

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| RIB-nummer  | 2020 –                    |
| Datum       | 31 maart 2020             |
| Onderwerp   | Stand van zaken Elzenburg |
| Zaaknummer  | Z17 - 192966              |
| Documentnr. | UIT/20 - 342657           |

## 1 Inleiding

In 2018 hebt u ingestemd met het verlenen van een exploitatiebijdrage aan Stichting Bestuursorgaan Elzenburg (verder 'Elzenburg'). Daarbij is gekozen voor scenario 2 van het businessplan, waarbij Elzenburg vanaf 1 januari 2019 de verantwoordelijkheid kreeg voor beheer en exploitatie van het jongerencentrum en de sportzaal. Inmiddels zijn we ruim een jaar verder. Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u op hoofdlijnen over de financiële, organisatorische en inhoudelijke stand van zaken.

## 2 Voorgeschiedenis

Op 11 oktober 2018 hebt u ingestemd met 'scenario 2' uit het door Elzenburg aangeboden businessplan. Tevens hebt u besloten om voor de integrale exploitatie van het jongerencentrum en de sportzaal een jaarlijkse exploitatiebijdrage van € 115.000,- beschikbaar te stellen gedurende de looptijd van de exploitatieovereenkomst. Deze overeenkomst is afgesloten voor 2 + 2 jaar. De exploitatiebijdrage is voor twee jaar (2019 en 2020) in de meerjarenbegroting meegenomen. Dit jaar dient besluitvorming plaats te vinden over het al dan niet verlengen van de exploitatieovereenkomst en over de benodigde financiële bijdrage voor de jaren 2021 en 2022.

Het jaar 2019 is het eerste jaar waarin scenario 2 in praktijk is gebracht. Elzenburg ziet het jaar 2019 dan ook als overgangsjaar. Door de gemeente is tot augustus 2019 een projectleider aangesteld om de gemeente en Elzenburg te ondersteunen bij de implementatie. Daarnaast had Elzenburg hulp van een kwartiermaker voor de inrichting van de praktische zaken (beheer, schoonmaak, gebruiksovereenkomsten, werkprocessen). Sinds oktober 2018 heeft Elzenburg een locatiemanager in dienst.

In deze raadsinformatiebrief gaan we in op de financiële, organisatorische en inhoudelijke stand van zaken per januari 2020.

## 3 Inhoudelijk

### 3.1 Stand van zaken financieel

De voorlopige cijfers van 2019 laten een licht positief resultaat zien. We zien tegelijkertijd dat de realisatie op een aantal punten aanzienlijk afwijkt van de begroting 2019 (op basis waarvan de exploitatiebijdrage is berekend). De belangrijkste afwijkingen zijn:

## a. Lagere baten (totaal verschil: € 61.073,-)

| 2019                          | Begroot   | Realisatie (voorlopig) | Vershil   |
|-------------------------------|-----------|------------------------|-----------|
| Huurinkomsten jongerencentrum | 87.215,-  | 52.097,-               | -35.118,- |
| Huurinkomsten sportzaal       | 58.656,-  | 54.359,-               | -4.297,-  |
| Horeca                        | 40.000,-  | 28.050,-               | -11.950,- |
| Opbrengsten overig sport      | 20.000,-  | 0                      | -20.000,- |
| Activiteitsubsidie            | -         | 10.292,-               | 10.292,-  |
| Totaal                        | 205.871,- | 144.798,-              | -61.073,- |

### - Jongerencentrum

De huurinkomsten van de voormalig participanten zijn lager dan verwacht (onder andere door het stoppen van Brightside) evenals de huuropbrengsten van de andere vaste huurders, zoals MOVE Vught, Welzijn Vught en IKC De Avonturier. Daartegenover staan wel (beperkte) inkomsten dankzij nieuwe huurders als Plaza Cultura en de Vincentius Vereniging Vught en de bijdrage van de gemeente voor de voortzetting van activiteiten die voorheen door Brightside werden georganiseerd (o.a. de inloopavonden).

### - Sportzaal

De huurinkomsten komen ook hier lager uit dan geraamd. Er is relatief veel 'snijverlies' (zie 'bezettingsgraad'). Het lukt Elzenburg nog niet om tot een efficiënte zaalverhuur te komen. Verder was voor 2019 een bedrag van € 20.000,- opgenomen als 'opbrengsten overig sport'. In de realisatie 2019 zijn hier geen baten vermeld. Elzenburg volgt de binnensporttarieven van de gemeente. Per 1 januari 2020 worden lagere huurtarieven gehanteerd. Elzenburg verwacht dat hierdoor jaarlijks, ten opzichte van wat eerder begroot was, € 10.000 minder huuropbrengst binnenkomt. Men houdt hierbij nog geen rekening met eventuele extra huuraanvragen vanwege het lagere tarief.

### - Horeca

De opbrengsten uit horeca vallen tegen. Het verschil tussen omzet en kosten van inkoop is klein. Een van de redenen om de sportzaal bij Elzenburg onder te brengen, was de verwachting dat de horeca-opbrengsten, voortvloeiend uit het gebruik van de sportzaal, zouden zorgen voor een gunstiger financiële positie en dus een kleinere bijdrage van de gemeente. Dit blijkt tot nu toe niet het geval te zijn.

## b. Lagere lasten (totaal verschil: € 69.420,-)

| 2019            | Begroot   | Realisatie (voorlopig) | Vershil  |
|-----------------|-----------|------------------------|----------|
| Jongerencentrum | 229.850,- | 201.202,-              | 28.648,- |
| Sportzaal       | 63.600,-  | 51.628,-               | 11.972,- |
| Onvoorzien      | 29.200,-  | 400,-                  | 28.800,- |
| Totaal          | 322.650   | 253.230,-              | 69.420,- |

### - Jongerencentrum

Zowel de kosten van personeel, als kosten voor onderhoud, huur en beveiliging zijn lager dan begroot.

## - Sportzaal

De kosten van dagelijks onderhoud waren in 2019 lager dan bij de vaststelling van het businessplan begroot. Daarnaast zijn in de cijfers over 2019 de kosten voor personeel, verzekeringen en beveiliging nog niet uitgesplitst naar sportzaal en jongerencentrum. Elzenburg huurt de sportzaal van de gemeente. De huur (€ 12.000,-/jaar) stond niet in de begroting, maar is uiteraard wel in de realisatie meegenomen.

De post onvoorzien is nauwelijks aangesproken.

## Conclusie:

De voorlopige cijfers 2019 laten een exploitatieresultaat zien van -/- € 107.632,-. Met de gemeentelijke exploitatiebijdrage van € 115.000,- schrijft men zwarte cijfers. Dit komt voornamelijk door het drukken van de kosten en niet door het genereren van extra opbrengsten. De exploitatie van de sportzaal loopt ongeveer kostenneutraal, de kosten en inkomsten voor de sportzaal zijn nagenoeg in balans. De gemeentelijke bijdrage dekt vooral het exploitatietekort van het jongerencentrum.

De definitieve jaarstukken over 2019 dient Elzenburg voor 1 juni 2020 in.

## **3.2 Stand van zaken organisatorisch**

Hoe is de organisatie ingericht, hoe geven bestuur en organisatie invulling aan de opdracht tot beheer en exploitatie van Elzenburg?

### a. Bestuur

Elzenburg heeft een onafhankelijk bestuur. De voormalige participanten Jeugdwerk Rozenoord, JJ Carnaval en Brightside maken geen deel uit van het bestuur. De voorzittersvacature die per 1 september 2019 ontstond, is inmiddels ingevuld door de secretaris. De positie van secretaris kwam daarop vacant. Zeer recent is in familiekring een kandidaat gevonden. Het blijft evenwel lastig om nieuwe mensen te vinden. Het huidige bestuur zit dicht op de uitvoering en voert momenteel een aantal van de managementtaken zelf uit.

### b. Beheer, management

Elzenburg heeft drie betaalde krachten in dienst: een locatiemanager, beheerder (sportzaal) en schoonmaker. Daarnaast werken er 18 vrijwilligers en heeft men 6 stagiaires (Elzenburg is een Erkend Leerbedrijf). De locatiemanager dient zich zowel op het zakelijk en facilitair beheer te richten als op de programmering en profilering van Elzenburg als jeugd- en jongerencentrum. Dit vraagt kennis, ervaring en vaardigheden op het gebied van beheer en exploitatie en tegelijkertijd het uitvoering kunnen geven aan de inhoudelijke koers en maatschappelijke functie van Elzenburg. De sportzaal vraagt daarbij weer andere kwaliteiten dan het jongerencentrum.

Deze opdracht bleek afgelopen jaar complex. Ondanks de hulp van de kwartiermaker (en tot augustus de projectleider) en ondanks de inzet van bestuur en locatiemanager, is de basis begin 2020 nog niet op orde. De gemeente biedt ondersteuning, zowel praktisch als met informatie en advies. Elzenburg doet met regelmaat een beroep op de gemeente met vragen over beheer, dagelijks onderhoud of regelgeving. Dit heeft zijn weerslag op de ambtelijke inzet.

## c. Tevredenheid gebruikers

Volgens de exploitatieovereenkomst moet Elzenburg jaarlijks een klanttevredenheidsonderzoek houden en twee keer per jaar een gebruikersoverleg. In 2019 is geen klanttevredenheidsonderzoek gehouden. Wel spreekt Elzenburg minimaal één keer per jaar met huurders afzonderlijk. De signalen die de gemeente van gebruikers, potentiële huurders en betrokken ambtenaren krijgt, zijn kritisch. Men mist professionaliteit en het contact met Elzenburg verloopt soms moeizaam. Men is over het algemeen tevreden over de ruimtes/gebouwen zelf. Aandachtspunt is de tribune en het ontbreken van een horecavoorziening in de sportzaal.

## d. Afspraken exploitatieovereenkomst

Met ingang van januari 2019 zijn de nieuwe exploitatieovereenkomst en huurovereenkomst voor sportzaal en jongerencentrum van kracht. De duur van de huurovereenkomst is gekoppeld aan die van de exploitatieovereenkomst. Qua onderhoud is Elzenburg verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud, de gemeente voor het groot onderhoud en de openbare ruimte. In de exploitatieovereenkomst staan afspraken over taken en verantwoordelijkheden, programmering, informatievoorziening en beheervergoeding.

De taakverdeling tussen gemeente en Elzenburg leidt, ondanks duidelijke demarcatielijsten, geregeld tot vragen en discussie op de werkvloer. Het conform de exploitatieovereenkomst werken en het aanleveren van de vereiste managementinformatie zit nog niet geheel 'in het systeem' van Elzenburg en vraagt dus nog aandacht. Inmiddels is een start gemaakt met kwartaalrapportages en -gesprekken en is met Elzenburg een planning gemaakt voor de overige verplichtingen. Vanuit de gemeente zijn verschillende afdelingen betrokken. Afstemming en regie blijven belangrijk.

## e. Bezetting

Aan Elzenburg is gevraagd de bezettingsgraad<sup>1</sup> in beeld te brengen. Onderstaand die over 2019. Om de ontwikkeling in de bezettingsgraad te kunnen volgen, is afgesproken dat we deze voortaan per kwartaal ontvangen.

### *Jongerencentrum*

In 2019 bedroeg de bezettingsgraad van het jongerencentrum 60%.

De kantoren kennen de hoogste bezettingsgraad, de foyer en grote zaal de laagste. De grote zaal heeft ook de functie van uitwijk voor IKC De Avonturier, wat de mogelijkheid voor verhuur aan derden beperkt. Uitgangspunt bij de berekening is een totaal aantal verhuurbare uren van 4944 per ruimte per jaar. Dit is exclusief de zomer- en kerstvakantie en uitgaande van openingstijden van 8.00-24.00 uur. De gezamenlijke ruimte en speelstraat in de kelder en de popoefenruimte (deze was nog niet klaar) zijn niet meegenomen. De eigen kantoorruimte telt voor 100% mee.

---

<sup>1</sup> De bezettingsgraad is de verhouding tussen het aantal uren per periode (bijv. kalenderjaar) dat een maatschappelijke accommodatie beschikbaar is ten opzichte van het aantal uren per periode dat de accommodatie daadwerkelijk gebruikt (verhuurd) wordt.

## *Sportzaal*

De bezettingsgraad van de sportzaal fluctueert gedurende het jaar, afhankelijk van schooljaar of competitie seizoen.

De sportzaal is in principe van 8.00-23.00 uur verhuurbaar, 7 dagen per week. Dit komt neer op 105 uur per week. Een eerste berekening laat het volgende zien:

- Tijdens het schooljaar zorgt het gymnastiekonderwijs voor een bezettingsgraad van 70%.
- Daarnaast is 40-70% van de 'verenigingsuren' (tussen 16.00 en 21.00) bezet.
- In de weekenden wordt de sportzaal gebruikt voor wedstrijden van E.V.B.V Octopus en VMH&CC MOP. Dit varieert van 2 uur tot een hele dag. In de periode april-augustus zijn er nauwelijks wedstrijden.

### **3.3 Stand van zaken inhoudelijk/programmering**

#### a. Jongerencentrum

In 2019 is door Elzenburg het initiatief genomen om een aantal activiteiten van Brightside voort te zetten als onderdeel van een breder aanbod van jongerenactiviteiten: plan D'n Elze. D'n Elze moet bijdragen aan de profilering als jeugd- en jongerencentrum en de gewenste 'beleving, benutting en bruis'. In 2020 wil Elzenburg dit verbreden. Men zoekt de samenwerking met de andere in het jongerencentrum actieve en gehuisveste partijen als MOVE Vught, Plaza Cultura, Welzijn Vught en Jeugdwerk Rozenoord. Doel is een gezamenlijk 'Elzenburgaanbod'. Voor 2020 is een stimuleringssubsidie verleend.

#### b. Sportzaal

De sportzaal wordt vooral gebruikt door verenigingen en scholen (gymnastiekonderwijs). Daarnaast benut Elzenburg de sportzaal voor grotere evenementen.

De verwachting dat het jongerencentrum profiteert van de sportzaal blijkt niet of nauwelijks het geval. Dit heeft volgens Elzenburg onder meer te maken met het ontbreken van horeca/een foyer in de sportzaal.

#### Bekendheid, PR, bezoekers, activiteiten

Elzenburg geeft vooral bekendheid aan activiteiten via Facebook. De website is aan herziening toe. Er is voor zover bekend geen communicatiebeleid of -plan. In de jaarstukken 2019 doet Elzenburg verslag van de bezoekersaantallen per activiteit. Uit een ronde die voor de cultuurnota door de gemeente is gemaakt, bleek dat mensen onvoldoende op de hoogte zijn van wat er in Elzenburg te doen is. Hier is mogelijk winst te behalen.

## **4 Standpunt / Besluit college van B en W**

Positief is dat Elzenburg 2019 in financieel opzicht goed afsluit. Overall kan men stellen dat de baten tegenvallen, maar dat dit in 2019 gecompenseerd is door lagere lasten. We zien echter ook dat de basis wankel is, zowel financieel als bestuurlijk en organisatorisch. Elzenburg is voor een deel afhankelijk van gemeentelijk beleid (sporttarieven, afspraken met het onderwijs, huisvesting van derden, subsidies), wat de exploitatieruimte beperkt. Men heeft moeite met het aantrekken van nieuwe huurders en er zijn kritische geluiden over de kwaliteit van beheer en bestuur. Van de verwachte synergie door de gecombineerde exploitatie van sportzaal en jongerencentrum is tot nu toe geen sprake. Elzenburg heeft daarom aan de gemeente gevraagd om het beheer en de exploitatie van de sportzaal van haar over te nemen.

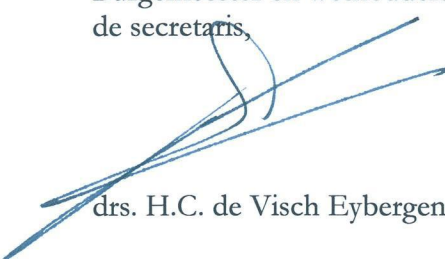
## 5 Financieel

De voorlopige cijfers 2019 laten een exploitatieresultaat zien van -/- € 107.632,-. Met de gemeentelijke exploitatiebijdrage van € 115.000,- schrijft men net zwarte cijfers.

## 6 Tijdsplanning

De exploitatieovereenkomst is voor 2+2 jaar afgesloten. Voor 1 oktober 2020 dient een besluit te zijn genomen over eventuele wijziging van beleid. Wij komen hier met een voorstel bij u op terug.

Burgemeester en wethouders van Vught,  
de secretaris, de burgemeester,



drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel