

## Onderwerp

Aandachtexploitaties Wijk- en Dorpscentra gemeente Oss

|                 |                    |                           |                         |
|-----------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>Datum</b>    | 24 -11-2020        | <b>Naam en telefoon</b>   | A. Verstraten (14-0412) |
| <b>Afdeling</b> | Vastgoedmanagement | <b>Portefeuillehouder</b> | F. den Brok             |

## Wat adviseer je te besluiten?

1. Een bijdrage te doen in de exploitatietekorten voor de jaren 2018 en 2019 van 4 dorpshuizen/wijkcentra tot een totaalbedrag van € 78.184,--
2. Het bedrag van € 78.184,-- voor zover mogelijk te dekken uit de reguliere budgetten 2020 voor buurt- en wijkcentra en multifunctionele accommodaties en een resterend tekort te verrekenen met de reserve Integraal Voorzieningen Beleid.
3. Kennis te nemen van het feit dat vanuit Vastgoed nauwelijks maatregelen meer denkbaar zijn om binnen het huidige beleid de exploitatietekorten op te lossen. In 2020 is een visienota vastgesteld Ontmoeten Thuis in de Buurt waarbij tevens uitgewerkt moet worden welke structurele maatregelen nodig zijn om de exploitatie van wijk- en dorpscentra toekomstbestendig te maken.
4. De raad te informeren over dit besluit.

## Wat is de aanleiding voor dit advies?

De gemeente Oss heeft 22 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 echt wat ze kunnen en verdienen respect en waardering voor hun inzet.

In het laatste kwartaal 2015 heeft het college besloten om de tekorten op de exploitaties 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 Metoor. Nu vijf jaar later zijn dat er nog vier: de Berchplaets, de Metoor en gemeenschapshuis Acropolis. Conform verwachting is dat ook MFA Lith (Stichting Cultureel Centrum De Hoeve) niet tot een sluitende exploitatie komt sinds de start eind 2018 en 2019. Hierover is een afzonderlijk raadsbesluit genomen om in de eerste vijf jaar de aanloopverliezen te dekken.

Daarnaast heeft wijkcentrum Zuiderhof (het Zuidergebouw) sinds het laatste kwartaal van 2019 aangegeven niet meer te kunnen voldoen aan de huurverplichtingen. De eigenaar is voornemens om

het gebouw te renoveren. Momenteel werkt een projectleider aan verdere uitwerking van de programmering, governance en organisatie en haalbare exploitatie. De tekorten worden afgedekt in de reguliere exploitatie.

## **Welk resultaat willen we bereiken?**

De exploitatietekorten over 2018 en 2019 dekken, zodat de beheerstichtingen 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 past het niet om beheerstichtingen, die zich inspannen om de exploitatie tekorten op te lossen, financieel in de problemen te brengen. Daarnaast zorgen deze financiële tekorten ook bij de vrijwilligers in de besturen van de beheerstichtingen voor zorgen. Enkele aandachtsexploitaties zijn verbeterd tot een sluitende exploitatie. De tekorten bij de overblijvende aandachtsexploitaties zijn minder ernstig dan in eerdere jaren.

### *2.1 De exploitatietekorten willen we verwerken in de exploitatie van het 2020*

Vooralsnog zullen we de exploitatietekorten verwerken in 2020. Dekking voor zover als mogelijk uit het reguliere exploitatiebudget voor de buurt- en wijkcentra en de multifunctionele accommodaties, een resterend tekort te verrekenen met de reserve Integraal Voorzieningen Beleid.

### *2.2 Dekking is in lijn met eerder collegebesluit inzake garantstelling De Hoeve en De Koppellinck*

Voor Stichting Cultureel Centrum De Hoeve te Lith is op 19 juli 2016 in een B&W besluit een garantstelling afgegeven van 5 jaar met een maximum van € 25.000 per jaar. MFA Lith is gestart in het najaar 2018. De garantstelling is opgenomen in de vastgestelde programmabegroting. Stichting Cultureel Centrum De Hoeve te Lith in MFA de Snoeck in Lith heeft nog onvoldoende tijd gehad om voldoende eigen vermogen op te kunnen vangen om omzetsdalingen te kunnen opvangen als gevolg van de corona. De gemeente Oss heeft een geldlening van 15 k verstrekt aan het bestuur van Stichting Cultureel Centrum De Hoeve om daarmee de facturen te kunnen betalen.

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

### *3.1 Geen nieuwe of aanvullende maatregelen vanuit vastgoed meer denkbaar*

Vanuit Vastgoed zijn mogelijkheden voor aanvullende ondersteuning geïnitieerd bij t Heft ( VSB fonds en provincie) om te kunnen werken aan sociale veerkracht en sociaal ondernemerschap. De

exploitatie bestaat niet uitsluitend uit verhuur van ruimten maar vraagt steeds meer aandacht voor het inhoudelijk programmeren en actief aantrekken van een mix aan activiteiten die passen bij de veranderende maatschappelijke opgave (mensen blijven langer thuis wonen, zorg en welzijn dichterbij huis, meedoen en participatie door ontmoetingsactiviteiten, maar ook meer ad hoc ontmoeten en minder in georganiseerd verenigingsverband). Dit vraagt ook een andere wijze van beheer en faciliteren en huisvesten van activiteiten.

We zien dat de vrijwilligers in de besturen van de beheerstichtingen behoefte hebben aan ondersteuning. Nog meer dan ze al kregen. Zij stoppen veel vrije tijd en energie in het exploiteren van de gebouwen. We ondersteunen de beheerstichtingen actief om de exploitaties te verbeteren. De maatregelen verschillen per accommodatie: actief via Makelpunt, nieuwe huurders zoeken of verbindingen leggen met andere – en partners. Verbindingen die worden gelegd met professionele zorg- en maatschappelijke organisaties. Ook brengen we beheerstichtingen actief met elkaar in contact door het organiseren van netwerkbijeenkomsten.

We zien dat het beheer en exploiteren steeds meer kennis en expertise vraagt door toename en wijzigingen in wet- en regelgeving, bedienen van gebouw gebonden installaties en de verwachtingen t.a.v. gastvrijheid.

#### *4.1 Om de huidige tekorten weg te nemen en toekomstige te voorkomen is nieuw beleid nodig*

We zien verschillende ontwikkelingen die het noodzakelijk maken om het beleid voor beheer en exploitatie van wijk en dorpscentra in een bredere context te herzien. Het voorkomen van tekorten vraagt aanscherping van de vraag wat er nodig is voor ontmoeten en wat dit mag kosten, vanuit een beleidsonderbouwing op resultaat.

Bij de uitwerking en implementatie van de vastgestelde nota Thuis in de Buurt ; worden ook de vragen voor beheer, exploitatie en huisvesting onderzocht.

#### *4.2 We willen naar een structurele oplossing toe.*

Naast de wettelijke taken en verantwoordelijkheden die een gemeente faciliteert voor WMO, zorg en welzijn, sport, participatie en educatie worden met de implementatie van de vastgestelde nota Thuis in de Buurt uitgewerkt welke structurele maatregelen nodig zijn om de benodigde activiteiten te accommoderen en faciliteren en bijdraagt om de exploitatie van wijk- en dorpscentra toekomstbestendig te maken. Daarnaast kan een wijk- of buurt sociaal ondernemend activiteiten ontplooiën die bijdragen tot een sluitende exploitatie.

### **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 2019 niet meer onder dit besluit en dat geldt ook voor de te verwachten tekorten in 2020.

## *2.1 IVB-reserve bedoeld voor maatregelen niet voor dekken tekorten*

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

## *3.1. Eventuele corona effecten zitten nog niet in dit voorstel*

Dit voorstel gaat over de jaren 2018 en 2019. In 2020 zijn alle buurt- en wijkcentra geconfronteerd met de gevolgen van corona. Deze gevolgen zijn oa (tijdelijke) sluiting, geen evenementen, minder verhuur, minder horeca opbrengsten. De compensatie van mogelijke corona verliezen verloopt via een afzonderlijk spoor.

## *3.2. 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 extra rendement oplevert voor een buurt- of wijkcentrum, zullen we maatwerk willen blijven toepassen.

## *3.3. 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.

## **Waar moeten we rekening mee houden?**

### *a. Financiën*

De bijdragen voor 2018 en 2019 verwerken we in de jaarrekening van 2020. Daarbij kijken we in hoeverre het reguliere budget toereikend is, voor het resterende tekort wordt de IVB-reserve als dekking ingezet.

### *b. Communicatie*

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

*c. Overlegd met*

GF&C; Henk Maas en Gordon Braicks

SMM; Peter Noten en Christel Hoogland, projectleider Ontmoeten, Thuis in de Buurt

GV; Sandra Hofman

*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.

In een aantal gevallen blijken de ondersteuning door de vastgoedafdeling met advies op beheer en exploitatie en het nemen van vastgoedmaatregelen onvoldoende om het exploitatietekort weg te nemen. In 2020 is een visienota vastgesteld Ontmoeten Thuis in de Buurt waarbij tevens uitgewerkt moet worden welke structurele maatregelen nodig zijn om de benodigde activiteiten te accommoderen en faciliteren en bijdraagt om de exploitatie van wijk- en dorpscentra toekomstbestendig te maken.