

Onderwerp

Aandachtexploitaties Wijk- en Dorpscentra gemeente Oss

Datum	22-11-2022	Naam en telefoon	A. Verstraten (14-0412)
Afdeling	Vastgoedmanagement	Portefeuillehouder	F. den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. Een aanvullende subsidie te verstrekken voor de exploitatietekorten voor de jaren 2020 en 2021 van de wijk- en dorpscentra de Berchplaets te Berghem en MFA de Snoeck te Lith tot een totaalbedrag van € 59.306,--
2. Het bedrag van € 59.306,-- te dekken uit de reserve Integraal Voorzieningen Beleid.
3. De raad te informeren over dit besluit.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De gemeente Oss heeft 23 wijk- en dorpscentra. De gemeente verhuurt de wijk- en dorpscentra in principe 'om niet' aan beheerstichtingen. De beheerstichtingen hebben een huurovereenkomst waarin is vastgelegd dat zij verantwoordelijk zijn voor het beheer en exploitatie van het gebruikersdeel. Zij moeten zorgen voor een kostendekkende exploitatie. Dit betekent dat de beheerstichting met de omzet (verhuur en verkoop horeca) de kosten afdekt voor schoonmaak, energie, reserve vervanging meubilair en klein onderhoud.

De meeste beheerstichtingen slagen in deze opdracht, maar om uiteenlopende redenen slagen m.n. de grotere MFA's (multifunctionele accommodaties) er niet in. Een exploitatietekort betekent beslist geen diskwalificatie van de betrokken bestuursleden. Zij doen wat ze kunnen en verdienen respect en waardering voor hun inzet.

In 2015 heeft het college besloten om de tekorten op de exploitaties nog maar te dekken voor maximaal 3 jaar, vanuit de argumentatie dat in deze periode gezocht moet worden naar oplossingen om tot een kostendekkende exploitatie te komen.

In 2015 waren er 5 accommodaties met een exploitatietekort: dorpshuis de Berchplaets, Gemeenschapshuis Acropolis, Wijkcentrum Schadewijk, MFC de Koppellinck en Ontmoetingcentrum de Meteor. Nu zeven jaar later zijn dat er nog twee: de Berchplaets in Berghem en MFA de Snoeck in Lith.

Conform verwachting komt ook MFA Lith (Stichting Cultureel Centrum De Hoeve) niet tot een sluitende exploitatie sinds de start eind 2018. Hierover is een afzonderlijk raadsbesluit genomen om in de eerste vijf jaar de aanloopverliezen te dekken.

Welk resultaat willen we bereiken?

De exploitatietekorten over 2020 en 2021 dekken, zodat de beheerstichtingen van de Berchplaets in Berghem en MFA de Snoeck in Lith kunnen blijven functioneren zonder liquiditeitsproblemen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 We willen de beheerstichtingen niet failliet laten gaan

Wij vinden maatschappelijke accommodaties, zoals wijk- en dorpscentra, belangrijk als ontmoetingsplek. Daarbij willen we niet dat beheerstichtingen, die zich inspinnen om de exploitatie tekorten op te lossen, financieel in de problemen. Beide accommodaties zijn sociaal ondernemend en actief betrokken bij de uitwerking en implementatie van Ontmoeten Thuis in de buurt. Zij werken aan de bedrijfsplannen Thuis in de Buurt en initiëren veel nieuwe activiteiten die laagdrempelig ontmoeten mogelijk maken in hun dorp.

2. De exploitatietekorten dekken we uit de reserve Integraal Voorzieningenbeleid

Vooralsnog zullen we de exploitatietekorten verrekenen met de reserve Integraal Voorzieningen Beleid.

2.2 Dekking is in lijn met eerder collegebesluit inzake garantstelling MFA De Snoeck

In het B&W besluit d.d. 3 oktober 2017 is besloten om de exploitatie van het ontmoetingsdeel van MFC de Snoeck te borgen voor een periode van vijf jaar met een garantiestelling van maximaal € 25.000 per jaar.

Met het programma Thuis in de Buurt werken we ook een versteviging van de exploitatie van de buurt- en wijkhuizen. We verwachten dat dit ook gaat gelden voor De Snoeck en de Berchplaets.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Het oorspronkelijke besluit om tekorten aan te vullen uit de IVB-reserve was voor 3 jaar

Het besluit dat in 2015 is genomen, gold voor het dekken van de exploitatietekorten over 3 jaar. Feitelijk valt 2020 en 2021 niet meer onder dit besluit en dat geldt ook voor de te verwachten tekorten in 2022. Met de implementatie van de vastgestelde nota Ontmoeten Thuis in de Buurt hebben de wijk- en dorpshuizen tot eind 2024 te tijd om uit te werken welke structurele maatregelen nodig zijn om de benodigde activiteiten te accommoderen en faciliteren en die financieel en maatschappelijk bijdragen om de exploitatie van wijk- en dorpscentra toekomstbestendig te maken.

2.1 IVB-reserve bedoeld voor maatregelen niet voor dekken tekorten

Strikt genomen is de IVB-reserve niet bestemd voor het dekken van exploitatietekorten. Wel voor maatregelen die leiden tot het voorkomen of wegnemen van exploitatietekorten.

2.2. Eventuele kosten voor energielast over 2022 zitten niet in dit voorstel

Dit voorstel gaat over de jaren 2020 en 2021. In 2020 en 2021 zijn alle buurt- en wijkcentra geconfronteerd met de gevolgen van corona. Deze gevolgen zijn o.a. (tijdelijke) sluiting, geen

evenementen, minder verhuur, minder horeca opbrengsten. De compensatie van mogelijke coronaverliezen verloopt via een afzonderlijk spoor en heeft betrekking op deze expliciete tekorten. Ondanks deze compensatie is het nodig dat twee accommodaties gecompenseerd worden voor de overige exploitatietekorten.

2.3. Hoe voorkomen we dat er een te vrijblijvend beroep wordt gedaan op de gemeente?

De meeste buurt- en wijkcentra draaien een positief resultaat. Vaak zijn dit maar zeer beperkte overschotten. De rol van de gemeente als 'vangnet' voor verlieslatende accommodaties, zou de prikkel om een positief resultaat neer te zetten voor andere accommodaties kunnen beperken. 'De gemeente los het tekort toch wel op'. Echter, de gemeente gaat hier bepaald niet vrijblijvend mee om. Vanuit vastgoed is de opdracht aan stichtingsbesturen om de verantwoordelijkheid te nemen voor een sluitende exploitatie. Wij zien dat besturen deze verantwoordelijkheid nemen, betrokken zijn, met passie en inzet hieraan werken. Bij aandachtsexploitaties kijken we wat beheerstichtingen hebben gedaan om een (groter) verlies te voorkomen. We kijken ook kritisch mee met de cijfers. Het is wel maatwerk. Sommige accommodaties zijn heel moeilijk 'winstgevend' te krijgen. Daarom is het ook belangrijk om te blijven kijken naar het aantal activiteiten in een gebouw en de doelgroepen die met deze activiteiten worden bereikt, oftewel het maatschappelijk rendement. Ook wanneer het traject 'laagdrempelig ontmoeten' onvoldoende financieel rendement oplevert voor een buurt- of wijkcentrum, zullen we maatwerk willen blijven toepassen.

2.4. Moeten buurt- en wijkcentra geprofessionaliseerd worden?

In Oss is uitgangspunt dat de buurtcentra vanuit burgers bestuurd worden. Dit zorgt voor het meeste eigenaarschap. Daarnaast is dit tot op heden het goedkoopste model versus inzet met professionele organisaties. Wel zien we dat er steeds meer professionele kennis en vaardigheden gevraagd worden van de vrijwilligersbesturen. Vrijwilligersbeleid is dan ook een van de opgaven in het coalitieakkoord.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De bijdragen € 59.306,-- voor 2020 en 2021 worden gedekt uit de IVB-reserve.

b. Communicatie

De accountmanager Wijk- en Dorpscentra van de gemeente Oss zal de beheerstichtingen informeren over dit besluit.

c. Overlegd met

F&C; Peter Cortjens en Gordon Braicks

SMM; Peter Noten en Jacco van Roon, programmamanager Ontmoeten en projectmedewerker Thuis in de Buurt

GV; Hein Hendriks teamleider vastgoed

d. *Bijlage*

Bijlage 1 toelichting aandachtsexploitaties dorps- en wijkhuizen

Samenvatting

De gemeente Oss vindt maatschappelijke accommodaties voor ontmoeten belangrijk voor de inwoners van Oss. Vrijwillige besturen zetten zich in om de accommodaties die gehuurd worden van de gemeente te beheren en te exploiteren. De gemeente ondersteunt de vrijwillige besturen bij beheer en exploitatie en met het nemen van vastgoedmaatregelen. Niet altijd lukt een sluitende exploitatie. In die voorkomende gevallen besluiten we of we aanvullend moeten subsidiëren of niet. We hebben besloten dit wel te doen voor de jaren 2020 en 2021 voor gemeenschapshuis De Snoeck in Lith en de Berchplaets in Berghem.