

Bijlage 10

Beheer &
Exploitatie

Algemeen kader

In de multifunctionele voorziening OCK worden activiteiten, functies, ruimten en faciliteiten gedeeld tussen de circa 25 gebruikers. Allen werken inhoudelijk samen en benutten elkaars expertise. Ten aanzien van de exploitatie en het beheer van de OCK zijn gesprekken gevoerd met betrokken gebruikers en de gemeente. Daaruit zijn de belangrijkste uitgangspunten voor beheer bepaald.

Programma van eisen

Aan de basis van het uiteindelijke ontwerp van het gebouw ligt het programma van eisen, dat is samengesteld in overleg met de verschillende gebruikers (mei 2019). Zij conformeren zich aan de functioneel-ruimtelijke indeling, het daarin gevraagde gebruik en de daarbij behorende onderlinge afstemming.

Gemeente is eigenaar

Uitgangspunt conform het raadsbesluit is dat de gemeente economisch en juridisch eigenaar is van het gebouw en terrein (begrenzing wordt nader aangegeven). De eigenaar heeft de verantwoordelijkheid voor het juiste gebruik en de instandhouding van het gebouw en terreinen en ziet het bewerkstelligen van optimaal gebruik hiervan als haar belangrijkste taak.

Hoofdgebruikers en secundaire gebruikers

De momenteel betrokken potentiële gebruikers zijn beoogd 'hoofdgebruikers'. Deze hoofdgebruikers hebben volgens nader te maken afspraken de beschikking over eigen ruimten alsmede over ruimten en faciliteiten die gemeenschappelijk worden gebruikt (gebruik is nader aangegeven in programma van eisen). Naast de hoofdgebruikers zal in de OCK samenwerking plaatsvinden met mogelijk andere partijen, te noemen *secundaire gebruikers*. Secundaire gebruikers kunnen gebruik maken van de ruimten en faciliteiten op die momenten dat de hoofdgebruikers hiervan geen gebruik maken. In het programma van eisen is aangegeven welke ruimten en faciliteiten dit betreft.

Beheer en exploitatie

In het beheer van de OCK is een aantal samenhangende pakketten van beheersmaatregelen aan de orde. Onderscheid wordt gemaakt in:

- **Eigenaarsbeheer:** gebouw en gebouwgebonden installaties waardevast in stand houden. Verantwoordelijk voor de projectontwikkeling (ontwerp en ontwikkeling gebouw en terreinen), het contractbeheer en de instandhouding.
- **Gebruiksbeheer:** gebouw en faciliteiten rendabel exploiteren. Verantwoordelijk voor de technische beheerstaken (o.a. klein onderhoud, energie, schoonmaak), commerciële beheerstaken (o.a. toezicht, derdenverhuur, uitgeven horeca-exploitatie) en (financiële) administratie.
- **Inhoudelijk beheer:** programma's en activiteiten duurzaam organiseren. Verantwoordelijk voor het organiseren van samenwerking tussen gebruikers en het meedenken in de exploitatie.

Piketpaaltjes uit onderzoek

In het kader van de inrichting van het beheermodel zijn gesprekken gevoerd met de gemeente en met de gebruikers. Daarbij zijn de volgende piketpaaltjes aan de orde geweest:

- De gemeente ontwikkelt en bouwt de accommodatie.
De feitelijke verantwoordelijkheid voor facilitair beheer en inhoudbeheer (en mogelijk ook onderdelen van het eigenaarsbeheer van de OCK) legt de gemeente bij voorkeur bij derden.
- Het maatschappelijk rendement van de OCK staat voorop.
De gekozen beheer- en exploitatievorm dient hierbij maximaal aan bij te dragen.
- Verenigingen en andere gebruikers willen een belangrijke stem in het beheer van de accommodatie. Dit sluit aan bij de uitgangspunten voor de OCK als een huis voor de wijk.
- Professionele horeca met een volledige drank- en horecaverunning, rekening houdend met deels ook eigen exploitatie vanuit m.n. de zorgpartners Cicero, Meander, Burgerij.

Huur-/gebruiksovereenkomst
← Ruimte + instandhouding
→ Financiële vergoeding

Huur- /gebruiksovereenkomst¹

De gemeente verhuurt ruimten c.q. geeft ruimten in gebruik aan de hoofdgebruikers van OCK middels overeenkomsten.. De hoofdgebruikers betalen een vaste, maandelijkse vergoeding voor het afgesproken ruimteprogramma (programma van eisen, mei 2019). Conform 'Uitgangspunten huurcontracten en huurprijzen OCK' behorende tot Raadsbesluit zijn huurtarieven ingedeeld in 3 categorieën: maatschappelijk, semi-commercieel, commercieel:

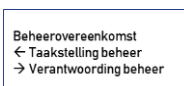
- **Maatschappelijke verhuur:** Verhuur aan vereniging of instelling met een maatschappelijk doelstelling (bijvoorbeeld op sociaal, cultureel of sportief gebied).
- **Semi-commerciële verhuur:** Hieronder vallen kinderopvang (Wet Kinderopvang), GGD, thuiszorg, wijkverpleging, ondersteuning mensen met beperking, volwasseneneducatie (wet educatie en beroepsonderwijs). Dit huurtarief ligt tussen maatschappelijk en commercieel in.
- **Commerciële verhuur:** Commerciële gebruikers zijn gebruikers die gebruik maken van ruimten in de multifunctionele accommodatie voor de uitoefening van hun activiteiten als bedrijf of ZZP-er.

Op basis van WPO (artikel 103 lid 3) geeft de gemeente de ruimte c.q. het gebouwdeel bestemd voor basisonderwijs 'in gebruik' aan het schoolbestuur, als één van de hoofdgebruikers OCK. Hiertoe wordt een gebruiksovereenkomst opgesteld tussen gemeente en schoolbestuur.

¹ Concept huurovereenkomst en gebruiksovereenkomst zijn separaat uitgewerkt

Basis voor beheerorganisatie

De gemeente Voerendaal wil het beheer van de nieuwe OCK verzakelijken en professionaliseren. Op grond van de gesprekken en de situatie rond de OCK en gezien de ontstaansgeschiedenis ligt een aantal zaken vast:



- De gemeente Voerendaal is ontwikkelaar en eigenaar van de accommodatie en is eindverantwoordelijk voor het **eigenaarsbeheer**:
- De gemeente voert eigenaarsonderhoud ('groot onderhoud') op basis van demarcatie lijst eigenaarsonderhoud-gebruikersonderhoud. De gemeente delegeert de uitvoering van dit onderhoud naar professionele organisaties, aan te besteden en te contracteren.
Elementen van het groot onderhoud vormen (deels) onderdeel van de aanbesteding van gebouw en terrein².
De gemeente laat een Meerjaren OnderhoudsPlan (MOP) opstellen.
- De gemeente geeft ruimte in gebruik aan tien hoofdgebruikers via een huurovereenkomst of gebruiksovereenkomst. Afsluiten contracten met de hoofdgebruikers voor de huur / gebruik van eigen en gedeelde ruimten en de sportvelden, o.b.v. toegerekende meters vastgesteld in het programma van eisen, en bijhorende ruimteberekeningen per gebruiker.
- De gemeente draagt de verantwoordelijkheid voor goed gebruik van het gebouw en de terreinen per **beheerovereenkomst** over aan de zelfstandig functionerende **Beheerstichting OCK**³. De Beheerstichting werkt binnen een door de eigenaar en de hoofdgebruikers vastgestelde taakstelling, waarin ook gevat de voorwaarden voor veiligheid en vergunningen. De eigenaar controleert de nakoming hiervan. De exploitatie van de OCK moet erop gericht zijn dat langjarige invulling wordt gegeven aan de wens om het complex het 'hart van Klimmen' te laten zijn. Daartoe beoordeelt de gemeente de beleidsvorming (visie en doelstellingen) en de gebruiksvoorwaarden (begrotingen en evaluaties dagelijkse gang van zaken). De Beheerstichting legt daartoe jaarlijks schriftelijk verantwoording af aan de gemeente. De wijze van beoordeling is vastgelegd in de Beheerovereenkomst.
- De gemeente is verantwoordelijk voor eigenaarsheffingen waaronder Ozb eigenaarsdeel, verzekeringen behorende bij eigendom (opstal, brand), gemeentelijke heffingen (waterschap, riool) bijhorende Beheerkosten en administratie.
- De gemeente creëert organisatorische, beleidsmatige en uitvoerende randvoorwaarden om een duurzame exploitatie mogelijk te maken; hierin hebben naast de eigenaar, ook de beheerstichting en de hoofdgebruikers inspraak.



Het **gebruiksbeheer** van het complex wordt georganiseerd door een zelfstandig functionerende **Beheerstichting OCK**³, die de exploitatie van het complex op basis van zakelijke uitgangspunten en afspraken uitvoert / laat uitvoeren.

Deze zijn gevat in **huur-/gebruikersovereenkomsten**, **beheerovereenkomst** en **service-overeenkomsten**.

² De gekozen partij(en) die het gebouw en terreinen realiseren, zal/zullen de aanbesteding aanvullen met preventieve en correctieve exploitatiewerkzaamheden. Gebaseerd op een contract met bepaalde tijd (voorstel 10 jaar). Omvattend vooralsnog onderdelen van onderhoud van gebouw en terrein, inventaris, installaties, schoonmaakonderhoud en de levering van energie en water. De voorgestelde bouworganisatievorm voor OCK is apart uitgewerkt.

³ Overkoepelende organisatie voor de coördinatie van de beheertaken van OCK, in opdracht van Gemeente (eigenaar) en de Hoofdgebruikers. Op basis van afweging heeft vooralsnog de entiteit 'stichting' de voorkeur, zie ook paragraaf 'mogelijke modellen voor beheerorganisatie'.

Facilitair beheer
Energie Klein onderhoud Schoonmaak Etc.

Commercieel beheer
Toezicht Onderverhuur Marketing Etc.

Financiële administratie
Administratie Verantwoording Etc.

Horeca beheer
Exploitatie kantine

Service-overeenkomst ← Beheerdiensten → Financiële vergoeding

Huurovereenkomst → Ruimte + Beheerdiensten ← Financiële vergoeding
--

Op basis hiervan organiseert de Beheerstichting het **facilitair beheer** (o.a. energie, klein onderhoud o.b.v. demarcatie, schoonmaak, inspecties en keuringen), het **commercieel beheer** (o.a. toezicht, het managen van ruimtegebruik en onderverhuur aan secundaire gebruikers⁴), de **financiële administratie** en **horecabeheer**:

- Verantwoordelijk voor het aangaan van een professionele en zakelijke relatie met zowel de eigenaar als gebruikers.
- Ontwikkelt beleid op het **facilitair beheer**, coördineert bijhorende activiteiten en geeft sturing aan de uitvoerende diensten, technische, commerciële en financiële beheersdiensten /-taken:
 - Levering energie en water, afvalverzameling, schoonmaak, services;
 - Gebruikersonderhoud, sleutelplan, veiligheid en toezicht;
 - Onderverhuur (**administratie**) secundaire en incidentele gebruikers;
 - Coördinatie en toezicht;
 - Organiseren kantine / **horeca beheer**;
 - Verwerving subsidies en sponsoring;
 - Indien mensen in dienst, personele zaken;
 - Indien van toepassing: aansturing vrijwilligers.
- De uitvoering van deze diensten/taken worden op onderdelen naar (een) **professionele organisatie(s)** gedelegeerd. Waar mogelijk en wenselijk zijn hier personeelsleden c.q. vrijwilligers van de verschillende hoofdgebruikers onderdeel van. De wijze van uitvoering van de beheerdiensten, alsmede de toetsing van de kwaliteit door de gemeente wordt in de beheerovereenkomst bepaald. Hierin hebben naast de eigenaar en de beheerorganisatie ook de hoofdgebruikers inspraak.
- De hoofdgebruikers betalen een maandelijkse vergoeding voor de (deels verplichte) beheerdiensten /-taken. Dit wordt per gebruiker vastgelegd in een **service-overeenkomst** tussen de Beheerstichting OCK en hoofdgebruiker. Periodiek worden deze vaste afspraken herijkt; de Beheerstichting heeft oog voor mogelijke wijzigende wensen en behoeften van de hoofdgebruikers. Andere beheersdiensten buiten deze vaste afspraken gebeurt via aparte werkopdrachten, apart in rekening gebracht indien van toepassing.
- De hoofdgebruikers maken gebruik van de ruimten en faciliteiten conform het programma van eisen; functioneel-ruimtelijke indeling, het daarin gevraagde gebruik en de daarbij behorende onderlinge afstemming. De gebruiksafspraken en de gebruiksbijdragen zijn in de huur-/gebruiksovereenkomsten (eigenaar – hoofdgebruiker) vastgelegd. De Beheerstichting kan niet gebruikte ruimten – onder voorwaarden als beschreven in beheerovereenkomst met de gemeente Voerendaal – onderverhuren per **huurovereenkomst** aan secundaire gebruikers OCK en incidentele gebruikers. De hoofdgebruikers mogen (individuele) ruimten niet zelf onderverhuren of aan derden in gebruik geven.
- De Beheerstichting is verantwoordelijk voor het invullen van de horecafunctie, waarbij een voorkeur is voor een zelfstandig functionerend horecaconcept (zie paragraaf 'voorkeursvariant horecaconcept').

4

De 'niet bezette uren' in de ruimten kunnen door de beheerstichting worden toegewezen (onderverhuurd, per huurovereenkomst) aan de **secundaire gebruikers OCK**. Voor de individuele ruimten is hiervoor expliciete toestemming nodig van de hoofdgebruiker. De financiële vergoeding is een opbrengst voor de Beheerstichting.

Gebruikers-
overleg OCK

Inhoudelijk
beheer

Beleidsvorming
Programmering
Activiteiten
Etc.

De gebruikers zijn zelf tezamen verantwoordelijk voor het omzetten van gemaakte inhoudelijke afspraken van OCK in beleid en activiteiten: *inhoudelijk beheer*. Hiervoor wordt een zogenoemd 'Gebruikersoverleg OCK' geformeerd, waaraan de hoofdgebruikers verplicht in deelnemen. Dit gebruikersoverleg heeft de taak om de gemeenschappelijke inhoudelijke visie en doelen van OCK vorm te geven in beleid, programma's en activiteiten⁵.

- Bewaken inhoudelijk concept OCK (formuleren beleid);
- Opstellen jaarprogramma activiteiten (programmering en roostering);
- Aanjagen en faciliteren uitvoering beleid en programma;
- Nieuwe gebruikers werven, nieuwe activiteiten stimuleren;
- Uitbouwen van de samenwerking tussen de gebruikers;
- Communicatie en PR.

De Beheerstichting heeft een *ondersteunende* rol bij het inhoudelijke beheer; initiëren en begeleiden van inhoudelijke besprekingen van het Gebruikersoverleg OCK en monitoren van de inhoudelijke voortgang van beleid, programma's en activiteiten.

Het Gebruikersoverleg vindt tenminste twee keer per jaar plaats. Vanuit het Gebruikersoverleg OCK zal ook advies c.q. afstemming plaatsvinden over de werking van de Beheerstichting.

Gebruikers-
overleg OCK

Beheerstichting
OCK

Inhoudelijk
beheer

Beleidsvorming
Programmering
Activiteiten
Etc.

Onderdeel	Taken samengevat	Door wie / wat
Eigenaarsbeheer	• Projectontwikkeling • Contractbeheer • Instandhouding	Gemeente Voerendaal
Gebruiksbeheer	• Facilitair beheertaken • Commerciële beheertaken • Financiële administratie • Horecabeheer	Beheerstichting OCK
Inhoudelijk beheer	• Bewaken / bevorderen beleid OCK • Programmering activiteiten	Gebruikersoverleg OCK (Beheerstichting ondersteunt)

⁵ De daadwerkelijke implementatie vindt plaats door de verschillende gebruikers. Elke gebruiker blijft verantwoordelijk voor de eigen individuele organisatie.

Mogelijke modellen voor beheerorganisatie

De gemeente draagt de verantwoordelijkheid voor goed gebruik van het gebouw en de terrein per beheerovereenkomst over aan een zelfstandig functionerende beheerorganisatie. Meest gehanteerde modellen:

- **Overheid bv:** Onbezoldigde directie, gemeente is 100% aandeelhouder. Commercieel doel, winst kan terugvloeien naar aandeelhouder. AVA benoemt bestuur en stelt jaarrekening vast. Gemeente blijft verantwoordelijk, daarom n.v.t.
- **Professionele beheerorganisatie / marktpartij:** Via aanbesteding opdragen aan professionele beheerorganisatie / marktpartij. Contractuele relatie met de eigenaar. Overeenkomsten positie beheerorganisatie-gebruikers in overeenkomst. Bijvoorbeeld Fitland, HETON, IPAL.
- **Maatschappelijk ondernemer:** Via aanbesteding opdragen aan professionele beheerorganisatie. Contractuele relatie met de eigenaar, ook maatschappelijke taken. Gebruiker en dienstverlener. Bijvoorbeeld Meander, Cicero, Philadelphia.
- **Vereniging:** met bestuur en leden. Alle leden hebben stemrecht (bijvoorbeeld alle hoofdgebruikers). Eventuele winst dient ingezet te worden voor de doelstelling.
- **Beheerstichting:** Bestuur met vrijwilligers/onbezoldigden vanuit hoofdgebruikers. Geen directie juridische relatie tussen gemeente en stichting. Professionaliseren bij gebruikers bekende werkwijze van beheerstichting. Opnieuw inrichten, met aandacht voor: samenstelling van het bestuur, zakelijke relaties met eigenaar en gebruikers, waarborging continuïteit, professionaliseren/inhuur diensten. Desgewenst Raad van Toezicht.
- **Hoofdgebruiker:** Een van de hoofdgebruikers neemt exploitatie en beheer op zich. Een vorm van gedeeld gebruikerszelfbeheer is 'de coöperatie': deze heeft leden en mag winst maken, die terugvloeit naar de leden. Niet alle activiteiten kunnen door een coöperatie uitgevoerd worden.

Onderdeel	Voordelen	Nadelen
Overheid bv	• N.v.t.	• N.v.t.
Professionele beheerorganisatie / marktpartij	• Zakelijke en professionele uitvoering • Zakelijke aansturing (in contract met de gemeente) • Risico's in exploitatie en beheer beperkt • Continuïteit Kosten (inhuur professionals)	• Kosten (inhuur professionals) • Democratisch gehalte (positie van individuele gebruikers) • Risico op 'afstand' tussen zakelijke overwegingen en niet professionele gebruikers
Maatschappelijk ondernemer	• Zakelijke aansturing (in contract met de gemeente) • Risico's in exploitatie en beheer beperkt • Continuïteit • Democratisch gehalte (positie van individuele burgers/gebruikers maakt onderdeel uit van de maatschappelijke opdracht)	• Kosten (inhuur professionals) • Risico van eigenbelang als gebruiker • Risico op "afstand" tussen zakelijke overwegingen en niet professionele gebruikers
Vereniging	• Herkenbaar voor gebruikers • Meer betrokkenheid en binding • De algemene vergadering bepaalt het beleid, democratisch	• Een vereniging bestaat uit leden. Een aantal van hen vormt (meestal bij toerbeurt) het bestuur. Minder professioneel en bestendig. • De algemene vergadering bepaalt het beleid democratisch, minder slagvaardig
Beheerstichting	• Herkenbaar voor gebruikers • Plooibaar en flexibel • Slagvaardig optreden mogelijk	• Kwaliteit van professionele dienstverlening (in exploitatie en beheer) • Continuïteit is afhankelijk van mogelijk vrijwilligers/deelnemers • Zakelijkheid is moeilijk te realiseren

Onderdeel	Voordelen	Nadelen
Gebruikerszelfbeheer	• Herkenbaar voor gebruikers • Plooibaar en flexibel • Directe inbreng in aansturing ook door eigenaar	• Kwaliteit van professionele dienstverlening (in exploitatie en beheer) • Continuïteit is afhankelijk van mogelijk vrijwilligers • Zakelijkheid is moeilijk te realiseren • Geen enkele vorm van functiescheiding mogelijk

Vanuit het Raadsvoorstel is de voorkeur voor een beheerorganisatie waarin de gebruikers vertegenwoordigd zijn. De werkgroep Beheer & exploitatie heeft eind 2017 de uitspraak gedaan de voorkeur te hebben voor een Overheid b.v.

In de definitiefase heeft een aantal gebruikers de beheerorganisatie verder uitgewerkt. De wens vanuit de gebruikers is zoveel mogelijk professionele uitvoering van taken, met voldoende sturing door de gebruikers en zekerheid op continuïteit.

De gemeente Voerendaal wens een exploitatie door en voor gebruikers en de gemeenschap, met betrokkenheid van de gemeente. De gemeente geeft voorkeur aan het dicht bij gebruikers leggen van dagelijks beheerverantwoordelijkheden. De gemeente behoudt sturing vanuit het eigenschap van het OCK en de taken- en verantwoordelijkheden in de ontwikkeling en instandhouding van de accommodatie.

Rekening houdend met bovenstaande afwegingen, geeft de werkgroep aan dat een overkoepelende organisatie voor de coördinatie van de beheertaken van OCK in opdracht werkt van gemeente (eigenaar) en de hoofdgebruikers. Op basis van afwegingen in mogelijke modellen heeft vooralsnog de entiteit 'stichting' de voorkeur.

Voorkeursvariant Beheersstichting

Gezien de complexiteit van het OCK wordt het gebruiksbeheer uitgevoerd door een professioneel functionerende beheerorganisatie, zijnde Beheersstichting. Daarbij is als hoofdlijn aangedragen:

- De beheersstichting gaat een contractuele relatie aan met de eigenaar. In deze professionele overeenkomsten worden de taakstellingen en de afspraken als opdracht ingevuld (beheerovereenkomst, huur-/gebruiksovereenkomsten van de hoofdgebruikers).
- De positie van de (hoofd-)gebruikers ten opzichte van de beheersstichting moet uitstekend worden vastgelegd in de overeenkomst. Bepalend daarin zijn positie en samenstelling van de beheersstichting (waarin aspecten rondom beheer en dienstverlening worden besproken) en positie en samenstelling van een gebruikersoverleg (waarin de samenwerking tussen gebruikers wordt gestimuleerd).
- De Beheersstichting OCK delegeert de uitvoering van de beheerdiensten op onderdelen naar (een) **professionele organisatie(s)**, aan te besteden en te contracteren. Exploitatie-elementen onderhoud, energie & water en schoonmaak vormen (deels) onderdeel van de aanbesteding van gebouw en terrein. Waar mogelijk en gewenst zijn hier personeelsleden c.q. vrijwilligers van de verschillende hoofdgebruikers onderdeel van. De wijze van uitvoering van de beheerdiensten, alsmede de toetsing van de kwaliteit door de gemeente wordt in overeenkomst bepaald.



Bij de start van de ontwikkelfase van de OCK dient de Beheerstichting (interim) bemenst te zijn. Een bestuurskader, bestuurdersprofiel en procedure voor aan- en aftreden van bestuurders worden (naast andere bepalingen) vooraf opgesteld. Voor de besturing van de Beheerstichting dient een goed evenwicht te worden gevonden tussen enerzijds de bevoegdheid van de stichting om ondernemende exploitatiebeslissingen te nemen, anderzijds de uitoefening van toezicht op het (financieel) beleid.

De hoofdgebruikers betalen een maandelijkse vergoeding voor de (deels verplichte) beheerdiensten, te formaliseren in [servicecontracten](#). Andere beheersdiensten – buiten de afspraken om van het vaste dienstenpakket – gebeurt via aparte werkopdrachten. Indien de dienstenvraag niet voortvloeit uit het servicecontract wordt de dienst aanvullend in rekening gebracht bij de betreffende gebruiker. De Beheerstichting heeft oog voor mogelijke wijzigende wensen en behoeften van de hoofdgebruikers.

Indien de dienstenvraag niet voortvloeit uit het beheerscontract zal de dienst aanvullend bij de betreffende afnemer (gebruiker) in rekening worden gebracht. Aansluiting op wijzigende wensen en behoeften vraagt coördinatie door de beheerorganisatie: binnen de overeenkomsten en in overleg met de hoofdgebruikers zal de beheerorganisatie mogelijk haar diensten aan gebruikers moeten aanpassen

De Beheerstichting legt jaarlijks schriftelijk verantwoording af aan de eigenaar en de hoofdgebruikers. De exploitatie van de OCK moet erop gericht zijn dat langjarige invulling wordt gegeven aan de wens om het complex het 'hart van Klimmen' te laten zijn. Daartoe beoordeelt de gemeente en hoofdgebruikers de beleidsvorming (visie en doelstellingen) en de gebruiksvoorwaarden (begrotingen en evaluaties dagelijkse gang van zaken).

De Beheerstichting heeft een overkoepelende en primair maatschappelijke functie en is niet gericht op het ontplooiën van eigen commerciële activiteiten. Wel worden grotere activiteiten met een maatschappelijke doelstelling georganiseerd door gebruikers, verenigingen of anderen.

In dit kader worden beperkingen opgelegd aan de horecafunctie (bijvoorbeeld geen feesten van persoonlijke aard, maximaal 12 feesten/evenementen per jaar van algemeen belang), maar ook verplichtingen in relatie tot de maatschappelijke functie die de OCK heeft (bijvoorbeeld horecaconcept gericht op dag- en avonduren).

Voorkeursvariant horecaconcept

In het Raadvoorstel 2017 was het uitgangspunt dat in de OCK voorzien zou worden van een horecavoorziening, geëxploiteerd door een professionele uitbater. Beperkingen werden gelegd ten aanzien van feesten van persoonlijke aard.

In de definitiefase zijn voorwaarden toegevoegd aan de horecaexploitatie. Zo zijn voorwaarden gesteld aan de betaalbaarheid van drank en maaltijden voor dagbesteding, burgerij, zorgpartners, vrijwilligers. Ook dient de keuken voor de gebruikers de mogelijkheid te bieden voor het ontplooiën van activiteiten. Daarnaast heeft de voetbalvereniging Hellas aangegeven dat de opbrengsten van de horeca noodzakelijk zijn voor hun verenigingsexploitatie; zij wil daarom de horecavoorziening tijdens de voetbalactiviteiten zelf exploiteren.

Rekening houdend de gestelde voorwaarden heeft – in afstemming met alle hoofdgebruikers – bijstelling plaatsgevonden van de richting voor horecaconcept. De voorkeur gaat nu uit naar een model, waarbij de Beheerstichting OCK de exploitatie van de centrale horeca coördineert (bijvoorbeeld instandhouding voorziening, inkoop, dagelijkse bevoorrading).

Binnen gezamenlijk vast te stellen afspraken, wordt vervolgens de afname c.q. bemensing van de horecavoorziening door de hoofdgebruikers zelf ingevuld. Op deze wijze ontstaat meer zelfwerkzaamheid vanuit gebruikers, dat bijdraagt aan de maatschappelijke doelen van de OCK.

De Beheerstichting OCK is verantwoordelijk voor de invulling van het horecaconcept. Vooraf worden afspraken gemaakt over de programmering binnen de OCK en het functioneren van de dagelijkse horeca daarbinnen. Hierbij wordt rekening gehouden met eigen exploitatie vanuit m.n. de zorgpartners Cicero, Meander, Burgerij en verenigingen. De exacte invulling van het horecaconcept wordt door de Beheerstichting uitgewerkt⁶.

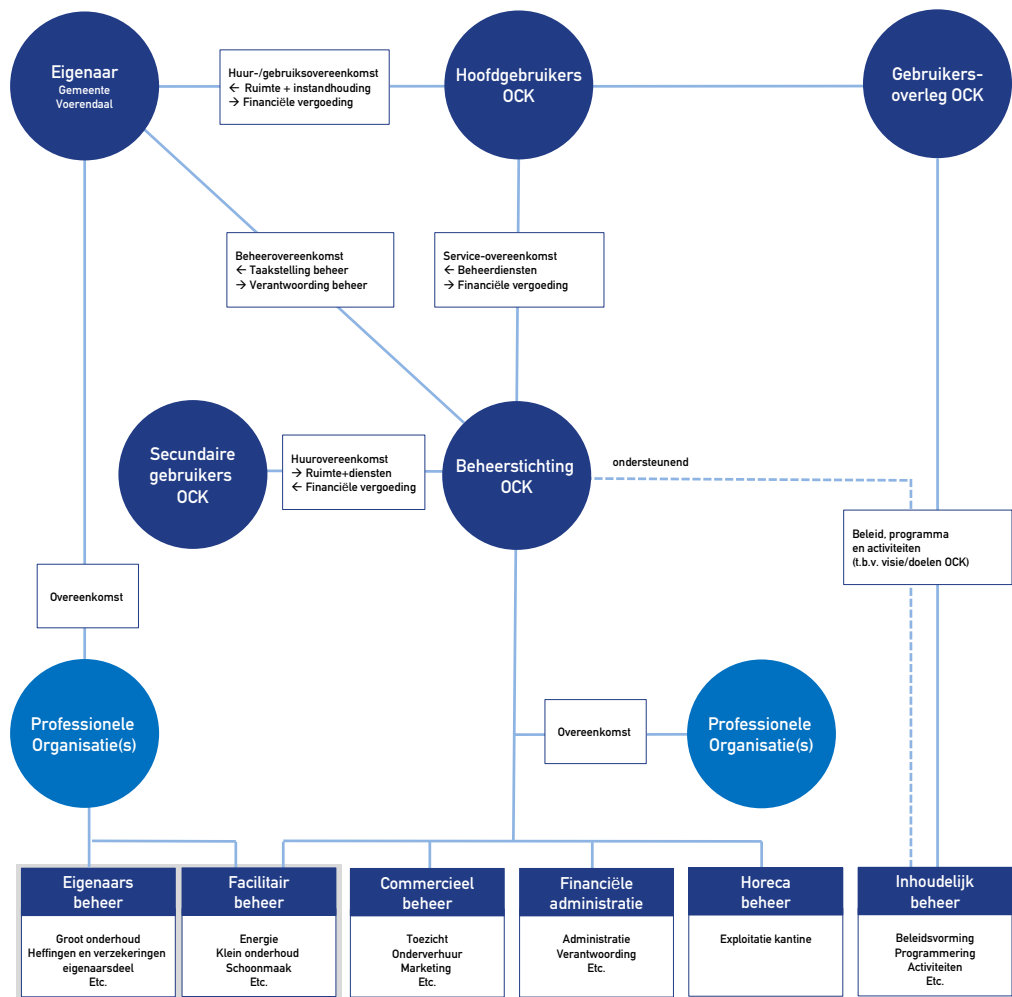
Doorkijk vervolg

Bovenstaande uitgangspunten 'Beheer & Exploitatie' worden in werkgroepverband verder gedetailleerd. Uitwerking vindt plaats op de thema's:

- Taken en verantwoordelijkheden (inclusief demarcaties) beheerorganisatie (eigenaar, gebruikers, beheerstichting, professionele organisaties).
- Oriëntatie op de marktadoptie van het voorstel gebruiksbeheer (facilitair beheer, commercieel beheer, financiële administratie, horecabeheer)
- Bestuurskader en toezichtskader Beheerstichting OCK.
- Horecaconcept (inclusief voorwaarden/verplichtingen exploitatie) en businesscase.
- Overeenkomsten (huur-/gebruikersovereenkomst, beheerovereenkomst, service-overeenkomst, overeenkomsten professionele organisaties).

⁶ Rekening houdend met voorwaarden c.q. beperkingen voor de uitvoering van de horeca-exploitatie, wordt een businesscase separaat uitgewerkt.

Samenvattend overzicht:



RO groep Zuid

Postbus 3086, 6202 NB Maastricht

Wilhelminasingel 58, 6221 BK Maastricht

T 043 – 350 00 50, F 043 – 325 72 12

info@rogroep.nl, www.rogroep.nl

RO groep Eindhoven

Torenallee 20, 5617 BC Eindhoven

Videolab, eerste verdieping

T 040 – 243 83 41