

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Notitie Beheer en exploitatie MFA's, dorpshuizen en wijkcentra

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. de Notitie Beheer en exploitatie maatschappelijk vastgoed vast te stellen als beleidskader voor de organisatie en ondersteuning van ons maatschappelijk vastgoed (bijlage 1).
2. kennis te nemen van de agenda voor de uitvoering van het nieuwe beleid (bijlage 3).
3. In te stemmen met de professionalisering van het beheer op de werkvloer van MFA's¹.

Aanleiding

We hebben in oktober 2020 een Notitie Beheer en exploitatie maatschappelijk vastgoed (hierna: de notitie) in concept vastgesteld en vrij gegeven voor reactie. We ontvingen 9 reacties van organisaties die maatschappelijk vastgoed beheren en van grote huurders en gebruikers zoals De eerste stap en Kans & Kleur. We hebben al deze accommodaties bezocht. Het resultaat is bijgevoegde herziene notitie. Hierin komen we op belangrijke punten tegemoet aan de reacties en aan hun zienswijzen. Met het vast stellen van de notitie hebben we een kader voor het beleid tot organisatie en ondersteuning van ons maatschappelijk vastgoed in komende jaren volgens bijgevoegde agenda.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
11-02-2020	Kadernota gemeentelijk vastgoed Gemeente Wijchen
20-10-2020	Besluit vaststellen concept Notitie Z/20/053294

Gewenst resultaat

De vrijwillige besturen van ons maatschappelijk vastgoed ondersteunen en ontzorgen zodat we gezamenlijk "maatschappelijke meerwaarde" realiseren in het sociaal domein met een evenwichtige balans tussen kosten en baten.

Argumenten

1.1 Maatschappelijk vastgoed is een belangrijke pijler voor ons sociaal beleid

De notitie geeft antwoord op de vraag: Met welk doel en hoe willen we ons vastgoed (laten) besturen, ondersteunen en faciliteren. We hebben doelen op het terrein van sport, cultuur, recreatie, welzijn, (gezondheids-)zorg en kwetsbare groepen. Hiervoor zijn vaak accommodaties nodig. We werken aan die doelen en willen zo zorgen voor maatschappelijke meerwaarde. Zie voor argumenten ook onze beslisnota uit oktober 2020 (bijlage 2).

1.2 We kunnen via de notitie duidelijke keuzes maken in het accommodatiebeleid

De notitie stelt zeven uitgangspunten voor nieuw beleid. Hiermee kunnen we onderbouwd besluiten nemen over het beheer en de exploitatie van multifunctionele accommodaties, wijkcentra en dorpshuizen. Hieronder kort de beleidspunten.

1.2.1: Een maatschappelijke accommodatie is geen doel op zich

We houden een accommodatie in stand omdat die nodig is voor de ons sociaal beleid met doelen op het terrein van sport, cultuur, recreatie, welzijn, zorg en kwetsbare groepen.

¹ MFA's: multifunctionele accommodaties

1.2.2 We ondersteunen de beherende organisaties van accommodaties

We onderzoeken met Stichting 't Mozaïek of we het beheer op de werkvloer en de administratie van accommodaties kunnen organiseren en ondersteunen.

1.2.3 Onze accommodaties moeten voldoen aan de Wet Markt en overheid

We geven accommodaties gratis in gebruik gericht op onze sociale beleidsdoelen. De beherende stichting² zorgt met subsidie voor de exploitatie. Bij verhuur aan een door de markt bekostigde partij berekenen wij het kostendekkend tarief. Dit tarief is leidend in het gesprek over een huurcontract. Zo voldoen we aan de Wet Markt en overheid.

1.2.4 We leveren eenduidige huurcontracten voor commerciële huurders

Voor de verhuur door een beherende stichting aan door de markt bekostigde partijen leveren we een modelovereenkomst met huursom. De stichting int alle huurpenningen en draagt een deel aan ons af voor kapitaallasten en onderhoud.

1.2.5 Zet maatschappelijk vastgoed doelmatig in via een overeenkomst van beheer.

We zetten onze accommodaties doelmatig in met een sociale opdracht en subsidie aan stichtingen die ons vastgoed beheren. We sluiten een overeenkomst van beheer. Ook gaan we de relatie tussen het aantal uren betaald beheer, de openstelling, activiteiten én kosten onderzoeken.

1.2.6 Neem de verantwoording voor de continuïteit van het beheer

Om de maatschappelijke activiteiten te waarborgen regelen we de achtervang met ondersteunende diensten als een beherende stichting in organisatorische problemen geraakt.

1.2.7 We verlenen alleen subsidie als het nodig is volgens uw subsidieverordening

Beherende stichtingen ontvangen jaarlijks een normsubsidie en/of budgetsubsidie. We gaan met hun in gesprek als sprake is van buitensporige reservevorming. Uw subsidieverordening geeft ons de optie om subsidies te verlagen of te beëindigen.

1.3 Basisscholen zijn geen huurder maar gebruiker en komen financieel tekort in een MFA

Basisscholen in MFA's hebben wettelijk recht op onderwijsruimte³. De leerlingentelling bepaalt op hoeveel ruimte de school recht heeft. We willen dat iedereen in een MFA de werkelijke servicekosten betaalt. Voor sommige scholen ligt hier een probleem. Scholen ontvangen van het Rijk vaak een te lage normvergoeding. Dan is de schoolbijdrage aan een beherende stichting lager dan de exploitatiekosten. Per situatie leveren we dan maatwerk.

2.1 De agenda geeft duidelijk richting aan de uitvoering van het nieuwe beleid

Onze capaciteit om nieuw beleid uit te voeren is beperkt. We pakken daarom de urgentste zaken op. Met de kanttekening dat het beheer van onze databank voor het vastgoed⁴ nog niet belegt is in onze organisatie. Zie de tegenargumenten.

3.1 Er is een acuut probleem met het beheer op de werkvloer

We zijn op onderdelen noodgedwongen bezig met het nieuwe beleid. Stichting MFA De Brink heeft haar sociale opdracht aan ons terug gegeven en is gestopt. MFA De Brink en MFA De Speelhoef zitten na 1 september 2021 zonder beheerder. Bij MFA De Suikerberg is geen beheerder. We zijn in gesprek met Stichting 't Mozaïek en Stichting Het Noorderlicht over de inzet van beheerders. We werken aan een tijdelijke oplossing in oktober 2021.

3.2 De organisatie van professioneel beheer in de MFA's gaat geld kosten

² De beherende organisatie kan een stichting of een vereniging zijn

³ De gemeentelijke Onderwijsruimteverordening regelt het recht op ruimte

⁴ Databank Axserion moet gevoed en beheerd worden voor alle zaken rond ons vastgoed

We willen het beheer op de werkvloer in MFA's en de aansturing daarvan professionaliseren. Dat kan financieel niet of onvoldoende gedekt worden uit de exploitatie van deze MFA's in de kern Wijchen: De Brink, De Speelhoeve, De Suikerberg en Het Noorderlicht. We hebben middelen nodig om beheerders te bekostigen en goed aan te sturen. Daarnaast moeten we de financiële- en verhuuradministratie organiseren. Op ons verzoek overweegt Stichting Het Mozaïek of ze hierin een coördinerende rol kan vervullen. We brengen de kosten daarvan in beeld, afgezet tegen de beschikbare middelen binnen de exploitatie van deze MFA's. We ramen de kosten vanaf 2022 indicatief op € 60.000,- structureel per jaar⁵. We onderbouwen deze uitzetting van de begroting in de Perspectiefnota 2022.

Tegenargumenten en risico's

1.1 We hebben het beheer van ons vastgoed niet goed georganiseerd

We bouwen, renoveren en verduurzamen ons vastgoed. Maar we hebben binnen onze gemeentelijke organisatie het beheer van de contracten en afspraken met de beherende stichtingen, De eerste stap, Kans & Kleur en andere maatschappelijke partners niet goed georganiseerd. Een externe adviseur helpt ons nu om de taken, rollen en verantwoordelijkheden goed te beleggen. Ook in verband met onze nieuwe vastgoed databank Axserion.

1.2 Deze notitie gaat niet over monofunctionele scholen

We hebben geen zeggenschap over zogenaamde "monofunctionele scholen". Die zijn eigendom van het schoolbestuur. Het schoolbestuur gaat over de verhuur aan derden. Kans & Kleur en De eerste stap hebben hierover afspraken.

3.1 Er is bij dorpshuizen en wijkcentra geen probleem met het beheer en de administratie

We hebben veel gesprekken met besturen van accommodaties gevoerd, voorafgaand aan deze notitie. Het probleem ligt bij de MFA's in de kern Wijchen. We verwachten geen probleem bij de dorpshuizen en wijkcentra.

Financiële gevolgen

In 2021:

We kunnen de kosten voor het betaald beheer op de werkvloer in 2021 dekken op de post "Facilitair management" (nr: 630027).

In 2022:

We onderbouwen de structurele kostenuitzetting op de gemeentebegroting in de Perspectiefnota 2022 rekening houdend met de beschikbare middelen bij de MFA's.

Communicatie

We hebben de notitie als concept eind 2020 aan alle accommodaties voor reactie verstuurd. We hebben de negen ontvangen reacties met de beherende stichtingen besproken en in de notitie verwerkt.

Inwonersparticipatie

Niet van toepassing

Uitvoering of Vervolgstappen

1. We sturen de definitieve notitie aan alle accommodaties en belanghebbenden.
2. We blijven in gesprek met Stichting Mozaïek over hun mogelijkheden tot ondersteuning.

Geheimhouding:

Niet van toepassing

⁵ Indicatieve kostenraming ligt ter inzage

Bijlagen:

1. Notitie Beheer en exploitatie maatschappelijk vastgoed, versie 28 juli 2021
2. Beslisnota college 20 oktober 2020
3. Agenda voor de uitvoering van het beleid, versie 28 juli 2021.

Ter inzage:

1. Indicatieve kostenraming beheer en administratie