

Onderwerp

Aandachtexploitaties Wijk- en Dorpscentra gemeente Oss

Datum	21 januari 2020	Naam en telefoon	A.Verstraten (14-0412)
Afdeling	Vastgoedmanagement	Portefeuillehouder	F. den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. De exploitatie tekorten ter hoogte van € 113.100,-- voor 2017 en 2018 van 4 dorps- en wijkhuizen te financieren.
2. De exploitatiebijdragen voor 2017 en 2018 te verwerken in de eerste Marap in 2020.
3. De raad te informeren over dit besluit.
4. Dit besluit openbaar te maken zodra direct betrokkenen zijn geïnformeerd.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De gemeente Oss heeft 22 Wijk- en Dorpscentra. De gemeente verhuren 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 verdient 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 (multi functionele accommodaties) er niet in. Een exploitatie tekort 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 exploitatie tekort: dorpshuis de Berchplaets, Gemeenschapshuis Acropolis, Wijkcentrum Schadewijk, MFC de Koppellinck en Ontmoetingcentrum de Metoor. Nu vier jaar later zijn dat er nog vier: de Berchplaets, de Koppellinck en de Metoor en Gemeenschapshuis Acropolis.

Daarnaast heeft wijkcentrum Zuiderhof (het Zuidergebouw) in het laatste kwartaal van 2019 aangegeven niet meer te kunnen voldoen aan de betalingsverplichtingen. Momenteel vindt er onderzoek plaats naar het bestaansrecht van deze locatie inzake governance, programmering, beheer en exploitatie.

De verwachting is dat ook MFA Lith niet tot een sluitende exploitatie komt over 2019. Hierover is een afzonderlijk raadsbesluit genomen om in de eerste vijf jaar de aanloopverliezen te dekken.

Welk resultaat willen we bereiken?

De exploitatie tekorten over 2017 en 2018 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 en de zorgen te vergroten. Het op laten lopen van deze tekorten vergroot alleen maar de problemen voor de beheerstichtingen en het financiële risico voor de gemeente wordt daarmee ook groter. Daarnaast zorgen deze financiële tekorten ook bij de vrijwilligers in de besturen van de beheerstichtingen voor zorgen.

2.1 De exploitatietekorten willen we verwerken in Marap 1

Vooralsnog zullen we de exploitatietekorten verwerken in marap 1 en bij marap 1 bekijken of er genoeg geld in de IVB-reserve zit als dekking hiervoor.

2.2 Dekking is in lijn met eerder collegebesluit inzake garantstelling Koppellinck

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. De garantiestelling voor 2 jaar is opgenomen in de vastgestelde programmabegroting.

3.1 Geen nieuwe of aanvullende maatregelen vanuit vastgoed meer denkbaar

Vanuit vastgoed zijn nauwelijks maatregelen meer denkbaar zijn om binnen het huidige beleid de exploitatie tekorten op te lossen. Bij het nieuw op te stellen beleid voor laagdrempelig ontmoeten wordt het aandachtspunt van de exploitatie tekorten meegenomen.

De exploitatie bestaat niet uitsluitend uit verhuur van ruimten maar vraagt het 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 dicht bij 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 gaan de beheerstichtingen nog actiever ondersteunen en nemen op korte termijn maatregelen om de exploitaties te verbeteren. De maatregelen verschillen per accommodatie: inhuren van een coach, nieuwe huurders zoeken of verbindingen leggen met andere

partners. 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 het nieuw op te stellen beleid voor laagdrempelig ontmoeten: "Wat is er vanuit de gemeente nodig en mogelijk om laagdrempelig ontmoeten meer mogelijk te maken?" ; worden ook de vragen voor beheer, exploitatie en huisvesting onderzocht.

Daarnaast heeft de rekenkamercommissie Oss in de tweede helft van 2019 een onderzoek gedaan naar (laagdrempelig) ontmoeten in Oss.

Resultaten worden in het voorjaar 2020 verwacht welke als input kunnen dienen voor het nieuw op te stellen beleid.

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, is eind 2019 een onderzoek "laagdrempelig ontmoeten" gestart waarbij tevens onderzocht 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. 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 exploitatie tekorten over 3 jaar. Feitelijk valt 2018 niet meer onder dit besluit en dat geldt ook voor de tekorten in 2019 en naar verwachting 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.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De bijdragen voor 2017 en 2018 verwerken we in marap 1 van 2020. Daarbij kijken we of de IVB-reserve als dekking ingezet kan worden.

b. Communicatie

De accountmanager Wijk- en Dorpscentra van de gemeente Oss heeft regelmatig contact met alle beheerstichtingen en volgt de voortgang op hun exploitaties en organisaties. Zij heeft nauw contact met de afdeling mens & maatschappij om de verbindingen met de inhoudelijke opgave te kunnen leggen. Zij zal de beheerstichtingen informeren over dit besluit.

c. Overlegd met

GF&C; Henk Maas en Sylvia Nip

SMM; Mark Megens, Daisy van de Kleut

GV; Fons Geraedts, Chantal Snijders

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, exploitatie en vastgoedmaatregelen.

In een aantal gevallen blijkt dat dorps- en wijkhuizen er desondanks niet in slagen een sluitende exploitatie te bereiken. De veranderde behoefte aan ontmoetingsactiviteiten vraagt ook andere voorzieningen. In 2019 is de gemeente een onderzoek "laagdrempelig ontmoeten" gestart waarbij de onderzoeksopdracht luidt: "Wat is er vanuit de gemeente nodig en mogelijk om laagdrempelig ontmoeten meer mogelijk te maken?" Ook wordt onderzocht welke maatregelen, mensen, geld en middelen structureel nodig zijn om deze activiteiten te huisvesten en te faciliteren. De uitkomst van dit onderzoek dient als basis voor verdere uitwerking van beleid. Tot dat moment zal de gemeente de exploitatie tekorten van de beheerstichtingen aanvullen.