gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Kredietaanvraag onderzoek toekomst MFA's

	:	
Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	D.J. Brummans & E. Schoneveld
Datum commissiebehandeling	:	7 april 2021
Datum raadsbehandeling	:	22 april 2021
Agendering en agendanummer	:	SI 0702
Fase raadsbehandeling	:	Meningvormend
Zaaknummer	:	221086

Stukken ter inzage:
Bijlage 1 *Overzicht MFA's Gemeente Moerdijk*

Gevraagd raadsbesluit

1. In te stemmen met het uitvoeren van een onderzoek naar de meest efficiënte en duurzame wijze om onze Multifunctionele Accommodaties en gemeenschapshuizen te exploiteren en op basis van dit onderzoek besluitvorming door de gemeenteraad voor te bereiden;
2. Voor dit onderzoek een budget van € 150.000 ter beschikking te stellen;
3. De beschikbaar gestelde middelen te dekken uit de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen.

(Publieks)Samenvatting

De instandhouding van de huidige vastgoedportefeuille geeft een behoorlijke druk op de gemeente-begroting. Het is van belang om deze middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten en om na te gaan of hiermee de beoogde resultaten voldoende worden bereikt. Het college stelt voor om hiernaar onderzoek te doen en daarbij te focussen op de twee meest omvangrijke (en kostbare) componenten van de vastgoedportefeuille; de zwembaden en de Multifunctionele Accommodaties (MFA's) samen met de gemeenschapshuizen.

Het uitgangspunt voor het onderzoek naar de MFA's/gemeenschapshuizen is om per categorie te onderzoeken op welke manier we dit onderdeel van de vastgoedportefeuille het beste vorm kunnen geven. Per categorie zal bepaald worden of deze gebouwen voor voldoende maatschappelijk rendement zorgen in verhouding tot de instandhoudingskosten. De gemeenteraad heeft voor het onderzoek en voorbereiding op de besluitvorming een budget van in totaal € 150.000 beschikbaar gesteld.

---

gemeente Moerdijk

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Er komen op dit moment een aantal ontwikkelingen samen die aanleiding geven om een deel van de vastgoedportefeuille en de wijze van facilitering goed tegen het licht te houden.
In het keuzedocument bij de begroting 2021-2024 is opgenomen een (bredere) discussie over het voorzieningenniveau in de kernen te voeren, om uiteindelijk tot een integrale en afgewogen keuze te komen. De MFA's/gemeenschapshuizen zouden hier in ieder geval bij betrokken worden.
Daarnaast lopen er binnen een termijn van 5 jaar een aantal grote contracten af met exploitanten zoals bij MFA De Standaert, MFA de Parel, MFA 't Trefpunt en Complex de Niervaert.
Ook zijn er diverse nieuwbouwprojecten in o.a. Willemstad, Zevenbergschen Hoek en Noordhoek waar nieuwe MFA's/gemeenschapshuizen worden gebouwd in combinatie met de school/scholen.
Ook over de toekomst van Complex de Niervaert zal nog een besluit worden genomen.

Belang
Op de meest efficiënte en duurzame manier te voldoen aan de wettelijke taken en de beleidsdoelstellingen, gekoppeld aan de sociaal-maatschappelijke functies van ontmoetingsruimte, bewegingsonderwijs en binnensport.

Centrale vraag
Wil de gemeenteraad financiële middelen beschikbaar stellen om te onderzoeken op welke manier de MFA's/gemeenschapshuizen voor het meeste maatschappelijk rendement zorgen in verhouding tot de beleidsdoelstellingen en instandhoudingskosten en op welke manier we de exploitatie van deze voorzieningen dan het beste vorm kunnen geven?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Het komen tot een goed gebalanceerd aanbod van maatschappelijke voorzieningen die op een lange termijn duurzaam in stand kunnen worden gehouden waarbij beleidsdoelen op een zo efficiënt mogelijke manier worden gerealiseerd.

Kaders
1. Coalitieakkoord 2018-2022

2. Meerjarenbegroting 2021-2024

   Ambitie
   Maatschappelijke voorzieningen en accommodaties dragen als centrale ontmoetingsplaatsen bij aan de gemeenschapszin. Goede bereikbaarheid, multifunctioneel gebruik en een goede kwaliteit staan de komende periode centraal. We brengen specifiek voor gemeenschapshuizen de beschikbaarheid en kosten in kaart, waarbij we streven naar een optimaal gebruik met een exploitatie die in balans is.

   Operationele doelen
   - Faciliteren van accommodaties en voorzieningen op basis van behoefte, draagvlak, kwaliteit en maatwerk;
   - Aanbieden van accommodaties en voorzieningen op kansrijke en aantrekkelijke plekken waar duurzame en veilige instandhouding en exploitatie mogelijk is.

---

gemeente Moerdijk

Argumenten

Uitvoeringsplan
Het in stand houden van het huidige aanbod van maatschappelijke voorzieningen geeft een behoorlijke druk op de gemeentebegroting. Het is van belang om deze middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten en om na te gaan of hiermee de beoogde resultaten voldoende worden bereikt. Het college stelt voor om hiernaar onderzoek te doen en daarbij te focussen op de twee meest omvangrijke (en kostbare) componenten van de vastgoedportefeuille; de zwembaden en de Multifunctionele Accommodaties (MFA's) samen met de gemeenschapshuizen.

Het kader van het onderzoek naar de toekomst van de MFA's/gemeenschapshuizen is om per categorie te bepalen op welke manier we dit onderdeel van de vastgoedportefeuille het beste vorm kunnen geven. Dit kan door middel van verschillende business cases en voorbeelden bij andere gemeenten. Per categorie zal bepaald worden of deze gebouwen voor voldoende maatschappelijk rendement zorgen in verhouding tot de beleidsdoelstellingen en de instandhoudingskosten. Daarnaast wordt vastgesteld of het eigendom van dit specifieke vastgoed wel of niet gewenst is als beleidsinstrument.

Door het college wordt de inschatting gemaakt dat een kritische blik op de exploitatie en lasten van al onze MFA's (en de overeenkomsten die wij daartoe met exploitanten hebben gesloten) op termijn (na 2024) tot een besparing zouden moeten kunnen leiden. Met name de MFA's die door commerciële exploitanten worden geëxploiteerd leggen een grote druk op de gemeentebegroting. Het onderzoek zal uit 3 fasen bestaan waarbij de gemeenteraad tussentijds op de hoogte zal worden gehouden van de voortgang.

Uitkomsten van het onderzoek (of de tussenresultaten) kunnen eventueel invloed hebben op lopende projecten zoals de nieuwbouwprojecten in o.a. Willemstad, Zevenbergschen Hoek en Noordhoek waar nieuwe MFA's/gemeenschapshuizen worden gebouwd in combinatie met de school/scholen.

Een overzicht van alle MFA's, gemeenschapshuizen en zwembaden in de gemeente Moerdijk is opgenomen onder bijlage 1.

Fase 1 Inventarisatie
Binnen de gemeente zijn er verschillende exploitatievormen en eigendomssituaties bij de MFA's/gemeenschapshuizen. Zo zijn er MFA's die commercieel worden geëxploiteerd en er zijn gemeenschapshuizen die door vrijwilligersstichtingen worden geëxploiteerd. Het onderzoek naar de MFA's/gemeenschapshuizen zal starten met een inventarisatie van de bezetting, het gebruik, juridische constructies en financiële consequenties. Aan het einde van fase 1 zal de raad worden geïnformeerd over de huidige situatie en toekomstige mogelijkheden/scenario's.

In de eerste fase zal ook kritisch gekeken worden of het noodzakelijk is om de beleidsdoelstellingen verder te concretiseren of aan te scherpen.

Fase 2 Uitwerking verschillende exploitatievormen
In de tweede fase worden er verschillende scenario's uitgewerkt om te komen tot de meest efficiënte en duurzame manier om de MFA's/gemeenschapshuizen te exploiteren. Er zal gekeken worden hoe een goed gebalanceerd aanbod van MFA's/gemeenschapshuizen kan worden samengesteld die zich richt op duurzame instandhouding en waarbij beleidsdoelen op een zo efficiënt mogelijke manier worden gerealiseerd. Daarnaast heeft deze opgave tot doel om de totale kosten voor de instandhouding van de vastgoedportefeuille niet verder te laten stijgen en waar mogelijk zelfs besparingen te realiseren. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van de momenten waarop exploitatieovereenkomsten aflopen om structureel op kosten te besparen. Een scan op de mogelijkheden voor de verschillende MFA's is daarvoor nodig.

Fase 3 besluitvorming
In de derde en laatste fase vragen we de gemeenteraad om een richtinggevend kader vast te stellen over de toekomst van onze MFA's/gemeenschapshuizen. De verschillende scenario's uit fase 2 zullen aan u worden voorgelegd ter besluitvorming.

Bezit van vastgoed is geen doel op zichzelf
Naast een strategische waarde wordt het gemeentelijk vastgoed ook gebruikt om beleidsdoelen te realiseren. Het in eigendom en/of beheer hebben van vastgoed is een middel om beleidsdoelstellingen te bereiken. Het is van belang om na te gaan of dit middel in deze vorm de juiste is in de zin van effectiviteit en kwaliteit/prijsverhouding. De interne personeelskosten die het eigendom en beheer met zich meebrengen maken hiervan onderdeel uit.

Pro
1. Het wordt een steeds grotere uitdaging om de omvangrijke vastgoedportefeuille van de gemeente Moerdijk duurzaam te bekostigen. Het is dan ook van belang om gefundeerd keuzes te maken ten aanzien van instandhouding van voorzieningen als MFA's/gemeenschapshuizen;
2. Het herstructureren van de vastgoedportefeuille kan bijdragen aan het realiseren van besparingen op financieel gebied.

Contra
Voor de uitvoering van het onderzoek zijn extra financiële middelen nodig. Deze inspanningen leiden tot concrete maatregelen die uitgevoerd en gefinancierd moeten worden.

Alternatieven
Doorgaan met de vastgoedportefeuille zoals deze momenteel is samengesteld. Het risico hiervan is dat de gemeente de komende jaren op andere taken moet gaan bezuinigen om het vastgoed aan de wettelijke onderhouds- en duurzaamheidseisen te laten voldoen.

Maatschappelijk draagvlak
Hier is geen recent onderzoek naar gedaan maar gezien de betrokkenheid van bijvoorbeeld inwoners en stadstafels zijn de zwembaden en MFA's een actueel onderwerp van gesprek.

Het maatschappelijk draagvlak zal in kaart worden gebracht door gesprekken met o.a. stads- en dorpstafels, huidige exploitanten en gebruikers zodat we uw raad hierover kunnen informeren tegelijk met de uitkomsten van de onderzoeken.

Financiële consequenties
Het onderzoek vraagt een extra ambtelijke inspanning, zowel gericht op het ontwikkelen van haalbare scenario's, aanscherpen van beleidsdoelen als het begeleiden van het besluitvormingsproces en de implementatie daarna. Voor het project zal voor de duur van 1,5 jaar een senior projectleider worden aangenomen. Deze projectleider zal een aantal projectgroepen aansturen, welke zich zullen richten op de afzonderlijke categorieën.

Voor 2021 zal naar schatting een bedrag nodig zijn van € 55.000 en voor 2022 een bedrag van € 95.000. Deze middelen zullen voor de onderstaande zaken ingezet worden:

2021

Omschrijving	Onderzoek MFA's
Budget inhuur projectleider	€ 25.000
Budget communicatie en onderzoek	€ 5.000
Extra budget ambtelijke capaciteit team REO (ophoging P budget)	€ 10.000
Extra budget ambtelijke capaciteit team MO (ophoging P budget)	€ 15.000
Totaal benodigde budget 2021	**€ 55.000**

2022

Omschrijving	Onderzoek MFA's
Budget inhuur projectleider	€ 40.000
Budget communicatie en onderzoek	€ 5.000
Extra budget ambtelijke capaciteit team REO (ophoging P budget)	€ 20.000
Extra budget ambtelijke capaciteit team MO (ophoging P budget)	€ 30.000
Totaal benodigde budget 2021	**€ 95.000**

Het project waarin onderzoek wordt gedaan naar de toekomst van complex de Niervaert is een separaat project maar zal indien mogelijk wel worden gecombineerd bij het inschakelen van externe capaciteit en expertise om zoveel mogelijk kosten efficiënt te werken.
Het college is zich ervan bewust dat dit onderzoek een flinke investering vraagt, maar met de vervolgkeuzes is het de intentie om structurele besparingen te realiseren.

Dekking
De benodigde € 150.000 voor dit onderzoek kan gedekt worden uit de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen.

Subsidieverwerving
Dit is niet aan de orde.

Communicatie
De toekomst van de MFA's is een onderwerp dat maatschappelijk veel aandacht kent. De uitkomsten van de onderzoeken worden daarom tussentijds mondeling toegelicht aan de gemeenteraad en andere belanghebbenden, zoals de gebiedstafels. We betrekken inwoners en andere belanghebbenden vanzelfsprekend ook in de vervolgstappen, waarbij de nadruk ligt op informeren en vragen om feedback op de scenario's.

---

gemeente Moerdijk

Realisatie: risico's, planning en evaluatie

Risico's
Het (laten) uitvoeren van dit onderzoek levert in dit stadium niet of nauwelijks juridische risico's op. Bij vervolgacties zal per actie bekeken moeten worden wat de juridische risico's zijn en welke (juridische) kaders er dan van toepassing zijn. Deze risico's en kaders worden geïnventariseerd in fase 2 van het onderzoek zodat de gemeenteraad eventuele juridische risico's mee kan laten wegen bij het maken van keuzes.

Planning
Na uw besluit starten wij april 2021 met de zoektocht naar een projectleider en het project zal een doorlooptijd hebben van circa twee jaar.

Actie	Periode
Besluitvorming raad en voteren krediet	Q2 2021
Start onderzoek naar MFA's/gemeenschapshuizen	Q3 2021
Besluitvorming MFA's/ gemeenschapshuizen	Q4 2022

Evaluatie
Om de voortgang te bewaken is het belangrijk om de tussentijdse resultaten te monitoren. Het college zal de gemeenteraad op de hoogte houden van de vorderingen en resultaten van het project via de bestuursrapportages en/of raadsinformatiebrieven.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 14 0168.

Zevenbergen, 2 maart 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom J.P.M. Klijs

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 22 april 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 maart 2021;

overwegende dat:
- De instandhouding van de huidige vastgoedportefeuille een behoorlijke druk geeft op de gemeentebegroting. Het is van belang om deze middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten en om na te gaan of hiermee de beoogde resultaten voldoende worden bereikt.

gelet op:
- Het belang om op de meest efficiënte en duurzame manier te voldoen aan de wettelijke taken en de beleidsdoelstellingen te realiseren, gekoppeld aan de sociaal-maatschappelijke functies van ontmoetingsruimte en sport.

BESLUIT

1. In te stemmen met het uitvoeren van een onderzoek naar de meest efficiënte en duurzame wijze om onze Multifunctionele Accommodaties en gemeenschapshuizen te exploiteren en op basis van dit onderzoek besluitvorming door de gemeenteraad voor te bereiden;
2. Voor dit onderzoek een budget van € 150.000 ter beschikking te stellen;
3. De beschikbaar gestelde middelen te dekken uit de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 22 april 2021,
de griffier, de voorzitter,

A. Goslings J.P.M. Klijs