%	€ 110.487,85	100%	€ 122.047,56	100%	€ 128.660,26	100%	€ 135.828,59	100%
directe lasten										
Baten -/- Directe lasten	€ 103.448,60	100,0%	€ 110.487,85	100,0%	€ 122.047,56	100,0%	€ 128.660,26	100,0%	€ 135.828,59	100,0%
4. Totale loonkosten	€ 51.507,14	49,8%	€ 53.052,36	48,0%	€ 54.643,93	44,8%	€ 56.283,25	43,7%	€ 57.971,74	42,7%
5. Groot onderhoud Schuur en Boerderij MJOP	€ 21.780,00	21,1%	€ 25.410,00	23,0%	€ 29.040,00	23,8%	€ 35.090,00	27,3%	€ 35.090,00	25,8%
6. Afschrijvingen op im-en materiële vaste activa	€ 1.500,00	1,4%	€ 1.750,00	1,6%	€ 2.500,00	2,0%	€ 2.500,00	1,9%	€ 2.750,00	2,0%
7. Huisvestingskosten - water/licht	€ 4.884,77	4,7%	€ 5.445,00	4,9%	€ 6.279,90	5,1%	€ 6.521,90	5,1%	€ 7.018,00	5,2%
8. Inventariskosten	€ 3.025,00	2,9%	€ 3.327,50	3,0%	€ 3.327,50	2,7%	€ 3.327,50	2,6%	€ 3.327,50	2,4%
9. Administratie- en advieskosten	€ 2.420,00	2,3%	€ 2.722,50	2,5%	€ 3.327,50	2,7%	€ 3.327,50	2,6%	€ 3.327,50	2,4%
10. Verkoopkosten	€ 1.210,00	1,2%	€ 1.331,00	1,2%	€ 1.452,00	1,2%	€ 1.573,00	1,2%	€ 1.694,00	1,2%
11. Algemene kosten	€ 3.630,00	3,5%	€ 4.235,00	3,8%	€ 5.445,00	4,5%	€ 5.142,50	4,0%	€ 5.445,00	4,0%
12. Kosten vrijwilligers, geen BTW	€ 1.700,00	1,6%	€ 1.700,00	1,5%	€ 1.700,00	1,4%	€ 3.400,00	2,6%	€ 3.400,00	2,5%
13. Consumptie kosten activiteiten	€ 2.420,00	2,3%	€ 3.025,00	2,7%	€ 3.630,00	3,0%	€ 3.630,00	2,8%	€ 3.932,50	2,9%
14. Kosten te treffen voorzieningen	€ 605,00	1%	€ 605,00	1%	€ 907,50	1%	€ 907,50	1%	€ 1.000,00	1%
Som der exploitatie kosten	€ 94.681,91		€ 102.603,36		€ 112.253,33		€ 121.703,15		€ 124.956,24	
Resultaat opbrengsten - kosten	€ 8.766,69		€ 7.884,49		€ 9.794,23		€ 6.957,11		€ 10.872,35	
15. Externe bronnen voor inrichtings-activiteit			€ 1.000,00		€ 1.000,00		€ 2.000,00		€ 3.000,00	
16. Waardering Subsidies	€ 1.200,00		€ 1.200,00		€ 1.200,00		€ 1.200,00		€ 1.200,00	
17. Eenmalige bijdrage overheid										
18. Bijdrage vrienden van Strunk	€ 1.000,00		€ 1.000,00		€ 3.000,00		€ 4.000,00		€ 5.000,00	
Exploitatieresultaat	€ 10.966,69		€ 11.084,49		€ 14.994,23		€ 14.157,11		€ 20.072,35	
Rentebaten en soortelijke opbrengsten	€ 155,00		€ 165,00		€ 170,00		€ 175,00		€ 175,00	
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -750,00		€ -825,00		€ -850,00		€ -825,00		€ -850,00	
Financiële baten en lasten	€ -595,00		€ -660,00		€ -680,00		€ -650,00		€ -675,00	
Resultaat	€ 10.371,69		€ 10.424,49		€ 14.314,23		€ 13.507,11		€ 19.397,35	

Inkomsten

De huidige huurders Ralda, Historische Vereniging Raalte en Heeren van Salland, blijven huurders. Verschillende partijen, waaronder Stichting 't Sallandhuis, het zelfregiecentrum, Stichting Evenmens en Kindcentrum De Rode Bank hebben aangegeven ruimte te willen huren.

Op basis van de huidige prognose (bezettingscijfers) van de (beoogde) huurders, de inkomsten uit te organiseren activiteiten en inkomsten uit de Toeristische OntmoetingsLocatie (TOL), met lokale informatie, wandel- en fietsroutes en de Salland Market met Sallandse streekproducten en eigengemaakte producten van Sallanders wordt een sluitende begroting gerealiseerd. Voor een nadere toelichting op de opbrengsten van de TOL en de overige activiteiten wordt verwezen naar pagina 21/22 van het bijgevoegde projectplan.

Uitgaven

Voorgesteld wordt de gebouwen “om niet” te verhuren, dat is conform de huidige situatie. Wel is het noodzakelijk de bestaande afspraken te actualiseren. De Stichting neemt wel de kosten van het klein en groot onderhoud voor haar rekening.

De totale uitgaven bestaan grotendeels uit de kosten van de aan te stellen beheerder en de kosten van het klein en groot onderhoud.

Geconcludeerd is dat een (vaste) beheerder noodzakelijk is. Hij draagt zorg voor de dagelijkse gang van zaken, een optimaal aanbod en bezetting van de accommodatie en breed draagvlak en samenwerking met partners in Salland. Op basis van de openstellingsuren wordt uitgegaan van 1,3 fte. Wel is meegegeven aan de projectgroep om eerst te kiezen voor tijdelijke aanstelling(en) zodat flexibel ingespeeld kan worden op ontwikkelingen.

Het budget voor het klein en groot onderhoud loopt op van € 21.780 in 2022 naar € 35.090 (inclusief btw) in 2026. Deze bedragen zijn aannames. De Stichting dient een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) op te (laten) stellen. De lasten hieruit voorkomend moeten vervolgens structureel verwerkt worden in de exploitatie.

BTW

Het is nu nog niet duidelijk hoe de btw in de exploitatie van de nieuwe Strunk door gaat werken.

De stichting gaat in gesprek met vertegenwoordigers van andere MFA's om de ervaringen hiermee op te halen. Daarnaast wordt een externe deskundige ingeschakeld om uit te zoeken hoe dit verder vorm en inhoud gegeven kan worden.

20 januari 2021

Financieel adviseur Raalte