

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

In vervolg op onze besprekingen en de brief van 30 november 2023 met betrekking tot de Denkriching College, bericht ik u namens het bestuur van De Groene Schuur.

Sluitende exploitatie

Allereerst ten aanzien van de exploitatie. Bijgaande treft u de jaarcijfers en de prognose aan zoals deze is opgesteld door het bestuur en de notitie van de heer Peter-Jan de Boer van Lentink en de Jonge in Zeewolde.

Voor de beoordeling van de financiële situatie van de Groene Schuur zijn wij bijgestaan door Peter-Jan de Boer, accountant bij Lentink en de Jonge in Zeewolde. Dankzij de connectie die Lentink en de Jonge met het dorp heeft hebben ze de cijfers voor ons gratis beoordeeld. Helaas heeft dit wel iets invloed gehad op de prioritering die is gegeven aan deze werkzaamheden, en was er vanwege de BTW maand pas in februari gelegenheid deze te beoordelen. Desondanks zijn wij natuurlijk erg dankbaar voor het gegeven dat Lentink en de Jonge bereid was op de Groene Schuur op deze manier bij te staan. We waarderen de door Peter-Jan de Boer geleverde inspanningen ontzettend.

Kortgezegd is de conclusie van de accountant als volgt:

“Op basis van de begrote resultaten (de afschrijving van de investering in het pand wordt in de begroting gedekt door de huurinkomsten) is vanuit de exploitatie de mogelijkheid om de Groene Schuur voort te laten bestaan.”

Wel is het belangrijk om op te merken dat er in de cijfers rekening is gehouden met verhuur aan AgoNatura, verhuurinkomsten zijn noodzakelijk voor de Groene Schuur om het voortbestaan te kunnen waarborgen.

Vanaf 2028 is er in de doorrekening een negatieve exploitatie zichtbaar. Deze komt voort uit de 3% inflatie die er jaarlijks meegenomen wordt in de berekening. De inflatie is niet meegenomen in de muntprijs, dus aan de inkomstenzijde loopt deze wat scheef weg. In het 2028 komt het verlies in de begroting uit op een bedrag van €982,-. Het bestuur heeft dan de volgende mogelijkheden om dit gat te dichten:

- Werving van inkomsten door middel van sponsoring;
- Werving van inkomsten door middel van een passende verhuuractiviteit;
- Verhoging van de muntprijs;
- Verhoging van de entreprijs.

Indien alleen gekozen wordt voor een verhoging van de muntprijs zal er in 2028 geen exploitatie tekort zijn. Het bestuur zal deze of andere maatregelen nemen zodanig dat er in 2028 geen exploitatie tekort zal zijn.

Indien de Groene Schuur in de gelegenheid wordt gesteld om bij de vervanging van het dak ook de isolatie te vervangen, zal dit uiteraard ook weer significant schelen in de stookkosten. Ook dit zal er toe leiden dat er in 2028 geen tekort zal zijn.

Benodigde onderhoud

In de bijlage zijn een drietal bouwkundige rapporten;

- Het rapport van Dakmanagement uit 2018, met daarbij behorend inspectierapport;
- Het rapport van de Keurder, uitgevoerd op 19-12-2023;
- Het rapport van FD advies, uitgevoerd op 21-02-2024.

De rapporten van Dakmanagement en FD advies zijn beide specifiek gericht op het dak. Beide komen in het rapport tot de conclusie dat het dak op korte termijn vervangen zal moeten worden. Dakmanagement heeft deze conclusie getrokken op basis van de staat van het dak. De lekkages zullen volgens hen steeds groter worden, en gezien de algehele staat van het dak is het oplappen niet meer mogelijk.

FD advies heeft de conclusie getrokken dat de algemene staat van het dak slecht is, maar door het enigszins op te lappen nog wel enige tijd mee zal kunnen. Toch adviseren ze tot totale vervanging over te gaan, omdat de isolatie van het dak minimaal is en steeds verder uit het dak verdwijnt.

Het rapport dat is opgesteld door de Keurder is gericht op het volledige pand. Dit hebben wij laten uitvoeren om een goed beeld van de algehele staat van het pand te krijgen. Het advies van de keurder inzake het dak is om tot gedeeltelijke vervanging over te gaan. Ze adviseren dan voornamelijk het goot en loodwerk te vervangen. Tevens zal een gedeelte van de hemelwaterafvoeren vervangen moeten worden.

Bij deze inspectie zijn er naast het dak geen grote problemen aan het pand gevonden. Er moeten enkel wat kleine elektra werkzaamheden uitgevoerd worden. Belangrijk hierbij op te merken is dat de vloer op de begane grond en 1^e verdieping niet meegenomen is in de rapportage. De gietvloer op de begane grond laat los, en zal daarom (op termijn) vervangen moeten worden.

De conclusie op basis van de bouwkundige rapportages is dat er noodzakelijk onderhoud verricht moet worden om – kort gezegd – de Groene Schuur open te kunnen houden. Hierbij zijn een drietal scenario's:

- Uitsluitend het strikt noodzakelijke wordt gedaan, kosten ongeveer **€ 63.760,-**;
- Het dak wordt geïsoleerd (duurzaam en levert aanzienlijke energiebesparingen in de toekomst), meerprijs ten opzichte van het strikt noodzakelijke onderhoud €66.000,- met een totaal van **€ 129.760,-**;
- Al het geadviseerde onderhoud wordt gedaan, meerprijs ten opzichte van het noodzakelijke en verduurzamende is €74.000,- met een totaal van **€ 203.760,-**;

Graag willen we hierbij nog wel de opmerking maken dat isolatie van het dak na vervanging niet meer mogelijk is. Vandaar dat het de voorkeur van het bestuur heeft om dit direct met de vervanging van het dak uit te voeren. Dit om te zorgen dat de Groene Schuur in de toekomst lagere exploitatiekosten heeft, en er sneller buffers opgebouwd kunnen worden.

In de begroting is onder de kop verarming de volgende opmerking geplaatst 'Onbekend i.v.m. grote diversiteit aan opties'. Dit is neergezet omdat het op dit moment erg lastig is te schatten wat de vervanging van het huidige systeem over een aantal jaren zou kosten. Het vervangen van de huidige luchtverwarming zal volgens telefonische opgave van een installateur ongeveer €25.000,- kosten. Gezien dit systeem op gas werkt is het de vraag of dit systeem in de toekomst nog nieuw geïnstalleerd mag worden, of dat er dan een duurzamer alternatief moet komen. Waarschijnlijk zal het vervangen van een verwarmingssysteem deels ook moeten samenvallen met andere verduurzamingsmaatregelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het plaatsen van zonnepanelen, dit zou gezien de vorm van ons dak nog wel voor uitdagingen kunnen zorgen in de montage van de panelen. Wat de beste oplossing gaat zijn is moeilijk te bepalen nu, gezien de grote veranderingen op de verduurzamende markt. Hier hebben wij in de begroting een bedrag van €35.000,- voor opgenomen.

Minimaal 10 avonden per jaar

Het bestuur van de Groene Schuur heeft haar besluit om – kort gezegd – te stoppen opgeschort. Bijgaand treft u dit bestuursbesluit aan.

Het bestuur heeft zich gecommitteerd aan het ten minste 10 avonden per jaar organiseren van activiteiten voor de doelgroep.

Exploitatie past binnen huidige bestemming

Het bestuur van de Groene Schuur committeert zich aan de huidige bestemming. Dit geldt zowel ten aanzien van de door de Groene Schuur te organiseren avonden/evenementen als ten aanzien van de verhuur van (het buitenterrein) de Groene Schuur.

In deze fase is het kunnen verhuren van het buitenterrein mede afhankelijk van de aanvraag van AgoNatura en de kaders die de gemeente daaraan zal stellen.

Zoals in onze besprekingen aan de orde is geweest, zal het bestuur van de Groene Schuur ten aanzien van de verhuur in nauw overleg met de gemeente erop toezien dat de huurovereenkomst met AgoNatura aan de eisen van het bestemmingsplan (en overige geldende gemeentelijke) eisen voldoet.

Financiering

Zoals bekend heeft de Groene Schuur op dit moment niet voldoende eigen middelen om het benodigde onderhoud mee te bekostigen. Daarom zijn wij voornemens om op de volgende manieren de benodigde middelen bij elkaar te krijgen:

- Eigen middelen;
- Het provinciale Jongeren 19NU bestuur;
- Crowdfunding
- Sponsoring door lokale bedrijven en steunverenigingen;
- Subsidies voor de verduurzamende werkzaamheden;
- De gemeente Zeewolde;

Zonder ondersteuning vanuit de gemeente Zeewolde zal het niet mogelijk zijn om de Groene Schuur open te houden.

Wat vragen wij concreet van de gemeente Zeewolde?

De gemeente heeft als denkrichting aangegeven bereid te zijn om, onder de nodige voorwaarden, voor 1/3 van de benodigde kosten van het onderhoud bij te dragen met een absoluut maximum van € 50.000,--.

Het Groene Schuur bestuur is voornemens om de verduurzamende en noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden te laten uitvoeren. Daarbij komen we uit op een totaal benodigd bedrag (inclusief isolatie) van tenminste € 129.760,-.

Hierbij is het goed om op te merken dat er in bovenstaand bedrag geen rekening is gehouden met onvoorziene kosten. Daarom zouden we graag de mogelijkheid geboden krijgen om een 10% onvoorziene kosten mee te kunnen nemen in de totale onderhoudsbegroting. In dat geval zou de bijdrage van de gemeente Zeewolde neerkomen op een bedrag van (€ 142.736 /3 =) € 47.578,67.

Voorts geldt natuurlijk dat wij ten aanzien van de crowdfunding en sponsoring gaan insteken op een zo hoog mogelijk haalbaar bedrag teneinde al het geadviseerde onderhoud te kunnen realiseren. In dat geval zal de bijdrage van de gemeente dus het maximale bedrag van € 50.000,-- bedragen.

Resumerend

De Groene Schuur heeft de mogelijkheid om in de toekomst op eigen financiële middelen de deur open te houden. Voor het dak is vervanging en opnieuw isoleren waarschijnlijk de beste optie. Dit om het pand te verduurzamen, stookkosten in de toekomst te verminderen en toekomstige lekkages te voorkomen. Hierdoor zitten toekomstige besturen met lage onderhoudslasten in de komende jaren en krijgen die de kans om gezonde financiële buffers aan te leggen.

Wij hopen u met bovenstaande voldoende geïnformeerd te hebben en zijn van harte bereid om nadere vragen te beantwoorden of u van nadere informatie te voorzien.

Graag vernemen wij van uw college of u bereid bent om bij te dragen aan de benodigde onderhoudswerkzaamheden. Dit zodat wij andere manieren van steunverwerving verder concreet kunnen maken en waar dat nog niet is gebeurd opstarten.