

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Exploitatieovereenkomst Stichting De Brink

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. als gebouweigenaar van MFA¹ De Brink om het beheer formeel juridisch te regelen.
2. met Stichting De Brink een exploitatieovereenkomst te sluiten over het beheer, de exploitatie en het onderhoud.

Aanleiding

Het beheer over en de zeggenschap in MFA De Brink is niet goed geregeld. Dat leidt soms tot frictie en sluit niet aan bij ons nieuw accommodatiebeleid. We willen het beheer van het hele gebouw aan Stichting De Brink uitbesteden via een exploitatieovereenkomst. De overeenkomst haakt aan op ons beleid voor het beheer van maatschappelijk vastgoed. Nu is de stichting slechts verantwoordelijk voor het wijkcentrum volgens een overeenkomst uit 2019.

We verlenen budgetsubsidie aan Stichting De Brink voor de exploitatie van haar wijkcentrum en haar activiteiten. De beslisnota aan de raad voor de jaren 2023 tot en met 2026 gaat nu in procedure.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
21-10-2021	raadsbesluit Notitie beheer & exploitatie maatschappelijk vastgoed nr: 053294

Gewenst resultaat

Instandhouding van De Brink als maatschappelijke accommodatie voor de inwoners van Wijchen, die bijdraagt aan de realisatie van onze beleidsdoelen in het Sociaal domein.

Argumenten

1.1 We zijn als gebouweigenaar verantwoordelijk voor beheer, exploitatie en onderhoud
De vier hoofdgebruikers, te weten: De eerste stap, Kansensplein, Pluryn en Stichting De Brink hebben in 2019 onderling een overeenkomst over het gebruik gesloten. De gemeente was daarin geen partij. Stichting De Brink is slechts verantwoordelijk voor het inpandige wijkcentrum. Kansensplein beheert de energiecontracten en De eerste stap en Pluryn zijn huurders. De partijen begrijpen de formele positie van de gemeente. We zijn immers verantwoordelijk voor het beheer, de exploitatie en het onderhoud. De overeenkomst uit 2019 wordt ontbonden.

2.1 We trekken de exploitatiesituatie gelijk met die van andere MFA's
Stichting De Brink heeft het wijkcentrum in het gebouw "om-niet" in gebruik. Vanuit onze zorgplicht voor onderwijshuisvesting geven we een deel van het gebouw in gebruik aan basisschool De Trinoom. In de MFA is nog geen hoofdverantwoordelijke voor de exploitatie van het gebouw. Gelijk de situatie bij andere MFA's² willen we dit goed regelen via een exploitatieovereenkomst met de stichting. We besteden de exploitatie zo uit aan de stichting. In de overeenkomst zit een demarcatielijst. Hierin staat ieders verantwoordelijkheid voor het onderhoud. De stichting regelt met de gemeente en Samenwerkingsstichting Kansensplein het gebruik van ruimte voor de dependance van De Trinoom. Verhuur van overige ruimtes aan non-profit organisaties voor cultuur, recreatie, sociaal cultureel activiteiten, sport en zorg heeft prioriteit.

¹ MFA : multifunctionele accommodatie

² Dit zijn de MFA's: Batenburg, De Zandloper en Het Noorderlicht

2.2 Sluit aan op het nieuwe accommodatiebeleid en raadsbesluit over budgetsubsidie

De overeenkomst volgt uit het nieuw beleid voor maatschappelijk vastgoed. De raad ontvangt een beslisnota over verlening van budgetsubsidie in de jaren 2023 tot 2027.

2.3 We ontzorgen de stichting en waken over commerciële verhuur van ons vastgoed

Nieuw in de overeenkomst is dat we de stichting helpen bij verhuur aan een commerciële partij (artikel 4.10 t/m 4.13). Wij stellen dan het contract op. Zo verzekeren we dat die partij ook betaalt voor het binnen- en buitenonderhoud en de kapitaallasten. De stichting is primair verantwoordelijk voor de verhuur, maar het leegstandsrisico ligt uiteindelijk bij ons. De stichting is vrij de verhuur volgens haar statuten en bestemming van het pand in overleg met hoofdgebruikers naar eigen inzicht in te richten. Zij bepaalt de verhuurtarieven en streeft naar optimale bezetting.

Tegenargumenten en risico's

2.1 Maatschappelijk ondernemen heeft een prijs en een risico

De Brink is van waarde voor de leefbaarheid, onderwijs en sociale cohesie in de Huurlingsedam. We leggen de verantwoordelijkheid voor het beheer van het pand in handen van de stichting. We houden –op afstand– toezicht en bespreken de bedrijfsvoering aan de hand van de jaarrekening. De overeenkomst is voor onbepaalde duur. Als we tussentijds opzeggen, dan worden wij verantwoordelijk voor lopende contracten zoals voor: personeel in loondienst en de gebouw gebonden installaties.

2.2 We houden als gemeente het bestuur van de stichting overeind

Sinds 2019 gaf het oude bestuur aan niet in staat te zijn opvolgers te vinden. We vinden de maatschappelijke functie van De Brink te belangrijk om dit op zijn beloop te laten. In overeenstemming met de "Notitie beheer & exploitatie maatschappelijk vastgoed" werken we aan een oplossing. Wij zijn met Stichting Het Mozaïek in gesprek om deze de bestuurlijke aansturing van het beheer over te laten nemen. Tot dan zitten als tijdelijke oplossing enkele mensen uit onze organisatie in het bestuur van Stichting De Brink.

Uitvoering

We hebben met de stichting overeenstemming over de inhoud van de overeenkomst.

Bijlagen

- Exploitatieovereenkomst, 02-11-2022
- Set bijlagen bij exploitatieovereenkomst, 02-11-2022

Financiële gevolgen

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

De stichting int vanaf 2022 jaarlijks alle huurpenningen. De stichting draagt jaarlijks een deel van de huurpenningen aan ons af. Dat deel is bedoeld voor onze kosten van binnen- en buitenonderhoud en de kapitaallasten voor commercieel verhuurde ruimten.

Uitvoering of Vervolgstappen

Ondertekening van de overeenkomst