

Behoort bij punt 11 van de agenda voor de raadsvergadering van 16 december 2008

onderwerp: Evaluatie exploitatie Kloosterhof

afdeling: Welzijn
portefeuillehouder: J. Janssen
besproken in commissie(s) Burger
datum bespreking(en): 25 november 2008

Samenvatting voorstel

In 2002 is het beheer en de exploitatie van 'de Kloosterhof' in Beers ondergebracht bij de Stichting Beheer Gemeenschapsaccommodaties Beers. In een 'privatiseringsovereenkomst' zijn de destijds gemaakt afspraken vastgelegd. In 2005, oftewel na 3 jaar, was een evaluatie gepland. Inmiddels hebben er diverse evaluatiegesprekken plaatsgevonden. De beheer-stichting heeft de door haar opgedane ervaringen t.a.v. het privatiseringstraject in een brief kenbaar gemaakt. Voorgesteld wordt de beheerstichting **voor het jaar 2009** extra financiële armslag te geven zodat zij beheer en exploitatie van de Kloosterhof kan blijven uitvoeren. **Op basis van de medio 2009 vast te stellen nota accommodatiebeleid zullen ook de uitgangspunten van beheer en exploitatie van de Kloosterhof worden heroverwogen. In het najaar van 2009 leggen wij onze langere termijn visie voor wat betreft de Kloosterhof aan u voor.**

Voorstel besluit

Wij verzoeken uw raad kennis te nemen van:

1. Het evaluatieverslag en de meerjarenbegroting van 'Stichting beheer gemeenschapsaccommodaties Beers' m.b.t. de Kloosterhof.

Wij verzoeken uw raad in te stemmen met financiële ondersteuning van de stichting door:

- a. **De gemeentelijke subsidie als bijdrage in de exploitatie van de Kloosterhof in 2009 te handhaven op het niveau van 2008, d.w.z. € 14.400,-.**
- b. Opschorten betalingsverplichting van rente en aflossing door de stichting inzake de geldlening - t.b.v. de bouw van de kantine -, **voor het jaar 2009.**
- c. een eenmalige storting door de gemeente van € 15.000,- in een nieuw te vormen fonds, te beheren door de stichting, bestemd voor vervanging van sportmaterialen

Financiële consequenties

In de kadernota 2009 is aangekondigd én vooruitlopend op dit voorstel akkoord bevonden dat met ingang van 2009 de gemeentelijke bijdrage/subsidie voor 'de Kloosterhof' structureel wordt verhoogd met - indicatief - € 15.000,-.

Indien uw raad instemt met dit voorstel heeft dit de een aantal financiële consequenties. De financiële middelen die gevraagd worden zijn, begrotingstechnisch, volledig afgedekt door de structurele budgetruimte van € 15.000,- die is gecreëerd bij de kadernota 2009.

Toegepaste wetten / verordeningen etc.

n.v.t.

Voorlichting / communicatie

Voorlichting en communicatie geschiedt op de voor raadsvoorstellen gebruikelijke wijze.

Commissiebehandeling

Het voorliggende raadsvoorstel is onderwerp geweest van bespreking in de vergadering van de commissie Burger op 23 november 2008. Het verslag van deze vergadering is via internet beschikbaar.

Toelichting op het voorstel

Algemeen

Op 1 augustus 2002 is het beheer en de exploitatie van 'de Kloosterhof' geprivatiseerd naar de 'Stichting Beheer Gemeenschapsaccommodaties Beers'. Destijds is niet alleen een privatiseringsovereenkomst vastgesteld maar ook afgesproken dat na 3 jaar een evaluatie zou plaatsvinden. In het voorjaar van 2008 heeft de stichting, eerst via een brief en enige tijd later op verzoek van de gemeente Cuijk dit aangevuld met financiële gegevens, niet alleen de voorgeschiedenis maar ook het toekomstperspectief van de Kloosterhof in beeld gebracht.

Voorgeschiedenis

De stichting heeft de voorbereiding tot de privatisering van beheer en exploitatie van de Kloosterhof, welke plaatsvond in de periode 1995-2002, uitgebreid beschreven. Kort samengevat: naar mening van de stichting is de privatiseringsovereenkomst, zowel inhoudelijk als qua wijze van totstandkoming én de overdracht van de accommodatie van gemeente naar de stichting, niet goed verlopen. De stichting heeft de afspraken als opgenomen in de privatiseringsovereenkomst, naar haar gevoel onder gemeentelijke druk, geaccepteerd om toch iets voor het welzijn van het kerkdorp Beers te kunnen bereiken.

Privatiseringsovereenkomst

Op 31 januari 2002 is de privatiseringsovereenkomst tussen de stichting en de gemeente Cuijk ondertekend. De belangrijkste afspraken zijn:

1. De gemeente Cuijk blijft eigenaar van het gebouw en eventuele toekomstige uitbreidingen.
2. Het beheer en het binnenonderhoud (excl. CV) geschiedt door en voor rekening stichting.
3. De stichting betaalt jaarlijks een huurvergoeding van € 11.248,08. (stimuleringsmaatregel)
4. De gemeente betaalt gedurende 10 jaar aan de stichting een bijdrage in de exploitatie. In 2002 is die bijdrage € 28.790,77, hierna wordt deze jaarlijks met 10%, € 2.879,08, verlaagd.
5. De stichting zal minimaal 2 IBN - formatieplaatsen handhaven.
6. De huurprijzen worden jaarlijks vastgesteld op basis van de 'Tarievenregeling gemeentelijke sportaccommodaties Cuijk'.
7. De gemeente Cuijk stelt een bedrag beschikbaar van € 99.450,47 voor de verbouwing van 'de Kloosterhof' (exclusief kantine)
8. Ten behoeve van de bouw van de kantine verstrekt de gemeente Cuijk een geldlening aan de stichting, bedrag € 47.760,37, rente 5 %, aflossing in 25 jaar op annuïteitenbasis
9. Door middel van zelfwerkzaamheid tijdens de verbouw van de accommodatie kan de stichting kosten besparen, die middelen kunnen worden aangewend voor de kantine.
- 10 Na 3 jaar zal een evaluatie plaatsvinden en wordt bezien in hoeverre de in oorsprong opgezette exploitatie reëel is. Een financiële bijstelling wordt op voorhand niet uitgesloten.

Overleg gemeente Cuijk en stichting.

De gemeente Cuijk heeft jaarlijks een overleg met de stichting. Tijdens dit overleg worden alle beheerszaken besproken en waar nodig nadere afspraken gemaakt. De laatste jaren lag de nadruk tijdens dit overleg vanuit de stichting veelal op de financiële problematiek waarmee zij steeds meer te kampen kreeg.

Oorzaken financiële problemen

In eerdergenoemde brief van de stichting benoemt deze diverse oorzaken die leiden tot het jaarlijks structureel groeiende exploitatietekort, te weten:

1. Energiekosten

De kosten van gas en elektriciteit zijn de afgelopen jaren ruim verdubbeld, van € 10.261,- in 2003 tot € 22.455,- in 2007.

2. Conciërges

De stichting geeft aan dat kort na het sluiten van de privatiseringsovereenkomst een voor haar onvoorziene inhaalslag ten aanzien van de inhuurtarieven van de in de Kloosterhof gedetacheerde medewerkers van de IBN plaatsvond. Sindsdien bedraagt de jaarlijkse kosten indexering gemiddeld 3,45 %.

3. Huuropbrengsten

De huurprijzen worden jaarlijks op voorstel van de gemeente Cuijk geïndexeerd. Grote evenementen worden, ook ter voorkoming van problemen met de plaatselijke horeca (paracommercialisme), beperkt georganiseerd/toegestaan. De uren van het gebruik door SKC zijn in 2007 met 50% afgenomen. Het is in de praktijk niet mogelijk gebleken extra huurinkomsten (gebruik overdag) te genereren.

4. Stimuleringsmaatregel

De stichting was de gemeente (t/m 2006) een jaarlijkse huur verschuldigd van € 11.248,08. Deze zogenaamde stimuleringsmaatregel is per 1-1-2007 voor alle gemeenschaps-accommodaties in de gemeente Cuijk afgeschaft.

5. Onderhoud

De onderhoudsreserve van de stichting is de laatste jaren gebruikt ter afdekking van het exploitatietekort. Per 1-1-2008 bedroeg het saldo nog € 5.396,-. Er is binnen de stichting geen reserve t.b.v. de vervanging van sportmaterialen. Het onderhoudsrapport van Janssen & Fritsen geeft als kwalificatie van de sportmaterialen in de Kloosterhof de score 'matig'. Naar verwachting zullen binnen afzienbare tijd diverse sporttoestellen technisch afgekeurd worden.

6. De nul-optie

De gemeentelijke bijdrage in het jaarlijkse exploitatietekort is de afgelopen gehalveerd, van € 28.790,77 in 2002 naar € 14.390,- in 2007. In de privatiseringsovereenkomst is vastgelegd die bijdrage in 10 jaar af te bouwen tot nihil. In 2008 is de nul-optie voor één jaar stopgezet, waarmee de stichting enige financiële ruimte is geboden in afwachting van de resultaten (college- en raadsbesluit) van deze evaluatie.

Resultaten exploitatie 2003 t/m 2007

De exploitatieresultaten over de jaren 2003 t/m 2007 waren als volgt:

2003	+ €	5.488,20
2004	+ €	660,68
2005	-/- €	5.628,-
2006	-/- €	6.757,-
2007	-/- €	4.602,-

Zoals hierboven aangegeven heeft de gemeente Cuijk in 2007 de 'stimuleringsmaatregel' afgeschaft. Zonder deze maatregel had het exploitatietekort in 2007 € 15.850,08 bedragen.

Jaarrekening en balans

In april 2008 heeft de stichting, op verzoek van de gemeente Cuijk, nadere financiële gegevens verstrekt. Behalve de jaarrekening 2007, inclusief balans en vermogenspositie, is ook een meerjarenbegroting 2008-2010 opgesteld. Uit het verkregen cijfermateriaal blijkt dat de stichting geen financiële ruimte meer heeft.

Conclusie van de stichting

De stichting geeft in haar evaluatieverslag aan dat zij de afgelopen jaren veel tijd en moeite heeft geïnvesteerd in de Kloosterhof, waardoor een gedegen en flexibele organisatie is neergezet. Het is de stichting echter niet mogelijk om onder huidige voorwaarden het beheer en de exploitatie nog langer voort te zetten. Concreet vraagt de stichting om navolgende zaken:

1. Intrekking van de nul-optie en de jaarlijkse bijdrage van de gemeente indexeren.
2. De gemeente Cuijk stelt eenmalig een onderhoudsbuffer beschikbaar

3. Drie jaarlijkse evaluatie van financiële exploitatie en mogelijke bijstelling bij onvoorziene calamiteiten.

Op dit moment is het feitelijk 2 voor 12 voor de stichting. Indien de gemeente Cuijk de stichting geen financiële handreiking doet zal zij, zo heeft zij aangekondigd, het beheer en exploitatie van de Kloosterhof beëindigen en tevens de stichting ontbinden. Het dagelijks bestuur van de stichting wenst niet het risico te lopen privé aangesproken te kunnen worden indien de stichting buiten haar verwijtbare schuld om toch in de rode cijfers geraakt.

Gemeentelijke visie

De stichting heeft in de afgelopen jaren veel en goed werk geleverd. Binnen haar beperkte mogelijkheden (para commercie) is de Kloosterhof toch draaiende gehouden en er komen nauwelijks/geen klachten vanuit de gebruikers c.q. de Beerse dorpsgemeenschap, over het beheer en of de kwaliteit van de accommodatie. Daarbij dient bedacht te worden dat de stichting sinds 2002 enige administratieve werkzaamheden van de gemeente Cuijk heeft overgenomen (planning zaalhuur, facturering en invordering zaalhuur). De Kloosterhof biedt meer dan alleen een binnensport mogelijkheid in Beers, zij heeft ook een sociaal-maatschappelijke functie, immers ook de basisschool, peuterspeelzaal, KBO, carnavalsvereniging en binnenkort Jong Nederland, maken gebruik van deze accommodatie.

De nu aangeleverde cijfermatige gegevens bevestigen de 'moeilijke opgave' welke de gemeente in 2002 heeft gesteld aan de stichting om op eigen kracht te komen tot een sluitende exploitatie van de Kloosterhof. In haar enthousiasme heeft het bestuur van de stichting toch die handschoen opgepakt en getracht het beste ervan te maken. Vooral vanwege de explosief gestegen energieprijzen is het exploitatietekort de laatste jaren fors toegenomen, de aflopende gemeentelijke exploitatiebijdrage versterkt daarbij die situatie.

Via de voorgestelde maatregelen zijn wij bereid de beheerstichting in financiële zin te steunen. Daarbij willen wij met de beheerstichting extra middelen trachten te verwerven, een praktisch voorbeeld daarvan is het onderbrengen van Jong Nederland in de Kloosterhof. De in 2009 vast te stellen nota accommodatiebeleid én de uitwerking van het IDOP voor Beers zullen t.z.t. ook meer duidelijkheid bieden over de toekomstmogelijkheden voor het gebouw de Kloosterhof

Advies

Overwegende: Alleen bij een gemeentelijke financiële injectie c.q. zekerheidsstelling kan/zal het beheer en exploitatie van de Kloosterhof door de stichting gecontinueerd worden. Het (b)lijkt in de praktijk onmogelijk een niet commerciële sportaccommodatie zonder subsidie financieel draaiende te houden. De jaarlijkse exploitatie van de sporthal/annex gemeenschapsaccommodatie de Stappert in Haps kost de gemeente Cuijk ± € 35.000,-. Een structurele jaarlijkse exploitatie bijdrage van ± € 15.000,- voor de Kloosterhof is in dat kader zeker niet buitensporig.

Beëindiging van de nul-optie, oftewel beëindiging van de afbouw van de gemeentelijke bijdrage in het exploitatietekort, is de allereerste en belangrijkste 'eis' van de stichting. Voorgesteld wordt die bijdrage, **in 2009 te handhaven op het niveau van 2008, te weten € 14.400,-.**

De stichting heeft ten behoeve de bouw van de kantine in de Kloosterhof destijds via de gemeente Cuijk een geldlening afgesloten. De restantschuld van die lening bedraagt momenteel € 36.300,-. De kapitaallasten (rente en aflossing) bedragen in 2009 ± € 3.700,-. Opschorting van de betalingsverplichting van rente en aflossing over het jaar 2009 biedt de stichting budgetruimte.

Vorming fonds. Diverse sportmaterialen zijn technisch verouderd en er heeft geen reservering plaatsgevonden voor het vervangen van die materialen. De reserve van de stichting is volledig opgegaan aan dekking van exploitatietekorten. Ongetwijfeld zullen de komende jaren sportmaterialen vervangen moeten worden teneinde de sporttechnische goedkeuring te verkrijgen. Voorgesteld wordt om een fonds te vormen, waarin de gemeente Cuijk een éénmalige bijdrage stort van € 15.000,-. De stichting zal met ingang van 2009 jaarlijks vanuit

haar exploitatie een bedrag van € 5.000,- dienen te storten ter voeding van dit fonds, hetgeen voldoende wordt geacht voor reguliere vervanging van de sportmaterialen in de Kloosterhof. De gemeente zal jaarlijks via het opvragen van financiële gegevens op de vorming van dit fonds (bijschrijven en aanspreken) toezien.

Op basis van de medio 2009 vast te stellen nota accommodatiebeleid zullen ook de uitgangspunten van beheer en exploitatie van de Kloosterhof worden heroverwogen. In het najaar van 2009 leggen wij onze langere termijn visie voor wat betreft de Kloosterhof aan u voor.

Wij verzoeken uw raad in te stemmen met:

Financiële ondersteuning van de stichting door:

- a. **De gemeentelijke subsidie als bijdrage in de exploitatie van de Kloosterhof in 2009 te handhaven op het niveau van 2008, d.w.z. € 14.400,-.**
- b. Opschorten betalingsverplichting van rente en aflossing door de stichting inzake de geldlening - t.b.v. de bouw van de kantine -, **voor het jaar 2009.**
- c. een eenmalige storting door de gemeente van € 15.000,- in een nieuw te vormen fonds, te beheren door de stichting, bestemd voor vervanging van sportmaterialen

Cuijk, 11 november 2008

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

P.M. van de Koolwijk
secretaris

L.M. Schoots
burgemeester