

BESPREEKSTUK

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Project 'De Schakel'
Commissie:	07-06-2010, nr. 5
Raadsvoorstel:	25-05-2010, nr. 79
Portefeuillehouder :	dhr. E. Goldsteen
Beleidssterrein:	6. Cultuur, Sport en Recreatie
Programma:	Grote Projecten
Ter inzage (o.m.) :	- Rapport Schakel naar de toekomst van 1 februari 2010 - Bijgestelde versie meerjarige exploitatie van het beoogd Kulturhus De Schakel
Informant:	G.Zeelt E. g.zeelt@dalfsen.nl T. (0529) 488 344

Het college informeert u over het besluit van 25 mei 2010:

1. Vanwege de meerwaarde van het Kulturhusconcept en de daarbij horende gezamenlijke programmering wordt er op dit moment niet over gegaan tot een No Go en dat daarom de besluitvorming voor eind fase 1 wordt aangehouden;
 2. Bij een integrale afweging bij de nota reserves en voorzieningen te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om het Kulturhusconcept De Schakel te realiseren, onder voorwaarde dat het onderzoek naar verbreding van de gezamenlijke programmering, waarbij ook de sportbehoefte van de kern Dalfsen wordt betrokken, wordt voortgezet en dat er een gedegen onderzoek komt naar de duurzaamheidsaspecten;
 3. Het onderzoek naar het onderbrengen van het gemeentelijk Servicepunt in De Schakel in combinatie met de Stichting openbare bibliotheek Dalfsen/Nieuwleusen als onderdeel van de gezamenlijke programmering en het herhuisvesten van Vechtdal FM en de Politie verder voort te zetten en hierover bij het einde van fase 1 een besluit te nemen;
 4. Na de behandeling van de nota reserves en voorzieningen overgaan wordt tot formele afronding fase 1.
-

Inleiding

De privatisering van De Schakel in Nieuwleusen is per 1 januari 2009 gerealiseerd. De gemeente verstrekt een jaarlijkse (exploitatie)subsidie en de stichting heeft de verplichting op zich genomen om het gebouw te renoveren. Daarbij is uitgegaan van een geraamde investering van 1.381.000 miljoen euro (prijsniveau eind 2006).

Op verzoek van de gemeente is de Stichting De Schakel er mee akkoord gegaan om het oorspronkelijke renovatieplan uit te stellen en te zoeken naar mogelijkheden om van De Schakel een Kulturhus(concept) te maken. De in 2008 opgestelde Quick Scan gaf voldoende vertrouwen om dat traject te starten. Er is tussen dat moment en nu veel positieve energie vrijgekomen om met elkaar aan het Kulturhus(concept) te werken. Nu ligt ter beoordeling voor het plan 'Schakel naar de toekomst' van 1 februari 2010 en de bijgestelde versie meerjarige exploitatie van het beoogde Kulturhus De Schakel van 24 april 2010.

De kernpartners onderschrijven ten volle de kansen die een Kulturhus(concept) biedt en willen daarvoor een uiterste inspanning verrichten om het plan haalbaar te maken, ook in financiële zin. Ook de gemeente is kernpartner vanwege de mogelijke inbreng van het Servicepunt Nieuwleusen. De uitkomst van het traject in financiële zin is, dat de stichting vanwege de haalbaarheid van het Kulturhus een tweetal bijzondere financiële constructies vraagt. Enerzijds het contant maken van het jaarlijks subsidie (we keren het contractueel overeengekomen subsidiebedrag tot en met het jaar 2023 in één keer uit) en anderzijds een renteloze lening.

Beleidskader gemeente

Het beleidskader is door uw raad vastgesteld met de Voorjaarsnota 2008 en bij de besluitvorming in december 2008. Ook de 'Overeenkomst voor kaders privatisering en renovatie /meer functioneel maken van sporthal De Schakel Nieuwleusen van 27 februari 2008' is een extra kader dat van toepassing is.

Belangrijke inhoudelijke kaders zijn:

- het oplossen van accommodatieproblemen, waarbij rekening wordt gehouden met een groei van het aantal leden, deelnemers en dergelijke;
- multifunctioneel en optimaal gebruik;
- draagvlak voor de plannen bij de gebruikers;
- het stimuleren van samenwerking tussen de verschillende instellingen en verenigingen;
- de benodigde ruimten worden gebaseerd op de algemeen aanvaardbare normen zoals bijvoorbeeld voor sport de normen van NOC/NSF;
- het gaat om voorzieningen voor de langere termijn.

De belangrijkste financiële kaders zijn:

- voor de investeringen geldt de zogenaamde 75% / 25% regeling;
- de gemeente neemt 75 procent van de goedgekeurde investeringskosten voor haar rekening, de resterende 25 procent komt voor rekening van de verenigingen/stichting(en);
- voor de werkelijke teruggave van de BTW op investeringen komt 50% van het netto voordeel ten gunste van de verenigingen/stichting en 50% ten gunste van de gemeente;
- provinciale of rijkssubsidies komen voor 100 % ten gunste van de verenigingen of stichting;
- bij mogelijke Europese subsidie vindt nader overleg plaats over de verdeelsleutel.

Met het vaststellen van de Voorjaarsnota 2008 is besloten om 10,4 miljoen euro voor de grote projecten beschikbaar te stellen. Een verdeling van de middelen had toen nog niet plaatsgevonden. In het voorjaar van 2009 is uw raad via een vertrouwelijke notitie over de verdeling geïnformeerd.

Voor het plan De Schakel is dat € 850.000 ten laste van de post Grote projecten en zoals contractueel is vastgelegd een bedrag van (raming) € 110.000 BTW-teruggave bij een geraamde investering van € 1.381.000. De mogelijke overname van de kantine van de Hypotheekgroep/Flash door de stichting was een apart item in de 'Overeenkomst voor kaders privatisering en renovatie /meer functioneel maken van sporthal De Schakel Nieuwleusen van 27 februari 2008'. Nu de kantine overgenomen wordt, zal de gemeente daarvoor een financiële bijdrage leveren. Het vertrekpunt is een redelijke en billijke overnamesom. Dat geldt ook voor kosten van aanpassing.

Haalbaarheidsonderzoek

Direct na de privatisering van De Schakel is het stichtingsbestuur met het haalbaarheidsonderzoek gestart. Er is gezocht naar partijen die overdag activiteiten kunnen ontwikkelen en de loop in het gebouw kunnen brengen. Daarom is ook de wens tot integratie van het gemeentelijk Servicepunt in beeld gekomen. Naast een optimalere bezetting van de m2 levert dit in exploitatieve zin extra inkomsten voor de stichting op. Het vinden van een gezamenlijke programmering –het speerpunt van de gemeente om in de toekomst voorzieningen in stand te kunnen houden- was het vertrekpunt.

Door de kerngroep is na veel en intensief overleg met alle belanghebbenden een plan ontwikkeld dat voorziet in het oplossen van de accommodatieproblemen voor langere termijn. Het plan is onderbouwd en verantwoord in het rapport 'Schakel naar de toekomst'.

Toelichting plan "Schakel naar de toekomst"

De stichting heeft een goed plan gepresenteerd dat de basis voor verder uitwerking kan zijn. Wij hadden daar in eerste instantie de nodige vragen bij, maar deze zijn voor wat betreft dit moment naar tevredenheid beantwoord en in de rapportages verwerkt. Onze vragen spitsten zich met name toe op exploitatiekosten en de geraamde inkomsten in het bijzonder en de nut en noodzaak van de aangegeven m2 oppervlakte. De algehele conclusie is dat een 'go' niet gegeven kan worden. Wij komen daar verderop in dit stuk op terug.

Samenwerking

Er is in het rapport sterk ingezet op de gezamenlijk programmering en de resultaten daarvan zien er ook veelbelovend uit. Er ligt een goede basis voor verdere uitwerking.

De kernpartners zijn: de openbare bibliotheek, de gemeente met het Servicepunt (besluitvorming daarover moet nog plaatsvinden), Allio kinderopvang, Stichting Maatschappelijk Opbouw Nieuwleusen (SMON), Landstede, Hypotheekgroep Flash en natuurlijk de gezamenlijke sportverenigingen vertegenwoordigd door de stichting.

Bij accommodaties als De Schakel is het belangrijk, dat de gezamenlijke programmering goed uit de verf komt en dat er mogelijkheden blijven om meer activiteiten te ontwikkelen. De stichting is er in geslaagd om interessante partners te vinden –waaronder de gemeente- die een belangrijke basis vormen om publiek naar de accommodatie te trekken. Over de avondbezetting hoeft niemand zich zorgen te maken, maar de bezetting overdag wel. De combinatie van de partners staat er borg voor dat de loop in de accommodatie komt. Gezien de demografische ontwikkeling van Nieuwleusen vertrouwen wij er op, dat die bezetting naar de toekomst toe mogelijk blijft. Het doet het concept geweld aan als één of meer kernpartners zouden afvallen.

Het is belangrijk, dat ingeval van een gebouw als De Schakel veel activiteiten onder 1 dak plaatsvinden. Natuurlijk biedt het Kulturhusconcept ook met separate gebouwen goede kansen. Door het volume is een betere benutting van het aantal m2 mogelijk. De directe nabijheid van andere voorzieningen als zwembad, verenigingsgebouwen en sportvelden biedt kansen voor onder meer de BSO.

Wij hechten veel waarde aan integrale samenwerking. Het is belangrijk, dat een combinatie van non-profit en zakelijke dienstverlening op het terrein van cultuur, zorg, maatschappelijke ontwikkeling, educatie en sport elkaar gaan versterken. Tenminste drie van de genoemde beleidsvelden worden vertegenwoordigd, hetgeen tevens een voorwaarde is om voor een provinciale subsidie in aanmerking te komen. Uit het haalbaarheidsonderzoek 'Schakel naar de toekomst' blijkt dat daar goede kansen voor zijn.

Het uiteindelijke doel van de samenwerking is het behoud van voorzieningen en het geven van een nieuwe impuls aan minimaal de thans bestaande activiteiten. Wij menen dat het de moeite waard is om bij de uitwerking van de gezamenlijke programmering ook te kijken naar activiteiten die in samenwerking met de scholen kunnen worden uitgevoerd.

Gemeentelijk Servicepunt Nieuwleusen

Het Servicepunt Nieuwleusen telt jaarlijks circa 7.200 klantcontacten. Dit zijn mensen die de loop in een gebouw brengen en zo in contact komen met het grote aanbod van activiteiten dat kan gaan plaatsvinden. Het leggen en vinden van sociale contacten kan op een natuurlijke manier tot stand komen. Gaande de gesprekken in de kerngroep ontstond het idee om nauw met de bibliotheek te gaan samenwerken. Dit gebeurt ook elders, bijvoorbeeld in het Kulturhus in Olst. Hier liggen kansen om tot samenwerking te komen en de gemeentelijke dienstverlening te vergroten. Overigens onderzoeken wij in Lemelerveld of de

samenwerking met de bibliotheek eveneens tot stand kan komen. Niet onbelangrijk is, dat wij in Nieuwleusen kansen zien om goedkoper te gaan werken. Samenwerking met de bibliotheek moet het voor de bibliotheek mogelijk maken om een hogere huur op te brengen. Zowel de gemeente als de bibliotheek hebben tijdens de openingstijden minimaal een dubbele bezetting nodig, hetgeen tot hoge personeelkosten leidt. Door samenwerking te zoeken, van dezelfde balie gebruik te maken en ons/het personeel te scholen, zo dat zij voor elkaar diensten kunnen verrichten, liggen er goede kansen tot kostenbeheersing.

Het 'Olde Gemientehus' blijft zeker bestaan. Zo moet de trouwfunctie behouden blijven. Door ook Vechtdal FM en de politie over te brengen naar De Schakel kan er 300 m² vloeroppervlak voor herbestemming in aanmerking komen. Het is denkbaar om die m² voor commerciële of non-profitorganisaties beschikbaar te stellen. De blijvende exploitatielasten willen wij –mede gezien de noodzaak tot kostenreductie- door huuropbrengsten goed maken.

Onze visie op het Servicepunt sluit aan bij het coalitieakkoord 2010-2014 zoals dat in april 2010 is vastgesteld.

Duurzaamheid

Het aanpassingsplan voor De Schakel is omvangrijk. Dat biedt de stichting de mogelijkheid om tot een efficiëntere indeling van het gebouw te komen en beter te kunnen inspelen op het begrip 'duurzaamheid'. De duurzaamheidsaspecten moeten in de volgende fase worden uitgewerkt.

Financieel kader

De basis voor de financiële kaders zijn vastgesteld in de voorjaarsnota 2008. In de rapportage over het vierde kwartaal van 2009 hebben wij bij het project De Trefkoele het volgende aangegeven:

“Daarnaast geven wij mee –en dat geldt ook voor De Schakel in Nieuwleusen- dat wij voor dit type accommodaties, waarbij de binding van gebruikers (samenwerking met professionele organisaties) en de lokale samenleving anders is dan bij accommodaties die door zuiver vrijwilligers worden gerund, nog eens moeten kijken naar de haalbaarheid van de 75/25 financiering. De mogelijkheden van zelfwerkzaamheid zijn hier duidelijk anders dan bijvoorbeeld bij de buitensport”

Stichting De Schakel heeft het verzoek gedaan om het jaarlijks subsidie contant te maken en een renteloze lening te verstrekken.

Ons Treasurystatuut geeft als uitgangspunt dat er geen lening verstrekt wordt. Indien dit wel gebeurt mag dat slechts nadat de gemeenteraad hierover is gehoord. Tevens staat in de doelstellingen van het Treasurystatuut dat dit dient ter bescherming van de gemeente tegen financiële risico's zoals: renterisico, kredietrisico, koersrisico en intern liquiditeitsrisico. Wij zullen geen renteloze lening te verstrekken.

Daarnaast is er het contant maken van het subsidie. Ons standpunt op de vraag is dat het kan, maar het heeft niet onze voorkeur gelet op de risico's en de precedentwerking. Wij denken, dat de stichting er gezien de exploitatieopzet ook baat bij heeft om een subsidierelatie in stand te houden.

Investing:

De plannen zijn doorgerekend en uiteindelijk vertaald in een totale investeringsbegroting van circa € 4 miljoen euro inclusief BTW. Dit bedrag is door ons onderzocht. De m² prijs ervaren wij op dit moment aan de lage kant. Anderzijds heeft de stichting daar op ons verzoek naar gekeken en aangegeven, dat zij er vertrouwen in hebben dat dit bedrag haalbaar moet zijn.

Het bestuur van De Schakel heeft een investeringsbudget van circa € 1,1 miljoen euro. Dit bedrag is opgebouwd uit de bijdrage van de gemeente, provinciaal subsidie en de inbreng van eigen kasmiddelen.

Exploitatie

De kernpartners krijgen een stevige huurverhoging, maar daar staan grote voordelen tegenover. Samen onder 1 dak en via de gezamenlijke programmering zijn ook voordelen te behalen. Wij gaan er vanuit, dat die voordelen de extra lasten dekken.

Wij constateren, dat de geraamde inkomsten van de sport een hard gegeven zijn. We weten immers hoeveel uren er jaarlijks door de stichting worden omgezet. Er wordt een eenmalige tariefsverhoging toegepast en daarnaast verwacht de stichting meer uren weg te zetten in de regio. Zo kan De Schakel ook een overlooptfunctie voor de omliggende kernen krijgen. Een ontwikkeling die wij als positief ervaren.

Wij hebben de laatste (de derde) exploitatieberekeningen op hoofdlijnen getoetst. De conclusie moet zijn, dat met de vertrekpunten zoals wij die kiezen, er op dit moment geen sluitende begroting ligt. Aandacht vragen wij voor: de geraamde onderhoudskosten, de nog niet opgenomen rentelast voor de rentedragende lening en de betrekkelijk lage horecaopbrengst. De kernpartijen (Stichting openbare bibliotheek Dalfsen/Nieuwleusen, SMON, Allio en gemeente) hebben aangegeven de geraamde huur binnen hun begroting op te kunnen vangen zonder extra subsidie te vragen. Voor ons is dat een zeer belangrijke voorwaarde geweest. Wij realiseren ons, dat wanneer gekozen wordt voor een bezuiniging op subsidies de exploitaties van alle partners onder druk komen te staan.

Doordat de horecafaciliteiten bij de stichting in beheer komen zullen zij de opbrengsten daarvan in hun exploitatie terugvinden. Meer activiteiten betekent ook een hogere omzet. Als de betaling aan Hypotheekgroep/Flash is beëindigd ontstaat er ruimte om kostenstijgingen binnen de begroting op te vangen.

Wij zijn tevreden, dat de stichting en de hypotheekgroep/Flash overeengekomen zijn om de overdracht en de exploitatie van kantine bij de Stichting De Schakel te leggen. Dit betekent wel, dat de gemeente voor 75% bijdraagt in de overname en verbouwingkosten. Dat is bij de privatisering zo overeengekomen (bepaling 6 onderdeel B 3a van de overeenkomst).

Nog geen einde fase 1.

Wij stellen vast, dat de financiële basis voor de stichting onvoldoende is om fase 1 af te ronden. Er kan daarom op dit moment geen 'go' gegeven worden. De gemeente en de stichting zijn er echter bij gebaat als het Kulturhusconcept gerealiseerd wordt. Het contant maken van de subsidie en een heel krappe investering- en exploitatiebegroting zijn geen goede vertrekpunten. In de kwartaalrapportages hebben wij al aangegeven dat de financieringsopzet zoals die bij de sportparken is gekozen voor De Schakel en De Trefkoele heel moeilijk, zo niet onhaalbaar zijn. Heroverweging van dit kader is wenselijk.

Nota reserves en voorzieningen

Wij leggen graag het volgende aan u voor. In het coalitieakkoord is aangegeven, dat de nota reserves en voorzieningen aan het begin van de raadsperiode opgesteld dient te worden. Hierbij kan uw raad een integrale afweging maken waarbij u bepaald waar u de reserves de komende jaren voor in wilt gaan zetten.

Wij willen bij de nota reserves en voorzieningen onderzoeken of er mogelijkheden zijn om het Kulturhusconcept De Schakel te realiseren.

In dit licht vinden wij het verstandig ook De Trefkoele bij de uitwerking te betrekken. Het zou goed zijn als de accommodaties elkaar qua gebruik gaan aanvullen.

Het voordeel van een hogere investeringsbijdrage voor De Schakel is, dat een jaarlijks subsidie behouden kan blijven, waardoor de stichting vanuit een goede financiële basis kan starten.

Alternatieven

Wordt later niet besloten om het Kulturhus(concept) te realiseren, dan is het alternatief het oorspronkelijke plan zoals dat in december 2008 bij de privatisering werd voorzien uit te voeren. Dan krijgt De Schakel een face-lift.

Regierol gemeente

Omdat er nog de nodige financiële onzekerheden zijn, willen wij het proces op de voet blijven volgen. Daarover willen wij met het stichtingsbestuur nadere afspraken maken. Onderdeel van die afspraken zal nauwe samenwerking met De Trefkoele inhouden.

Omdat de gemeente ook kernpartner is, zijn wij actief bij de uitwerking van de gezamenlijke programmering betrokken. Hoewel het aantal openstellingsweken van het openluchtbad erg beperkt is willen wij bezien in hoeverre het bad aan het samenwerkingsconcept kan bijdragen. Wij realiseren ons daarbij, dat de realisering van een doelgroepenbad in Nieuwleusen naast Sluis 3 concurrerend voor ons openluchtbad is. De gemeente kan gezien de weersgevoeligheid van het bad geen 'garanties' geven.

Ook willen wij met de stichting de mogelijkheden bezien om Vechtdal FM en de Politie in De Schakel onder te brengen.

Communicatie

U wordt verder via de kwartaalrapportages over de voortgang van de grote projecten geïnformeerd. Indien er meer duidelijkheid is over de overname van de kantine van de Hypotheekgroep/Flash leggen wij u bij het eindoordeel over het project een voorstel voor het verlenen van een krediet voor. De kernpartners en potentiële huurders worden via de Stichting De Schakel over de voortgang van het project geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
mr. W.P.M. Urlings

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart