Voorstel College – Intern en vertrouwelijk

Notitienummer: 2025 – 02

Van :	Directie Steinerbos
Aan :	College
Datum :	05.03.2025
Onderwerp :	**Wijziging indexatie exploitatiebijdrage**
Status :	ter goedkeuring
Behandeldatum College:	11.03.2025

Historie

In de exploitatieovereenkomst uit 2018 tussen de Gemeente Stein en Steinerbos BV werd onder andere het startbedrag van de jaarlijkse exploitatiebijdrage (€ 376.000) vastgesteld, welke elk jaar vast wordt geïndexeerd met 2% Dit percentage was gebaseerd op een veronderstelde jaarlijkse kostenstijging van 2%. Het doel van deze bijdrage was duidelijk, getuige het uittreksel uit bovengenoemde exploitatie overeenkomst, artikel f:

"Gelet op het maatschappelijk belang van het recreatiepark Steinerbos voor met name de inwoners van Stein en vanuit financieel oogpunt, is de gemeente Stein bereid om aan Steinerbos BV een jaarlijkse exploitatiebijdrage te verlenen."

Achtergrond

Sinds het sluiten van de overeenkomst zijn er ingrijpende externe ontwikkelingen geweest, zoals de COVID-19-pandemie en de oorlog in Oekraïne, die een substantiële impact hebben gehad op de exploitatiekosten. De jaarlijkse indexatie van 2% heeft in de praktijk geen reële compensatie geboden voor deze kostenstijgingen. Hierdoor heeft Steinerbos BV structureel te weinig middelen ontvangen om de exploitatie te dekken.

Belangrijke factoren die tot financiële tekorten hebben geleid:

- **Hoge inflatie:** De afgelopen twee jaar is de inflatie aanzienlijk hoger geweest dan 2%, wat de kosten van energie, onderhoud en inkoop aanzienlijk heeft verhoogd.
- **Niet-compenseerbare kostenstijgingen:** Onder andere personeelskosten, hogere inkoopprijzen en entreeprijzen die niet evenredig konden worden verhoogd hebben geleid tot lagere marges.

Uiteraard waren deze ontwikkelingen bij het opstellen van de overeenkomst niet te voorspellen. De vraag is nu urgent vanwege de combinatie van een erg hoge inflatie in de afgelopen twee jaar en de tegenvallende financiële resultaten over dezelfde periode.

Opbouw exploitatiebijdrage

De opbouw van het bedrag van de exploitatiebijdrage (€376.000, peil 2019) bestaat uit twee componenten:

- Een jaarlijks vast te sparen bedrag (€ 131.000, peil 2019) voor het Meer Jaren Onderhoudsplan (MJOP).
- Het bedrag dat vrij valt in de exploitatie (ca. € 245.000, peil 2019)

Financieel perspectief

Dit voorstel richt zich op twee aspecten:

1. Correctie van de indexering met terugwerkende kracht vanaf startdatum van de overeenkomst in 2018 tot en met 2024, waarbij wordt uitgegaan van meer realistische en **daadwerkelijk geldende CPI-index toerisme** in plaats van de vastgelegde 2%.
2. Aanpassing van de indexeringssystematiek vanaf 2025, door de CPI-index voor toerisme te hanteren in plaats van een vast percentage.

Ad 1 Uit onderstaande berekeningen blijkt dat Steinerbos BV als gevolg van de huidige systematiek **€ 112.000** aan exploitatiebijdrage is 'misgelopen'.

Ad 2 Voor 2025 betekent de aanpassing een verhoging van de exploitatiebijdrage (exclusief MJOP-component) van **€ 423.469** naar **€ 473.471** (een stijging van ruim € 50.000).

	VOLGENS ACTUELE %				VOLGENS ONTVANGEN MET 2%				verschil
2020	€ 376.000,00	1,27%	€ 4.775,20	**€ 380.775,20**	€ 376.000,00	2,00%	€ 7.520,00	**€ 383.549,00**	**-€ 2.773,80**
2021	€ 380.775,20	2,67%	€ 10.166,70	**€ 390.941,90**	€ 383.549,00	2,00%	€ 7.670,98	**€ 391.219,80**	**-€ 277,90**
2022	€ 390.941,90	9,98%	€ 39.016,00	**€ 429.957,90**	€ 391.219,80	2,00%	€ 7.824,40	**€ 399.044,00**	**€ 30.913,90**
2023	€ 429.957,90	3,90%	€ 16.768,36	**€ 446.726,26**	€ 399.044,00	2,00%	€ 7.980,88	**€ 407.025,00**	**€ 39.701,26**
2024	€ 446.726,26	2,9%	€ 12.955,06	**€ 459.681,32**	€ 407.025,00	2,00%	€ 8.140,50	**€ 415.166,00**	**€ 44.515,32**
2025	€ 459.681,32	3,0%	€ 13.790,44	**€ 473.471,76**	€ 415.166,00	2,00%	€ 8.303,32	**€ 423.469,32**	
									€ 112.078,77

5. Verzoek aan de Gemeente Stein

Gezien het maatschappelijk belang van Steinerbos voor inwoners en bezoekers, zoals ook omschreven in artikel f op pagina 1 van dit document, verzoekt Steinerbos BV de gemeente Stein om:

1. **Een nabetaling over de indexatie met terugwerkende kracht**, op basis van de CPI-index voor toerisme over de periode 2018-2024.
2. **Een aanpassing van de overeenkomst**, waarbij de exploitatiebijdrage voortaan jaarlijks wordt geïndexeerd op basis van de CPI-index voor toerisme.

Door deze aanpassingen wordt de exploitatiebijdrage eerlijker en realistischer afgestemd op de werkelijke kostenontwikkelingen, waardoor de continuïteit van Steinerbos als waardevolle voorziening voor de gemeenschap wordt gewaarborgd.