

Raadsvergadering d.d. : 27 maart 2019

Agendapunt : Toekomst de Boerhoorn

Onderwerp : Beheer en exploitatiebegroting de Boerhoorn

Portefeuillehouder : wethouder H. Heijerman

Datum : 29 januari 2019

Onderwerp

Beheer en exploitatiebegroting de Boerhoorn

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de vorming van een beheersstichting
2. Instemmen met de exploitatiebegroting van de nieuwe Boerhoorn
3. Kennisnemen van de te nemen vervolgstappen en de planning

Inleiding

Tijdens de commissievergadering van 12 april 2018 zijn doelstellingen geformuleerd voor de nieuwe Boerhoorn. Een aantal daarvan hebben betrekking op het beheer en de exploitatie.

Tijdens de raadsvergadering van 18 oktober 2018 heeft u ingestemd met een verhoging van het investeringsbedrag voor de nieuwbouw van De Boerhoorn naar € 3,1 mln. Hierbij heeft u aangegeven dat u vooraf meer inzicht in de exploitatiebegroting wilt en concreter de verantwoordelijkheid van inwoners wilt hebben ingevuld voordat er tot concrete aanbesteding van de nieuwbouw wordt overgegaan.

In de commissievergadering van 31 januari 2019 bent u geïnformeerd over de nieuwe exploitatiebegroting en de stand van zaken m.b.t. het beheer en de vorming van een beheersstichting. Hieronder volgt een samenvatting:

Beheer

De doelstelling is te komen tot een beheersstichting. We hebben inzicht in de mogelijkheden gekregen door de wijze waarop verschillende MFC's binnen (Gasselternijveen en Annen) en buiten (Borger-Odoorn) de gemeente het beheer hebben ingericht te onderzoeken. Al deze MFC's hebben een (stichtings)bestuur. Daaronder werkt een professioneel coördinator en/of beheerder of een pachter(horeca). Op alle locaties wordt de beheerder ondersteund door vrijwilligers voor het facilitair beheer; in Borger ook door betaalde krachten.

Organisatiemodel

Het organisatiemodel van de beheersstichting bestaat uit drie niveaus, te weten:

- | | | |
|---|---------------------|--|
| 1 | <i>Strategisch</i> | Bestuur (evt. met professionele ondersteuning) |
| 2 | <i>Tactisch</i> | Coördinator (manager of ondernemer) |
| 3 | <i>Operationeel</i> | Facilitair beheer (uitvoerend medewerkers) |

Deze drie niveaus hebben de volgende taken en verantwoordelijkheden:

Het bestuur....

- geeft uitvoering aan beheerovereenkomst met gemeente
- draagt zorg voor efficiënt en adequaat beheer en exploitatie van De Boerhoorn
- draagt zorg voor inhoudelijk samenwerking binnen De Boerhoorn en daar buiten
- draagt zorg voor centrale ontmoeting inwoners Rolde
- legt verantwoording af aan gemeente dmv begroting en jaarrekening

De coördinator....

- is een manager of een ondernemer (eventueel pachter)
- wordt aangesteld door en werkt in opdracht van het stichtingsbestuur
- organiseert (meer) programmering van activiteiten, evenementen en bijeenkomsten
- organiseert de inhoudelijk samenwerking binnen De Boerhoorn en daar buiten
- organiseert de centrale ontmoeting voor inwoners Rolde
- is verantwoordelijk voor (meer) verhuur binnen De Boerhoorn

Het facilitair beheer....

- werkt in opdracht van het bestuur
- verzorgt taken op het gebied van:
 - Verhuur
 - Klein onderhoud
 - Bar/keuken
 - Schoonmaak
 - Toezicht/BHV
 - Groen
- bestaat uit één of meerdere professionele beheerders (eventueel in combinatie met een pachter)
- maakt tevens gebruik van vrijwillige beheerders (bijv. inwoners Rolde), beheerders met afstand tot de arbeidsmarkt en beheerders met uitzicht op terugkeer naar de arbeidsmarkt. (bijv. De Trans, Werkplein, Impuls)

In de uiteindelijke vormgeving van de beheersstichting kunnen tactisch- en operationeel niveau ook gedeeltelijk in één hand komen te liggen. Beide niveau's werken in opdracht van het bestuur.

Werven bestuursleden

De gemeente gaat, met ondersteuning van de klankbordgroep, nu eerst kwartiermakers werven en de uitgangspunten en randvoorwaarden voor een beheersstichting nader uitwerken. In het najaar van 2019 kunnen de kwartiermakers in overleg met de gemeente dan starten met de werving van bestuursleden. Samen met deze bestuursleden zal de gemeente de beheersovereenkomst nader uitwerken. De formele start van het bestuur staat gepland voor medio zomer 2020.

Het gezondheidscentrum

In principe hebben het MFC en het gezondheidscentrum elk hun eigen gebouw en hun eigen exploitatie. Toch zullen er overlegpunten zijn en mogelijkheden tot samenwerking. Uiteindelijk is dit een taak voor het stichtingsbestuur. Totdat dit bestuur er is zal de gemeente met het gezondheidscentrum overleggen en afspraken maken.

Beheer sporthal

Het beheer van de sporthal kan overgaan naar de stichting. Dit is onderwerp van gesprek met het stichtingsbestuur.

Personeel

Ook de overname van personeel is onderwerp van gesprek met het stichtingsbestuur.

Exploitatie

Uitgangspunt is om te komen tot een financieel betere exploitatiebegroting ten opzichte van de oude situatie. De nieuwbouw en de nieuwe wijze van beheer moeten bijdragen aan een verlaging van de kosten en moeten mogelijkheden bieden om de inkomsten te verhogen. Als basisjaar is 2016 genomen. Dat is het jaar waarin het plan voor nieuwbouw en betere exploitatie van de Boerhoorn is opgestart.

Baten

Door het vertrek van een aantal partijen (structureel) en door de tijdelijke sluiting tijdens de sloop en nieuwbouw (incidenteel) vallen de werkelijke inkomsten de afgelopen jaren en in 2019 lager uit dan begroot. Daarnaast zullen de huurinkomsten door een kleinere bibliotheek in de nieuwe Boerhoorn en vanwege verplaatsing van de kinderopvang (peuterspeelzaal) naar basisschool Jan Thies lager zijn.

Deze verlaging wordt deels opgevangen door verwachte komst van twee nieuwe structurele huurders. Per saldo worden de begrote huurinkomsten € 25.000 lager dan in 2016.

Lasten

Sinds 2016 is er al een bezuiniging gerealiseerd van € 50.000 op de salariskosten. Met de komst van de nieuwe Boerhoorn wordt verwacht dat er door diverse extra bezuinigingen een kostenverlaging van € 75.000 kan worden gerealiseerd. (zie financiën)

Kapitaallasten

De nieuwe kapitaallasten worden begroot op € 102.000. Deze kapitaallasten bedroegen ongeveer € 51.000 in 2016.

Vervolgstappen

De vervolgstappen voor de onderdelen beheer en bouw zijn als volgt gepland:

Beheer

Tot najaar 2019:

- Concretiseren uitgangspunten en randvoorwaarden beheerstichting
- Werven kwartiermakers

Vanaf najaar 2019:

- Werven bestuursleden
In opdracht van het college gaan de kwartiermakers samen met de gemeente op zoek naar bestuursleden voor de stichting. Het college dient vooraf in te stemmen met de benoemingen.
- Uitwerken en ondertekenen beheerovereenkomst
- Streefdatum start bestuur: medio zomer 2020

Bouw

Afronding ontwerp en selectie aannemer

Het streven is erop gericht om het Definitief Ontwerp (DO) in maart 2019 af te ronden. Na vaststelling van het DO kan worden gestart met de selectie van de aannemer. Op basis van de geraamde kosten kunnen de werkzaamheden meervoudig onderhands worden aanbesteed. Medio juni 2019 moet de aannemer bekend zijn.

Wijziging bestemmingsplan

Parallel aan de afronding van het ontwerp en selectie van de aannemer loopt het proces om te komen tot wijziging van het bestemmingsplan. Medio mei 2019 wordt het bestemmingsplan ter advisering voorgelegd aan het college. Na de termijn voor ter inzage legging wordt de gemeenteraad in september 2019 gevraagd het gewijzigde bestemmingsplan vast te stellen. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is kan de sloop en nieuwbouw in oktober 2019 starten.

Sloop en nieuwbouw

De sloop van de 1e fase ligt in de periode oktober en november 2019. Vanaf december 2019 start de bouw van de 1e fase tot medio juli 2020. De sloop van de 2e fase staat gepland voor augustus 2020, waarna de bouw van de 2e fase start. Medio december 2020 staat de oplevering gepland.

Beoogd effecten

Ontmoeting

- De Boerhoorn biedt mogelijkheden voor sociale ontmoeting
- De Boerhoorn biedt mogelijkheden voor culturele of educatieve ontwikkeling
- De Boerhoorn biedt mogelijkheden voor ontspanning
- De Boerhoorn borgt en waar nodig verbetert de leefbaarheid
- De koppeling met een gezondheidscentrum verhoogt de aantrekkingskracht

Verbeterde exploitatie

- Compacter gebouw
- Flexibele zalen dus multifunctioneler
- Lagere kosten onderhoud

- Lagere kosten beheerders
- Lagere kosten schoonmaak
- Duurzamer door energiebesparing
- Bezuinigingen in salariskosten beheer bij aanvang gering
- Doelstellingen om de exploitatie verder te verbeteren

“De Boerhoorn nieuwe stijl”

- | | |
|--|--|
| • ... is een MFC | - ipv een gebouw |
| • ... met een exploitatie gericht op ondernemen | - ipv exploitatie is beheren |
| • ... werkt als semi-commerciële organisatie | - ipv taakorganisatie |
| • ... heeft een ondernemer als leiding | - ipv een beheerder |
| • ... streeft naar optimalisatie lasten en baten | - ipv kostenbeheersing en budgetbeheer |
| • ... streeft naar minder afhankelijkheid subsidie | - ipv grote afhankelijkheid subsidie |
| • ... streeft naar resultaat en uitbouwen | - ipv taakgericht en in stand houden |

Er zitten wel grenzen aan het ondernemerschap. Het betreft immers geen reguliere horeca ten opzichte van de andere horecavoorzieningen in Rolde. Hierover dienen duidelijke afspraken te worden gemaakt in de overeenkomst met het stichtingsbestuur.

Adequaat beheer

- Vorming beheersstichting verantwoordelijk voor beheer en exploitatie
- Goed toezicht en veiligheid
- Gemakkelijker schoon te houden
- Aanvullende inzet door De Trans en vanuit participatiewet
- Streven blijft gericht op combinatie met inzet vrijwilligers
- De overgang van het beheer van de sporthallen wordt nader onderzocht met de stichting

Argumenten

- 1.1 Meer inzet en betrokkenheid vanuit het dorp bij het beheer van De Boerhoorn
De vorming van een beheersstichting biedt de mogelijkheid om inwoners uit Rolde, dan wel geïnteresseerden uit de directe omgeving, de gelegenheid te bieden verantwoordelijkheid te nemen voor (het beheer van) de centrale ontmoetingsplek in Rolde door bijvoorbeeld zitting te nemen in het bestuur. Het stichtingsbestuur krijgt de opdracht en ruimte om meer activiteiten te ontplooiën ten dienste aan de inwoners van Rolde en de gebruikers van De Boerhoorn. Daarbij staat het stichtingsbestuur, meer dan de gemeente zelf, dichtbij het dorp en kan zij waar nodig eerder een beroep doen op structurele en/of incidentele vrijwillige inzet.
- 1.2 Een beheersstichting heeft de mogelijkheid zorg te dragen voor een betere exploitatie
Het stichtingsbestuur krijgt de opdracht en mogelijkheid om naar eigen inzicht en afhankelijk van de mogelijkheden te streven naar verhoging van de baten en verlaging van de lasten. Daarvoor kan zij gebruik maken van de inzet van professionele ondersteuning.
- 2.1 Duurzaamheid heeft een gunstig effect op de exploitatiebegroting
Het nieuwe MFC wordt een duurzaam gebouw. Door de koppeling met de sporthal is een energieneutraal gebouw niet haalbaar maar door o.a. goede isolatie, zonnepanelen en een warmtepomp gaat het energieverbruik (en daarmee de kosten) drastisch omlaag.
- 2.2 De exploitatiebegroting wordt gunstiger vanwege lagere onderhouds- en beheerskosten
De lagere kosten voor onderhoud aan het MFC-gedeelte alsmede een verlaging op de beheerskosten zorgen voor een betere exploitatie.
- 2.3 Een compact en flexibel MFC-gedeelte zorgt voor optimalisatie van baten en lasten
Het nieuwe MFC is een compact en flexibel gebouw voor ontmoeting, ontspanning en ontwikkeling. Door flexibele en koppelbare ruimten worden meer verhuurmogelijkheden gecreëerd zodat meer verhuurinkomsten kunnen worden gerealiseerd.
- 2.4 Koppeling met het gezondheidscentrum is gunstig voor (de exploitatie van) De Boerhoorn
De koppeling met het gezondheidscentrum zorgt voor meer bedrijvigheid in De Boerhoorn en door samenwerking kunnen wellicht verdere voordelen voor beide partijen ontstaan.

Kanttekeningen

1. De exploitatie van de nieuwe Boerhoorn is niet volledig kostendekkend. Er blijft een bijdrage van de gemeente noodzakelijk. Deze bijdrage is echter lager dan voorheen en een doelstelling voor het stichtingsbestuur om te trachten de exploitatie verder te verbeteren.
2. Samen met kwartiermakers worden kundige bestuursleden geworven, waaronder een onafhankelijk voorzitter, secretaris en penningmeester. Het risico bestaat dat geen of niet voldoende interesse bestaat om zitting te nemen als vrijwilliger in het bestuur van de beheersstichting van De Boerhoorn.
3. Door middel van een beheerovereenkomst worden afspraken vastgelegd tussen gemeente en de beheersstichting. De gemeente houdt als gebouweigenaar vinger aan de pols op het beheer en exploitatie. Het risico blijft bestaan dat het stichtingsbestuur niet of niet voldoende in staat is aan de gestelde inhoudelijke- en/of financiële afspraken te voldoen.

Financiën

In de aangepaste exploitatiebegroting van de nieuwe Boerhoorn zullen wijzigingen aan de kostenkant ervoor zorgen dat de exploitatie verbetert. Hiermee kunnen de nieuwe kapitaallasten als gevolg van de nieuwbouw en de lagere inkomsten worden opgevangen en ontstaat een beter exploitatieresultaat. Hieronder een opsomming van de belangrijkste aanpassingen ten opzichte van basisjaar 2016:

Lasten

Energielasten	-/- € 11.000
Onderhoud	-/- € 40.000
Salariskosten	-/- € 73.000
Schoonmaak	+/+ € 4.000
Overige	-/- € 5.000
	-/- € 125.000
Kapitaallasten	+/+ € 51.000
	-/- € 74.000

Baten

Huurinkomsten	-/- € 25.000
---------------	--------------

<u>Saldo</u>	+/+ € 49.000
--------------	--------------

Exploitatieresultaat gemeente (incl. kapitaallasten):

Begroting 2016	-/- € 160.000
Begroting 2019	-/- € 167.000
Begroting 2020	-/- € 111.000

De beheersstichting krijgt zijn eigen exploitatie. Een deel van de kosten en opbrengsten zullen overgaan naar de stichting. Daarnaast zal de gemeente huur vragen aan de stichting. Uitgangspunt is een sluitende begroting voor de beheersstichting. Hieronder is uitgewerkt hoe de begrotingen van de gemeente en de beheersstichting eruit komen te zien.

	begroting/fmp 2020	begroting 2020	begroting 2020
	zonder beheerstichting	deel gemeente	deel beheerstichting
Inkomsten			
huur	€ 135.000	€ 35.000	€ 100.000
huur MFC-gedeelte		€ 40.000	
opbrengst kantine	€ 87.300		€ 87.300
opbrengst gezondheidscentrum	p.m.	p.m.	p.m.
Totaal inkomsten	€ 222.300	€ 75.000	€ 187.300
Uitgaven			
energielasten	€ 21.000	€ 16.000	€ 5.000
verzekeringen	€ 7.300	€ 7.300	
reservering groot onderhoud	€ 13.000	€ 13.000	
onderhoud exploitatie	€ 36.200	€ 21.200	€ 15.000
heffingen	€ 8.300	€ 6.800	€ 1.500
salariskosten	€ 108.800		€ 108.800
overige uitgaven	€ 26.500	€ 10.000	€ 16.500
schoonmaakkosten	€ 10.000	€ 10.000	
huur MFC-gedeelte			€ 40.000
Totaal uitgaven	€ 231.100	€ 84.300	€ 186.800
Exploitatieresultaat	€ -8.800	€ -9.300	€ 500
Kapitaallasten	€ -102.100	€ -102.100	
	€ -110.900	€ -111.400	€ 500

Een streven naar optimalisatie van baten en lasten kan zorgen voor verdere verbetering van het resultaat. In de beheersovereenkomst kan worden vastgelegd dat, door middel van een verdeelsleutel, zowel de beheersstichting als de gemeente daarvan profiteren.

Burgerparticipatie

Met de klankbordgroep, bestaande uit gebruikers van de Boerhoorn en vertegenwoordigers van het dorp Rolde, wordt regelmatig overleg gepleegd. In 2017 is de klankbordgroep op werkbezoek geweest bij de Spil in Gasselternijveen en binnenkort wordt de 't Buurthuis in Valthermond nog bezocht voor een bezichtiging en een overleg met diverse betrokkenen. Samen met de klankbordgroep is bepaald hoe het nieuwe MFC eruit moet komen te zien en aan welke eisen het moet voldoen.

Ook bij de wijze waarop de nieuwe Boerhoorn wordt beheerd en de wijze waarop dit tot stand komt wordt de klankbordgroep nadrukkelijk betrokken.

Zodra het ontwerp van het gebouw klaar is zal dit aan de buurtbewoners worden gepresenteerd.

Uitvoering

De vervolgstappen voor de onderdelen beheer en bouw zijn als volgt gepland:

Beheer

- Concretiseren uitgangspunten en randvoorwaarden beheerstichting
- Werven kwartiermakers
- Werven bestuursleden
- Uitwerken en ondertekenen beheersovereenkomst
- Streefdatum start bestuur: medio zomer 2020

Bouwen

- Afronding ontwerp
- Selectie aannemer
- Sloop
- Bouw
- Streefdatum oplevering eind 2020

Ruimtelijk

- Bestemmingsplan voorleggen aan het college
- Bestemmingsplan ter inzage

-
- Bestemmingsplan ter vaststelling voorleggen aan de raad
 - Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is kan de sloop en nieuwbouw in oktober 2019 starten.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze stemt in met de vorming van een beheerstichting en met de exploitatiebegroting voor de nieuwe Boerhoorn in Rolde. Door dit besluit stemt de Raad tevens in met de aanbesteding voor de nieuwbouw.

Bijlage

1. Concept raadsbesluit

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

mevrouw mr. M. Tent
secretaris

de heer T. Baas
burgemeester