Aan de Raad

Made, 6 december 2022

Raadsvergadering 15 december 2022	**Registratienummer:** 2022038273 2022038273 **Casenr:** 22.00612
Onderwerp: Exploitatie en inrichting Sociaal Cultureel Centrum De Bernardus	

Portefeuillehouder: L. Schuitmaker & J.G.M. Vissers **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** P. Leijten / L. Voogt	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit	**Ter inzage:** 1. Meerjarenexploitatie 2024-2026 inclusief vergelijk initiële exploitatie 8-12-2021 (niet openbaar)

SAMENVATTING

Het bestuur van de stichting Sociaal Cultureel Centrum De Bernardus heeft in nauwe afstemming met de gemeente een meerjarenbegroting 2024 – 2026 opgesteld. Die meerjarenbegroting voorziet in een hoger exploitatietekort dan het tekort dat initieel werd voorzien. De hoge inflatie maar ook betere en verdiepende inzichten in de aannames onder de meerjarenbegroting zijn daar debet aan.

Het college stelt voor om de jaarlijkse exploitatiebijdrage vanaf 2024 gedurende 12 jaar met € 50.000,- te verhogen. En om in te stemmen met vier aanvullende afspraken met het stichtingsbestuur. Tot slot stelt het college voor, mede gelet op de hoge inflatie, om bij de Voorjaarsnota 2023 een besluit te nemen over een verhoging van het krediet voor de losse inrichting van de Bernarduskerk voor zowel de stichting als Theek5.

VOORGESCHIEDENIS

Op 8 september 2016 heeft de raad het Centrumplan Made vastgesteld. Deze visie heeft als doel om de attractiviteit en de economische vitaliteit van het centrum van Made te bevorderen. Het gebied waarin onder meer de Bernarduskerk, de Mayboom en het Gaymansplantsoen zijn gelegen, is aangeduid als Sociaal Cultureel Dorpshart.

Op 28 januari 2021 heeft uw raad met het vlekkenplan voor de Bernarduskerk en het stedenbouwkundig plan voor de gebiedsontwikkeling ingestemd en financiële kaders gesteld. Vervolgens heeft uw raad op 16 december 2021 verdere financiële uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Sociaal Cultureel Dorpshart en het daarop betrekking hebbende bestemmingsplan vastgesteld.

Eind augustus 2022 is de verbouwing van de Bernarduskerk daadwerkelijk gestart.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

De Bernarduskerk wordt omgevormd tot een multifunctionele accommodatie en vormt een vernieuwde plek van betekenis voor het sociaal culturele leven in Made. Daarbij worden de

bestaande functies van het Sociaal Cultureel Centrum de Mayboom verplaatst naar de Bernarduskerk.

Het openbaar gebied rondom de kerk, waaronder het Gaymansplantsoen, wordt opgeknapt en heringericht. Het wordt een plek waar iedereen terecht kan voor ontwikkeling, ontspanning en sociale contacten.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan “Dorpshart Made” zijn de benodigde omgevingsvergunningen voor de verbouwing en restauratie van de Bernarduskerk verleend. Ook de benodigde ontheffing ingevolge de Wet natuurbescherming is door de provincie afgegeven. Voor het verplanten en kappen van bomen in de pastorietuin en het Gaymansplantsoen zijn omgevingsvergunningen verleend.

Door de herbestemming van de Bernarduskerk tot nieuw sociaal cultureel centrum wordt de sociale samenhang in Made versterkt wat nauw aansluit bij het coalitieakkoord “Bouwen aan een duurzaam, sociaal en veilig Drimmelen”.

DUURZAAMHEDSPARAGRAAF

Een duurzaamheidsparagraaf is, gelet op het onderhavige onderwerp van het raadsvoorstel, niet toegevoegd. In het raadsvoorstel van 28 januari 2021 zijn de duurzaamheidsaspecten voor het Sociaal Cultureel Dorpshart benoemd. Met dit voorstel beogen we daarnaast een inhoudelijk en financieel duurzame relatie met het bestuur van de Stichting aan te gaan.

WAT GAAN WE DOEN?

Na behandeling door de raad van het voorliggend voorstel kan de contractvorming tussen de gemeente, Breda Bouw en BOEI en haar huurders (Theek 5, Kibeo en de stichting) worden afgerond. Op basis daarvan zal de stichting de toekomstige exploitatie en inrichting van het nieuw cultureel centrum voortvarend ter hand nemen. In het 4^{e} kwartaal van 2023 is de bouwkundige oplevering van de Bernarduskerk voorzien.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

- De Stichting Sociaal Cultureel Centrum de Bernarduskerk (SSCC de Bernardus) gaat het nieuwe sociaal cultureel centrum in de Bernarduskerk exploiteren;
- Stichting Theek 5 en Kibeo zijn naast SSCC de Bernardus de andere huurders van de Bernarduskerk;
- Huidige en potentiële nieuwe gebruikers van de Mayboom zijn belangrijke gesprekspartners.
- Breda Bouw is eigenaar van de Bernarduskerk, pastorie, pastorietuin en het perceel Patronaatstraat 11;
- BOEi is door Breda Bouw betrokken als expert op het gebied van behoud cultuurhistorische gebouwen. BOEi wordt de nieuwe eigenaar/exploitant van de Bernarduskerk;
- Gemeente Drimmelen is eigenaar van de Mayboom inclusief kapel, het Gaymansplantsoen en aangrenzende openbare ruimte;

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Exploitatiebijdrage
Tijdens de raadsvergadering van 16 december 2021 heeft uw raad besloten om voor een periode van 12 jaar garant te staan voor een exploitatiebijdrage aan de stichting van

maximaal € 720.000,- totaal. Dit bedrag was opgebouwd uit een bedrag van gemiddeld € 60.000,- per jaar waarvan op jaarbasis € 38.418,- in de begroting van de gemeente is opgenomen en het restant ad € 21.582 in de risicoparagraaf.

Op 13 juli 2022 is de Stichting Sociaal Cultureel Centrum de Bernardus opgericht. Die stichting wordt bestuurd door vijf betrokken en capabele inwoners uit Made. Het bestuur zal een adviserende, controlerende en niet-operationele rol vervullen. Daarbij verwacht de gemeente van het bestuur dat ondernemerschap en betrokken ambassadeurschap naar de gebruikers van De Bernardus wordt getoond. Het bestuur laat zich in de huidige opstartfase door een externe adviseur bijstaan. Voor deze inzet is bij de Najaarsnota 2022 door de raad een eenmalig budget van € 60.000,- beschikbaar gesteld.

Met ondersteuning van de externe adviseur heeft het bestuur en in meerdere intensieve gesprekken met ambtenaren en wethouders van de gemeente een meerjarenbegroting 2024 – 2026 opgesteld (bijlage 1, niet openbaar). Die begroting laat een negatief resultaat van € 109.088,- (2024), € 100.088,- (2025) en € 101.725,- (2026) zien. Het college merkt hierbij op dat het verschil ten opzichte van de initiële berekening d.d. 8 december 2021 een drieledige oorzaak kent:

- de tijd is veranderd: de sterke prijsstijgingen zetten ook de stichtingsbegroting onder druk;
- we hebben niet alles goed gedaan: bij de initiële begroting is achteraf gezien op sommige punten zoals de personele formatie uitgegaan van een onjuiste aanname;
- het stichtingsbestuur ziet de exploitatie van het nieuw sociaal cultureel centrum anders dan de gemeente tot nu toe heeft gezien.

Meer specifiek wordt de afwijking tussen de jaarschijf 2024 uit de meerjarenbegroting en de initiële exploitatieberekening d.d. 8 december 2021 van ca € 72.000,- veroorzaakt door de volgende posten (zie bijlage 1 verschilanalyse, niet openbaar):

- Tegenvallers totaal € 111.000,- afgerond:
  - Verslechtering van de verhouding tussen de opbrengsten uit de verhuur van ruimtes en de huur die door BOEi in rekening zal worden gebracht: ca € 28.000,-. Tegenover de hogere verhuuropbrengst voor de stichting van ca € 3.000,- staan de hogere huur- en servicekosten (energie) aan BOEi van ca € 31.000,-
  - Een te lage inschatting van de loonkosten, uitgaande van de minimaal noodzakelijke bezetting voor horeca-, administratief- en schoonmaakpersoneel: ca € 60.000,-;
  - Een te lage inschatting van de bedrijfskosten (klein onderhoud, verkoopkosten, accountantskosten, verzekeringen etc.).: ca € 20.000,-.

- Meevallers totaal € 39.000,- afgerond:
  - Meer horeca-omzet en een betere marge op de horeca: ca € 22.000,-;
  - Het opnemen van sponsorinkomsten: € 2.500,- en overige baten ca € 1.000,-
  - Het opnemen van doorberekening van schoonmaakkosten aan Theek5: € 10.000,-;
  - Geen afschrijvingskosten: € 3.000,-

De stichting heeft de ambities om de huidige bezetting van de te verhuren ruimtes (de programmering) te optimaliseren waardoor er extra huur- en horecaomzet kan worden behaald. De huidige programmering biedt daartoe, omdat meerdere ruimtes nog een lage bezetting hebben, de nodige kansen. In dat kader beziet de stichting in het bijzonder de mogelijkheden van het (breder) gebruik van de nieuwe theaterzaal. Daarnaast wil de stichting ook (structurele) extra inkomsten uit fondswerving/ sponsoring genereren en door schoonmaakservice aan de overige (individuele) huurders in de Bernarduskerk aan te bieden. De invulling hiervan vergt in de beginjaren echter wel de nodige inspanning en (acquisitie)kosten waarvan de opbrengsten zich pas later in de exploitatie manifesteren.

De meerjarenbegroting van de stichting vraagt vanaf 2024 gedurende 12 jaar om een aanvullende gemeentelijke exploitatiebijdrage van € 50.000,- per jaar. Dit is het verschil tussen de reeds opgenomen € 60.000 en de huidige stand van de exploitatie-begroting ad € 110.000 afgerond. De gemeente handhaaft daarbinnen in haar risicoparagraaf het hiervoor genoemde en al opgenomen risico dat de ontwikkeling van de exploitatie mogelijk een aanvullende bijdrage van € 21.582,- per jaar zal vragen.
In de gemeentebegroting is dan dus € 88.418,- opgenomen en in de risicoparagraaf € 21.582,- voor 2024 tot en met 2035. Zoals eerder ook door uw raad besloten, blijven deze bedragen flexibel inzetbaar in die 12 jaar, mede ook om liquiditeitsproblemen te voorkomen.

Met het stichtingsbestuur is afgesproken dat de ontwikkeling van het exploitatieresultaat na 3-6-9-12 jaar zal worden geëvalueerd.

Verder zijn met het stichtingsbestuur vier principe-afspraken gemaakt:
1. het bestuur kan in voorkomende gevallen in de opstartfase en de daaropvolgende twee jaar in de exploitatiefase een beroep doen op de juridische kennis en ondersteuning van de gemeente;
2. de gemeente zal, net zoals de al geaccordeerde investering in de losse inrichting, de toekomstige vervanging van die inventaris financieel afdekken;
3. overschrijding van de energielasten (thans voor € 25,- exclusief per m2 per jaar in de servicekosten opgenomen) komen ten laste van de gemeente;
4. de aanstelling van een parttime locatiemanager wordt voor de duur van 2,5 jaar na start van de exploitatie door de gemeente bekostigd. Deze kosten bedragen in totaal € 100.000,- en zijn derhalve niet in de exploitatiebegroting opgenomen in die eerste 2,5 jaar.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 21 november jl. besloten om vanaf 2023 structureel € 400 miljoen beschikbaar te stellen voor het compenseren van scholen en culturele instellingen voor de hoge inflatie en hoge energierekeningen. Het ministerie onderzoekt momenteel hoe dit geld het beste uitgekeerd kan worden. Uw raad zal dan een afgewogen besluit kunnen nemen over de mogelijkheid en wenselijkheid om het hogere exploitatietekort van stichting De Bernardus (gedeeltelijk) af te dekken met de extra structurele middelen die het ministerie beschikbaar gaat stellen.

Inrichtingskosten
Tijdens de raadsvergadering op 28 januari 2021 heeft uw raad besloten om voor de (losse) inrichting van het sociaal cultureel centrum een (eenmalig) krediet van € 300.000,- aan de stichting en voor de inrichting van Theek 5 € 250.000,- ter beschikking te stellen.

De raming voor de (losse) inrichting moet op basis van de huidige marktprijzen, de definitieve inrichting van de Bernarduskerk, de laatste actuele inzichten van de stichting en nadere afstemming met de gebruikers / verenigingen nog worden geactualiseerd. Wij voorzien echter dat de inrichtingskosten voor de stichting en Theek5, alleen al door de recente prijsstijgingen, hoger zullen uitvallen. Wij stellen uw raad voor deze meerkosten, op basis van de dan beschikbaar kostenramingen, bij de Voorjaarsnota 2023 bij te ramen.

Wij stellen uw raad verder voor, om te voorkomen dat de afschrijvingskosten op de (losse) inrichting het exploitatieresultaat van de stichting onnodig zwaar zal gaan belasten, dat de gemeente de herinvestering voor vervanging van deze inrichting, afhankelijk van de afschrijvingsduur, voor haar rekening zal nemen. Zie hiervoor afspraak 2 met het stichtingsbestuur zoals hierboven genoemd.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

Wij achten een verhoging van de huurprijs voor de (sociaal-culturele) verenigingen, die recent door Sportfondsen al in twee stappen is verhoogd, niet wenselijk. Een (extra) verhoging van de huur met 20% zou op jaarbasis ook slechts € 10.000,- opleveren. Maar bovenal zouden we dan in strijd handelen met het belangrijkste doel van deze ontwikkeling, zijnde betaalbare huisvesting voor de (sociaal-culturele) verenigingen te realiseren.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

De stakeholders zullen over uw besluit worden geïnformeerd. Maar belangrijker, de stichting zal de huidige gebruikers / verenigingen gaan informeren en betrekken bij de verhuizing eind 2023. De afgelopen periode was het lastig om de gebruikers / verenigingen op de hoogte te houden van de actuele ontwikkelingen en het toekomstperspectief. Dit kwam omdat de focus in eerste instantie primair was gericht op het slagen van deze onderhavige ontwikkeling wat eind augustus 2022 tot de ondertekening van de eerste overeenkomsten tussen de gemeente, Breda Bouw en BOEi heeft geleid. Daarna is de bouw aangevangen wat direct de nodige inbreng van de pas opgerichte stichting vroeg. Parallel daaraan is de stichting aan de slag gegaan om een eigen (meerjaren)exploitatieberekening op te stellen waarvoor in een kort tijdbestek veel werk is verzet.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Bij een positief raadsbesluit zal de stichting haar intensieve voorbereidingen voor de exploitatiefase voortzetten en in dat kader de huurovereenkomst met BOEi sluiten. Hierdoor zal ook de afrondende contractvorming tussen Breda Bouw, BOEi en de gemeente tot stand komen.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

,

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.; 6 december 2022

B e s l u i t :

1. In te stemmen met een jaarlijkse aanvullende exploitatiebijdrage aan de stichting Sociaal Cultureel Centrum De Bernardus van € 50.000,- gedurende 12 jaar vanaf 2024;
2. De meerkosten ten opzichte van de begroting 2023 ten laste van de begrotingssaldi te laten komen;
3. In te stemmen met het maken van vier afspraken met het bestuur van stichting Sociaal Cultureel Centrum De Bernardus, zijnde:
   a. het stichtingsbestuur kan in voorkomende gevallen in de opstartfase en de daaropvolgende twee jaar in de exploitatiefase een beroep doen op de juridische kennis en ondersteuning van de gemeente;
   b. de gemeente zal, net zoals de al geaccordeerde investering in de losse inrichting, de toekomstige vervanging van die inventaris financieel afdekken;
   c. overschrijding van de energielasten komen ten laste van de gemeente;
   d. de aanstelling van een parttime locatiemanager wordt voor een periode van 2,5 jaar na start van de exploitatie door de gemeente bekostigd. De incidentele kosten van € 100.000,- komen ten laste van de Algemene Reserve van de gemeente;
4. Het bij de Voorjaarsnota 2023 bijramen van hogere kosten voor de aanschaf van de losse inrichting van de Bernarduskerk voor zowel de stichting Sociaal Cultureel Centrum De Bernardus als Theek 5.

Made, 15 december 2002

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening