

ONDERNEMINGSPLAN AGB Glabbeek
2017-2019

Dit ondernemingsplan 2017-2019 stippelt de **strategische koers** uit van het Autonoom Gemeentebedrijf AGB Glabbeek voor de komende jaren en bestaat uit volgende onderdelen:

1. **Het bedrijf, doel en de projectbeschrijving**
2. **Voorstelling producten en diensten**
3. **Marktanalyse en strategie**
4. **Marketingplan**
5. **Financieel plan**

1. Het bedrijf, doel en de projectbeschrijving

1.1 Het bedrijf:

Autonoom Gemeentebedrijf 'AGB Glabbeek'
maatschappelijke zetel: Grotestraat 33, 3380 Glabbeek
O.N. 0.

Het Autonoom Gemeentebedrijf 'AGB Glabbeek' hierna genoemd 'AGB Glabbeek' is een autonoom gemeentebedrijf met rechtspersoonlijkheid, opgericht bij besluit van de gemeenteraad van Glabbeek dd. 11 april 2013. Het AGB Glabbeek is onderworpen aan de toepasselijke bepalingen van de Nieuwe Gemeentewet en het Gemeentedecreet, aan de andere toepasselijke wetten, decreten en besluiten, en aan deze statuten voor zover zij niet van voornoemde regelen afwijken. De statuten worden onverwijld aangepast aan wijzigingen in het wettelijk kader. Het AGB Glabbeek is verder onderworpen aan de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen van 29 juli 1991 op de formele motivering van en het decreet betreffende de openbaarheid van bestuur van 26 maart 2004, zoals van toepassing op de gemeente.

1.2 Doel AGB Glabbeek:

§1. Het AGB is belast met welbepaalde beleidsuitvoerende taken van gemeentelijk belang, die zij uitvoert in het kader en binnen de grenzen die worden bepaald in de beheersovereenkomst, waarvan sprake in artikel 10 van deze statuten.

§2. Het bedrijf heeft als doel het beheer, de exploitatie, de rendabilisering en de valorisering van het patrimonium behorend tot het openbaar en privaat domein waarvan het eigenaar is of waarop, ongeacht de rechtstechniek, door de gemeente of een derde een beheers- of gebruiksrecht wordt toegekend, evenals de exploitatie en het onderhoud van deze infrastructuren bestemd voor culturele, toeristische, sociale, verzorgende of sportieve activiteiten of voor ontspanningsdoeleinden.

§3. Het bedrijf mag, binnen de grenzen van zijn doel, alle handelingen stellen om haar doel te verwezenlijken, in het bijzonder kan zij vrij beslissen over de verwerving, de aanwending en de vervreemding van zijn lichamelijke en onlichamelijke goederen, de vestiging of de opheffing van de zakelijke rechten op die goederen, alsook over de uitvoering van dergelijke beslissingen en over hun financiering. Het mag ook gebruik maken van alle rechtstechnieken, waaronder de vestiging en de opheffing van zakelijke en persoonlijke rechten, de verlening en de beëindiging van concessies, en het uitgeven en verhandelen van vastgoedcertificaten, obligaties en andere effecten en andere wettelijke mogelijkheden van alternatieve financiering. Het AGB is bevoegd voor de affectaties en de desaffectaties van alle goederen waarvan het zelf eigenaar is. Het AGB kan geen affectaties of desaffectaties doen van goederen waarvan het slechts beheerder is. Binnen de grenzen van zijn doel kan het bedrijf met betrekking tot de eigen goederen en de goederen van de gemeenteeptreden als bemiddelaar met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, en roerende rechten of handelsfondsen, instaan voor het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten, en het syndicaatschap van onroerende goederen in mede-eigendom uitoefenen; het bedrijf, de leden van zijn organen, zijn personeel en zijn andere vertegenwoordigers zijn daarbij niet onderworpen aan de regelgeving tot bescherming van de beroepstitel en de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

§4. Het AGB kan door de Vlaamse Regering gemachtigd worden om in eigen naam en voor eigen rekening over te gaan tot onteigeningen die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van zijn doelstellingen.

1.3 Projectbeschrijving AGB Glabbeek:

Het AGB Glabbeek doet het beheer en exploitatie van de gemeentelijke sporthal, zaal de Mispel en GC de Roos en het volledige gemeentelijke domein gelegen in de Steenbergestraat in Glabbeek. De gemeentelijke sporthal wordt verhuurd aan sportverenigingen en de uitbating van de cafetaria gebeurt via een concessie met de zelfstandige uitbaters. Zaal de Mispel wordt ter beschikking gesteld als repetitielokaal voor de lokale harmonie en toneelverenigingen en wordt daarnaast verhuurd aan verenigingen en particulieren voor kleine evenementen en feesten. GC De Roos is in de eerste plaats een cultuurzaal met aparte cafetaria die zowel voor culturele activiteiten als andere activiteiten aan verenigingen en particulieren wordt verhuurd met drank. Het gemeentelijk domein bestaat uit 10 loodsen die verhuurd worden. De loodsen zijn voor lange termijn verhuurd aan de stad Leuven, de gemeente Kortenaeken, de politiezone Hageland, drie loodsen aan de technische dienst van de gemeente Glabbeek en één loods aan de dienst vrije tijd van de gemeente Glabbeek voor de opslag van materialen van lokale verenigingen. Eén loods en de bijhorende omgeving wordt verhuurd aan Ecowerf als gemeentelijk containerpark en vanaf begin 2017 neemt het sociaal economiebedrijf IGO Leuven zijn intrek in één loods als opslagloods met kantoor. In de loop van 2017 start het AGB Glabbeek met de verbouwing van één loods tot evenementenhal "Hangaar 44" met keuken en via een overeenkomst met het OCMW Glabbeek komt er aan de voorzijde een sociaal restaurant zodat de keuken een dubbel gebruik heeft voor zowel de evenementenhal als het sociaal restaurant van het OCMW.

Door de exploitatie en de verhuur van de sporthal, zalen, evenementenhal en de verhuur van alle loodsen is het AGB Glabbeek in staat om met de inkomsten van de huurgelden zelfstandig te kunnen werken zonder financiële tussenkomsten vanuit de gemeente.

Voor het project van de evenementenhal "Hangaar 44" wordt een budget van 840.000 euro uitgetrokken waarvoor het AGB Glabbeek een lening zal aangaan. Deze nieuwe evenementenhal van 1.674 m² zal kunnen opgedeeld worden in drie compartimenten van elk 558 m², waardoor ze multifunctioneel geschikt is voor kleinere tot heel grote activiteiten van de gemeente en het OCMW, activiteiten van verenigingen binnen de gemeente en als verhuurlocatie voor feesten van particulieren en bedrijven binnen en buiten de gemeente voor tal van andere evenementen tot 2.100 personen. De evenementenhal met keuken zal enkel gehuurd kunnen worden met dranken. Voor het aanbieden van deze dranken zal het AGB Glabbeek een samenwerking met een brouwerij via aanbesteding aangaan. Naast de prijs van de dranken is ook het ter beschikking stellen door de brouwerij van frigo's, togen en tafels en stoelen voor evenementen bepalend bij de keuze van het AGB Glabbeek voor de drankleverancier.

2. Voorstelling producten en diensten

Het AGB Glabbeek heeft buiten de langdurige verhuur van loodsen en de concessie van de sporthalcafetaria een ruim aanbod voor de korte verhuur van zalen en diensten voor evenementen in het kader van vrije tijdsbeleving binnen de gemeente Glabbeek.

De gemeentelijke sporthal (Tiensesteenweg 196A – 3380 Glabbeek)

Tarieven: De sporthal wordt verhuurt aan 10 euro per uur voor de volledige sporthal, 8 euro per uur voor 2/3 van de sporthal en 5 euro per uur voor 1/3 van de sporthal. Deze tarieven maken geen onderscheid tussen gebruikers en sportverenigingen binnen of buiten de gemeente. Gebruikers en sportverenigingen binnen de gemeente krijgen wel om de 5 beurten een extra gratis beurt.

De gemeentelijke sporthal beschikt sinds 2016 over vernieuwd sanitair en douches. Er is in de sporthal een professioneel scorebord voor wedstrijden beschikbaar en op regelmatige basis wordt er geïnvesteerd in de vernieuwing van het beschikbare sportmateriaal.

Zaal de Mispel (Dorpsstraat 50 – 3381 Kapellen-Glabbeek)

Dit is een zaal met 19 tafels en 80 stoelen voor kleine feesten of evenementen en wordt verhuurt zonder dranken. Geschikt voor 80 personen met stoelen aan tafel en 150 personen staande voor recepties.

Tarieven:	Verenigingen/onderwijs Glabbeek-Bekkevoort	Particulieren
Vergaderingen van 1 oktober – 31 maart	20 euro	25 euro
Vergaderingen van 1 april – 30 september	15 euro	20 euro
Feesten en grootschalige activiteiten	80 euro	120 euro
Waarborg	100 euro	

GC De Roos (Grotestraat 31 – 3380 Glabbeek)

De cultuurzaal bestaat uit een zaal met podium en een cafetaria die samen of apart kunnen gehuurd worden met +/- 250 stoelen en +/- 40 tafels, licht en klank en de afname van dranken via het AGB. Geschikt voor 250 personen met stoelen aan tafel of theateropstelling en 400 personen staande voor recepties. GC De Roos is uitermate geschikt voor podiumkunsten, beurzen, degustaties, vergaderingen, academische zittingen, tentoonstellingen, ledenrecepties, optredens, cursussen, bals en feesten en kleinschalige socio-culturele activiteiten.

Tarieven:

	Huur	Waarborg
Zaal	€ 257,00	€ 62,00
Cafetaria	€ 78,00	€ 18,75
Zaal + cafetaria	€ 320,00	€ 74,50
Klank	€ 26,00	€ 6,25

Licht (prijs excl. verbruik podium) € 145,00 en waarborg € 37,25

Kuisen zaal € 62,62

Kuisen zaal (repetitie of vergadering) € 6,27

Kuisen cafetaria € 25,05

Kuisen cafetaria (vergadering) € 3,00

Zaal Huur Waarborg

Blok 2 dagen € 385,00 € 93,00

Blok 3 dagen € 463,00 € 111,75

Blok 4 dagen € 514,00 € 124,00

Blok 7 dagen € 642,00 € 155,00

Cafetaria Huur Waarborg

Blok 2 dagen € 136,00 € 31,00

Blok 3 dagen € 164,00 € 37,25

Blok 4 dagen € 195,00 € 43,50

Blok 7 dagen € 234,00 € 49,75

Huur Waarborg

Repetitie zaal € 21,00 € 5,00

Vergadering zaal € 52,00

Vergadering cafetaria € 21,00 € 5,00

KORTINGEN OP TARIEVEN

Kortingen op tarieven zijn enkel van toepassing op de locatie (zaal en/of cafetaria) en op meubilair: Verenigingen (cultuur / sport / jeugd): -25% - Scholen buiten Glabbeek: -25% Raden / Scholen van Glabbeek: -50%

DRANKEN (btw-tarief)

Niet-alcoholhoudende dranken: 6%

Alcoholhoudende dranken: 21%

Chips & chocolade: 6%

ENERGIE (btw-tarief)

Elektriciteit - podium (bij verhuur optie licht): Meterstand: opname voor en na het verhuur 0,19 euro/kWh (excl. btw) -> 21%

Elektriciteit: forfaitair -> 21%

Water: forfaitair -> 6%

Gas: forfaitair -> 21%

Evenementenhal "Hangaar 44" (Steenbergenstraat 44 – 3380 Glabbeek)

De evenementenhal bestaat uit drie afsluitbare compartimenten (met +/- 500 zitplaatsen of +/- 700 staanplaatsen) die kunnen gehuurd worden met of zonder het gebruik van de keukenblok:

- **DEEL A:** één compartiment met een oppervlakte van 558 m² (breedte 18 m en diepte 31,2 m) en een nokhoogte van 7 m;
- **DEEL B:** één compartiment met een oppervlakte van 558 m² (breedte 18 m en diepte 31,2 m) en een nokhoogte van 7 m;
- **DEEL C:** één compartiment met een oppervlakte van 558 m² (breedte 18 m en diepte 31,2 m) en een nokhoogte van 7 m;
- **DEEL D:** De keukenblok

Het gebruik van de één of meerdere delen impliceert dat het gebruik van de sanitaire blok en vestiaire inclusief is, net zoals het standaard verbruik van elektriciteit en verwarming inclusief is. Voor organisaties met een hoog elektriciteits- en verwarmingsverbruik wordt dit supplementair volgens verbruik doorgerekend naar de organisator. De loods wordt verhuurd met drank zonder roerende infrastructuur (tafels, podium, stoelen, ...) Podiumelementen kunnen gehuurd worden bij de gemeente Glabbeek en tafels en stoelen kunnen bekomen worden bij de vaste brouwer van Hangaar 44 of ergens elders naar eigen keuze gehuurd worden. Er is een ruime parking op het eigen terrein voor 400 voertuigen.

Tarieven:

De loods wordt verhuurd per dag (24 uur) en de tarieven per dagdeel voor Hangaar 44 worden als volgt vastgesteld (exclusief BTW):

	DAGTARIEF	CATEGORIE A	CATEGORIE B
ZAALVERHUUR PER COMPARTIMENT MET EEN VLOEROPPERVLAKTE VAN 558 M ² (*)	X	350	450
POETSSEN (*)	uurtarief	60,00	60,00
GEBRUIK KEUKEN (*)	dag/gebruiker	50	75
EXTRA DAG OPBOUW/AFBRAAK (*)	X	50	75

	DAGTARIEF	CATEGORIE C	CATEGORIE D
ZAALVERHUUR PER COMPARTIMENT MET EEN VLOEROPPERVLAKTE VAN 558 M ² (*)	X	600	800
POETSSEN (*)	uurtarief	60,00	60,00
GEBRUIK KEUKEN (*)	dag/gebruiker	150	200
EXTRA DAG OPBOUW/AFBRAAK (*)	X	100	125

(*) hierop is bijkomend 21% BTW verschuldigd)

In de tarieven wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende categorieën:

- (A) Alle verenigingen met een actieve werking binnen de gemeente Glabbeek
- (B) Particulieren woonachtig in Glabbeek
- (C) Bedrijven met maatschappelijke zetel in Glabbeek
- (D) Particulieren, verenigingen of bedrijven buiten Glabbeek

De dranken dienen aangekocht te worden bij het AGB Glabbeek volgens prijslijst (hierop is een BTW-tarief van 6% of 21% van toepassing). Voor grote evenementen die meerdere dagen duren kan het AGB Glabbeek steeds een offerte op maat opmaken.

3. Marktanalyse en strategie

De gemeentelijke sporthal was jaren één van de weinige sporthallen in de regio, maar sinds de komst van nieuwe sporthallen in de buurgemeenten is het aanbod de voorbije jaren veel groter geworden. De gemeentelijke sporthal blijft ondanks het grotere aanbod in de regio toch nog heel aantrekkelijk bij heel wat sportverenigingen binnen en buiten de gemeente. Vooral de goede sportvloer spreekt heel wat minivoetbalclubs aan. De gemeente Glabbeek blijft hoog inzetten op het aantrekken en aanbieden van nieuwe sportactiviteiten in Glabbeek. Het AGB Glabbeek verlaagde twee jaar geleden de verhuurtarieven van de sporthal om ook in de toekomst competitief te blijven. Het AGB Glabbeek blijft na de vernieuwing van de douches en de kleedkamers permanent investeren in het beschikbaar sportmateriaal.

Zaal de Mispel is een kleine maar vooral betaalbare zaal voor kleine evenementen en feesten van verenigingen en particulieren. Het AGB Glabbeek blijft deze zaal maximaal promoten, maar deze zaal heeft wel nood aan een grondige renovatie op termijn.

GC De Roos is een mooie gerestaureerde cultuurzaal in het uniek kader van de oude brouwerij De Roos en is door zijn podium met belichting een ideale kleinschalige cultuurzaal voor podiumkunsten, vergaderingen, academische zittingen, tentoonstellingen, optredens en feesten. Doordat in de meeste buurgemeenten geen zaal met de uitstraling van GC De Roos aanwezig is, wordt deze zaal heel veel verhuurd aan particulieren en verenigingen van buiten Glabbeek. Het AGB Glabbeek gaat nog meer inzetten op de promotie van deze zaal als feestlocatie. De bezetting van GC De Roos blijft door de talrijke activiteiten van de gemeente en de verenigingen actief binnen Glabbeek jaar na jaar gegarandeerd. Nieuwe investeringen in geluid, beamer en automatisch projectiescherm moeten er voor zorgen dat deze zaal attractief blijft in de toekomst. Ook de gemeentelijke werkgroep De Roos gaat nog intenser samenwerken met de lokale toneelverenigingen voor producties van bij ons in het kader van cultuur voor iedereen. En er zal nog meer ingezet worden op dagactiviteiten voor senioren in GC De Roos samen met meerdere andere nieuwe initiatieven i.s.m. de gemeentelijke bibliotheek, het onderwijs, en de gemeentelijke jeugddienst.

De nieuwe evenementenhal “Hangaar 44” met keuken is geschikt voor evenementen en feesten van 500 tot 2.100 personen. Deze zaal met een totale oppervlakte van 1.674 m² is vooral heel multifunctioneel omdat ze bestaat uit drie compartimenten van elk 558 m². Elk compartiment is geschikt voor 500 personen zittend aan tafel of in theateropstelling en 700 personen in receptieopstelling. Vooral de grote keuken en parkeergelegenheid voor 400 voertuigen op het eigen terrein zijn extra troeven voor deze evenementenhal. Het AGB Glabbeek zal maximaal inzetten op de promotie van deze evenementenhal bij de lokale verenigingen en het aantrekken van nieuwe evenementen die zullen zorgen voor een goed gevulde activiteitenagenda voor de inwoners. De infrastructuur van deze nieuwe evenementenhal zal ervoor zorgen dat de gemeente Glabbeek ook in de toekomst een bruisende gemeente blijft waar heel wat te beleven is voor jong en oud. Omdat Glabbeek hoog inzet op veilige feestinfrastructuur is deze investering in de evenementenhal “Hangaar 44” geen overbodige luxe. Andere zalen in de gemeente voldoen al geruime tijd niet meer aan de hedendaagse noden van een moderne evenementeninfrastructuur. Doordat vandaag sommige zalen in de gemeente verhuurd worden voor evenementen met meer aanwezigen dan de brandveiligheid toelaat is er met de komst van de nieuwe evenementenhal eindelijk een oplossing voor dit jarenlange veiligheidsprobleem. De evenementenhal “Hangaar 44” zal de industriële uitstraling van de oorspronkelijke loods behouden, maar zal verbouwd worden met bijzondere aandacht voor geluidsisolatie zodat de omwonenden geen hinder zullen ondervinden van de activiteiten die er zullen doorgaan.

Vergelijkbare zalen in de regio hebben meerdere beperkingen die de nieuwe evenementenhal “Hangaar 44” niet heeft. Zaal Glazuur in Glabbeek is een verouderde zaal van 500 m² met keuken en is qua

huurprijs en oppervlakte vergelijkbaar met één compartiment van de nieuwe evenementenhal. Maar door te voldoen aan de allerhoogste brandveiligheidsnormen zal de nieuwe evenementenhal op een vergelijkbare oppervlakte van één compartiment met de zaal Glazuur wel geschikt zijn voor meer personen dan de Glazuur die slechts verhuurd mag worden voor activiteiten voor 400 personen. In buurgemeente Tienen is er zaal Manege met een oppervlakte van 800 m² met keuken en is qua verhuurprijs vergelijkbaar met de nieuwe evenementenhal. Doch zaal Manege is geen concurrentie voor de nieuwe evenementenhal omdat de stad Tienen hun zaal niet verhuurd voor privé- feesten, sportactiviteiten, activiteiten met dieren en het aantal fuiven tot een maximum van 8 per jaar beperkt heeft. De zaal Manege in Tienen is slechts geschikt voor evenementen tot 1.000 personen.

Een andere vergelijkbare zaal ligt al veel verder van Glabbeek verwijderd. De Brabantthal in Leuven heeft een evenementenhal van 4.258 m² en een foyer van 1.080 m² en is geschikt voor evenementen van 700 tot 4.000 personen. Qua kostprijs is de Brabantthal veel duurder dan de evenementhal “Hangaar 44”, maar ook de catering dient verplicht te gebeuren via de Brabantthal, terwijl het AGB Glabbeek de organisatoren vrij laat in hun keuze van catering.

Samengevat kunnen we stellen dat de nieuwe evenementenhal “Hangaar 44” door zijn multifunctionaliteit uniek is in de ruime regio als veilige evenementeninfrastructuur en een enorm sterke verhouding van prijs en aanbod heeft voor talrijke organisaties.

4. Marketingplan

Het AGB Glabbeek blijft hoog inzetten op het maximaal duurzaam verhuren van alle loodsen op het gemeentelijk domein. Doordat de vraag voor deze loodsen groter is dan het aanbod zijn we zeker dat alle loodsen op lange termijn verhuurd zijn en blijven. Samengevat kunnen we stellen dat deze loodsen zichzelf verhuren en geen bijkomende marketing vergen.

Voor de gemeentelijke sporthal blijft het AGB Glabbeek door te blijven investeren in de infrastructuur zorgen dat de sporthal uitermate aantrekkelijk blijft voor sporters en sportverenigingen. Het AGB Glabbeek blijft goede contacten onderhouden met sportverenigingen en werkt samen met de gemeentelijke sportdienst om nieuwe sporten naar de sporthal te halen.

Voor zaal de Mispel zullen er enkel marketinginspanningen gedaan worden naar de eigen verenigingen en inwoners via regelmatige promotie van de zaal via de gemeentelijke informatiekkanalen.

Voor GC De Roos en de evenementenhal “Hangaar 44” zullen er grondige marketinginitiatieven ondernomen worden. Het AGB Glabbeek gaat bij de start van de verhuur van de evenementenhal een commerciële folder ontwikkelen waarin zowel GC De Roos als Hangaar 44 mee gepromoot zullen worden. Via een mailing en contacten met verenigingen, organisaties, bedrijven en evenementenbureaus zullen we nog meer inzetten op verhuur zowel tijdens de week als in het weekend van onze infrastructuur. Op regelmatige basis zullen we beide evenementenlocaties promoten via de commerciële bladen in de regio. Vooral de competitieve verhuurprijzen van beide locaties in een uniek kader zullen ervoor zorgen dat het AGB Glabbeek een maximaal aan inkomsten zal verwerven in de verhuur van GC De Roos en Hangaar 44.

5. Financieel plan

Met de inkomsten van de exploitatie van de sporthal, de gemeentelijke zalen en huurgelden van de loodsen op het gemeentelijk domein zal het AGB Glabbeek zelf in staat zijn om zonder financiële tussenkomsten vanuit de gemeente zelfstandig te kunnen werken. Uit het financieel plan in bijlage blijkt dat het AGB Glabbeek als vennootschap winst zal maken in 2017, 2018 en 2019.

2017: 6024,64 euro

2018: 1854,97 euro

2019: 2026,82 euro

De opbrengsten en kosten zijn (met uitzondering van de evenementenhal) gebaseerd op historische gegevens. Voor berekening van de kosten en opbrengsten van de evenementenhal zijn we uitgegaan van een minimaal 2 keren per maand bezetting van 1 deel van de zaal, wat ons een voorzichtige vertrekbasis geeft. De kosten zijn bepaald op basis van het verbruik van ons huidige zalen in verhouding met het verwachte gebruik. De opbrengsten werd rekening gehouden met het tariefreglement op het gebruik van de Evenementenhal.

Rekening houdend met de regels van de beleids- en beheerscyclus voor lokale besturen eindigen we in 2017, 2018 en 2019 ook met een positief resultaat op kasbasis en autofinancieringsmarge. De positieve autofinancieringsmarge geeft hier ook weer dat het financieel draagvlak van het AGB groot genoeg is om de leninglasten terug te betalen.

	2017	2018	2019
Resultaat op kasbasis	58.994,17 euro	65.931,48 euro	72.889,20 euro
Autofinancieringsmarge	46.218,62 euro	7.937,31 euro	6.957,72 euro

Besproken in het directiecomité van 19 december 2016.

Goedgekeurd op de Raad van Bestuur van 28 december 2016.

