

Opvolgingsonderzoek Multi Functioneel Centrum Binnenhof

Onderwijs en welzijn onder één dak in ZuiderAmstel

april 2011

colofon

Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam

directeur: dr. J. A. de Ridder

onderzoeker: drs J. van Leuken

Dit rapport bestaat uit twee delen: het Bestuurlijk rapport en het Onderzoeksrapport met bijlagen. In het Bestuurlijk rapport geeft de rekenkamer de belangrijkste bevindingen en beantwoording van de onderzoeksvragen weer.

Bestuurlijk rapport

Belangrijkste bevindingen

In oktober 2007 heeft de rekenkamer het rapport *Multi Functioneel Centrum Binnenhof* gepubliceerd. Het rapport bevatte in totaal 9 aanbevelingen gericht op het functioneren van het stadsdeel.

In het rapport van oktober 2007 constateerde de rekenkamer dat het stadsdeel met de bouw van het MFC Binnenhof beschikt over één gebouw waarin diverse onderwijs- en welzijnsvoorzieningen onder één dak zijn gebracht. Naar de mening van de gebruikers van het MFC kwam het gebouw aan veel van hun wensen tegemoet. Wel waren er klachten over de klimaatbeheersing in het gebouw en op de speelpleinen. De beoogde samenwerking tussen de gebruikers van het gebouw, in het bijzonder de twee scholen en de welzijnsorganisaties, bleek in de praktijk niet van de grond te zijn gekomen. De belangstelling bij de betrokkenen bleek daarvoor niet groot te zijn.

De exploitatie van het MFC Binnenhof plaatste het stadsdeel voor problemen, omdat de tekorten op de exploitatie groter waren dan verwacht was. Terwijl in 2004 was uitgegaan van een tekort voor 2007 van € 200.000 bleek dit in werkelijkheid bijna € 900.000 te bedragen. De oorzaak van het exploitatietekort was gelegen in de leegstand van een fors deel van de zogenaamde 'mid-office' van het MFC en van de parkeergarage. De rekenkamer verwachtte dat het doel om het MFC vanaf 2011 kostendekkend te exploiteren niet zou worden gehaald.

Drie jaar na de publicatie van het rapport onderzocht de rekenkamer hoe het dagelijks bestuur van stadsdeel ZuiderAmstel en - sinds mei 2010 - van stadsdeel Zuid uitvoering hebben gegeven aan de aanbevelingen uit het rapport van oktober 2007.

Bevindingen vervolgonderzoek

In onderstaand overzicht is aangegeven welke aanbevelingen, die de rekenkamer in het eindrapport heeft gedaan, door het dagelijks bestuur zijn uitgevoerd.

Tabel S.1 - Conclusies uitvoering aanbevelingen

Aanbeveling	Uitgevoerd
1. Stel functie MFC vast in relatie tot exploitatie	+
2. Wees voorzichtig met doorschuiven oplossingen naar marktpartij	+
3. Pak de structurele tekortkomingen aan	+
4. Neem als db de leiding over de samenwerking tussen de huurders	-
5. Wijs voor de huurders één contactpersoon bij het stadsdeel aan	+/-
6. Maak structurele tekorten van het MFC duidelijk in de lopende begroting	-
7. Neem bij voorkeur geen PM posten op in de begroting	+
8. Stel een plan van aanpak op	+
9. Leg de raad een agenda voor van nog te nemen besluiten	+

De rekenkamer concludeert op grond van dit vervolgonderzoek dat 6 van de 9 aanbevelingen zijn uitgevoerd, dat één aanbeveling deels is uitgevoerd en dat twee aanbevelingen niet zijn uitgevoerd.

Aandachtspunt exploitatie

Naar aanleiding van de uitvoering van de aanbevelingen wil de rekenkamer nog het volgende onder de aandacht brengen.

De rekenkamer constateert dat het dagelijks bestuur van stadsdeel ZuiderAmstel na publicatie van het rapport vele inspanningen heeft gedaan om het exploitatietekort van het MFC te verminderen. De rekenkamer vat kort een aantal zaken samen.

Uitgangspunt voor het dagelijks bestuur is steeds de maatschappelijke functie van het gebouw geweest. Het stadsdeel heeft na het echec met ISS niet opnieuw naar een commerciële oplossing gezocht. Wel zijn de mogelijkheden onderzocht om het gebouw te verkopen, maar deze hebben tot niets geleid. Verder zijn de bouwkundige tekortkomingen van het gebouw grotendeels opgelost. Alleen voor de riolering moest voor een tijdelijke oplossing worden gekozen. Helaas kan het warmteprobleem op de schoolpleinen niet worden veranderd omdat door de aanwezigheid van de parkeergarage geen (groene) beschutting kan worden aangebracht.

De inspanningen van het dagelijks bestuur hebben ertoe geleid dat het exploitatietekort van het MFC is verminderd tot ruim € 200.000 in 2009 en bijna € 300.000 in 2010.

De tekorten worden nog steeds vanuit de reserve MFC gedekt, ook al was die oorspronkelijk alleen voor de aanloopkosten bedoeld. Er zijn wel plannen om nog meer vaste huurders voor het MFC aan te trekken (het café, de bibliotheek), maar daarover zijn geen concrete besluiten genomen. Voor inpassing van de bibliotheek lijken ook nieuwe investeringen nodig. Mede doordat de raad van stadsdeel Zuid in november 2010 besloot € 1.500.000 aan de reserve te onttrekken bedraagt het verwachte saldo van de reserve eind 2011 € 1.885.000.

De rekenkamer constateert dat als de exploitatietekorten van het MFC ongeveer dezelfde omvang houden als in 2009 en 2010 de reserve MFC op afzienbare tijd zal zijn uitgeput. Het exploitatietekort van het MFC zal dan op de lopende begroting drukken.

De rekenkamer adviseert de raad daarom:

- de ontwikkeling van het exploitatietekort van het MFC en de gevolgen daarvan voor de reserve in het oog te blijven houden;
- snel tot besluitvorming te komen over nieuwe vaste huurders in het MFC en de eventuele kosten van de inpassing daarvan.

Aandachtspunt samenwerking

De rekenkamer constateert verder dat het stadsdeel nog geen concrete stappen heeft gezet om de samenwerking tussen de gebruikers van het MFC te verbeteren.

Het stadsdeel ZuiderAmstel heeft om de samenwerking tussen de gebruikers te verbeteren in juni 2009 een workshop georganiseerd, maar deze heeft tot nu toe niet tot een vervolg geleid. Wel is het stadsdeel van plan de resultaten van de workshop mee te

nemen in het Programma Huisvesting Maatschappelijke Voorzieningen, dat het dagelijks bestuur in het voorjaar van 2011 wil vaststellen.

Alleen als het stadsdeel het voortouw neemt, zal de samenwerking tussen de gebruikers van het MFC verbeteren en kan in het MFC een gezamenlijk aanbod van voorzieningen met een duidelijke meerwaarde voor burgers ontstaan. De rekenkamer adviseert de stadsdeelraad daarom:

- er op toe te zien dat het dagelijks bestuur de verantwoordelijkheid voor de programmarol, die het stadsdeel heeft in multifunctionele accommodaties als het MFC, op zich neemt.

Bestuurlijke reactie

De rekenkamer heeft het concept van dit rapport op 21 maart 2011 voor bestuurlijk wederhoor voorgelegd aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid. Dit ging vergezeld van het verzoek om uiterlijk 5 april 2011 te reageren op de conclusies en aanbevelingen. De rekenkamer ontving de reactie van het dagelijks bestuur binnen de gestelde termijn. Hieronder is de volledige tekst van de reactie opgenomen.

Dank u voor het toezenden van het conceptrapport *Opvolgingsonderzoek MFC Binnenhof*. Hierbij gaan we als bestuur in op de gelegenheid voor bestuurlijk wederhoor die door u geboden wordt.

De stadsdeelraad heeft in november 2010 het *Beleidskader Sociaal Domein* vastgesteld en stelt in het voorjaar 2011 de *Beleidsnota Vastgoed Zuid* vast. Daarnaast is het stadsdeel in november 2010 gestart met de ontwikkeling van de nota *Huisvesting Maatschappelijke Voorzieningen van stadsdeel Zuid* (inclusief huisvesten van culturele instellingen). Aanleiding voor de nota *Huisvesting Maatschappelijke Voorzieningen* zijn de bezuinigingen binnen het zorg- en welzijnswezen en de taakstellingen voor het vastgoed.

Bovengenoemde ontwikkelingen en nieuwe (nog vast te stellen) beleidskaders kunnen van invloed zijn op de onderzoeksbevindingen en de conclusie van het eindrapport van de Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam *Opvolgingsonderzoek MFC Binnenhof*.

De bestuurlijke reactie op de onderzoeksbevindingen en de conclusie uit het conceptrapport *Opvolgingsonderzoek MFC Binnenhof* maart 2011, richt zich op twee van de aandachtspunten, waarin u stelt dat door het stadsdeel hieraan geen uitvoering is gegeven. Het betreft het aandachtspunt ten aanzien van de exploitatie en het aandachtspunt voor de samenwerking tussen gebruikers binnen het MFC.

Aandachtspunt exploitatie

Het bestuur ondersteunt de aanbeveling van de rekenkamer om de ontwikkelingen van het exploitatietekort van het MFC en de gevolgen daarvan voor de reserve goed te volgen zodat het exploitatietekort in de toekomst niet op de lopende begroting zal drukken.

Begin mei stelt het dagelijks bestuur de nota *Huisvesting Maatschappelijke Voorzieningen van stadsdeel Zuid* vast. In de nota zijn opgenomen de sociaal-ruimtelijke opgaven voor Zuid en huisvestingsvoorstellen voor maatschappelijke voorzieningen. Voor o.a. Buitenveldert worden voorstellen gedaan voor een optimaler gebruik van het maatschappelijk vastgoed op korte termijn en ook kansen aangegeven voor de langere termijn. De nota geeft voor het MFC een kader voor de verdere ontwikkelingen van de brede school en stelt voor, conform u aanbeveling, nieuwe vaste huurders te huisvesten. Het stadsdeel is in gesprek met partners over de verdere invulling van voorzieningen voor 2012. Vervolgens vindt een verdere uitwerking plaats van de programmering (voorzieningenniveau) en exploitatie waarbij de focus ligt op dat het beheer en exploitatie van het MFC kostendekkend is.

Aandachtspunt samenwerking

Het bestuur is van mening dat de samenwerking tussen partijen met betrekking tot de brede school goed verloopt. De samenwerking tussen alle partners kan beter. Door het ontwikkelen en uitvoeren van de nota *Huisvesting Maatschappelijke Voorzieningen van stadsdeel Zuid* neemt het bestuur de verantwoordelijkheid voor de regie- en programmarol. In samenwerking met de partners komt het stadsdeel tot een goed aanbod van maatschappelijke voorzieningen in het MFC Binnenhof.

Wij gaan er van uit dat de hierboven beschreven aanpak door het stadsdeel en geleverde op- en aanmerkingen een bijdrage zullen leveren aan de opstelling van uw eindrapport. Het bestuur ziet het eindresultaat dan ook met belangstelling tegemoet.

Nawoord rekenkamer

De rekenkamer dankt het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid voor zijn bestuurlijke reactie. De rekenkamer constateert dat het stadsdeel op korte termijn in een tweetal beleidsnota's de huisvesting van maatschappelijke voorzieningen nader wil regelen en hoopt dat daarin de door de rekenkamer genoemde aandachtspunten worden uitgewerkt.

Onderzoeksrapport

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Behandeling rapport in stadsdeelraad	11
2.1	Behandeling	11
2.2	Conclusie	12
3	Stand van zaken per aanbeveling	13
3.1	Aanbeveling 1	13
3.2	Aanbeveling 2	15
3.3	Aanbeveling 3	16
3.4	Aanbeveling 4	17
3.5	Aanbeveling 5	18
3.6	Aanbeveling 6	19
3.7	Aanbeveling 7	21
3.8	Aanbeveling 8	22
3.9	Aanbeveling 9	23
3.10	Conclusie uitvoering aanbevelingen	24
	Bijlage 1 - Overzicht documenten en besluitvorming	25
	Bijlage 2 - Geïnterviewde personen	27
	Bijlage 3 - Samenvatting rapport oktober 2007	29
	Bijlage 4 - Bestuurlijke reactie rapport oktober 2007	35

1 Inleiding

De rekenkamer heeft het rapport *Multi Functioneel Centrum Binnenhof* op 11 oktober 2007 gepubliceerd. Het rapport bevatte in totaal 9 aanbevelingen gericht op verbeteringen in het functioneren van het stadsdeel.

De rekenkamer wil de stadsdeelraad informeren over de wijze waarop de dagelijks besturen van achtereenvolgens het stadsdeel ZuiderAmstel en het stadsdeel Zuid uitvoering hebben gegeven aan de aanbevelingen in rapporten van de rekenkamer. Daarom onderzoekt de rekenkamer in de regel enige jaren na publicatie de wijze waarop deze aanbevelingen zijn opgepakt binnen het stadsdeel.

In dit onderzoek staan de volgende vragen centraal:

1. In welke mate heeft het onderzoek aanleiding gegeven tot een gedachteswisseling en behandeling in de stadsdeelraad?
2. In welke mate is uitvoering gegeven aan de aanbevelingen van de rekenkamer?

De rekenkamer is nagegaan hoe het staat met de uitvoering van de aanbevelingen. De rekenkamer heeft haar oordeel over de wijze waarop en de mate waarin uitvoering is gegeven aan de aanbevelingen gebaseerd op:

- De ambtelijke schriftelijke reactie op de vraag van de rekenkamer naar de wijze waarop uitvoering is gegeven aan de aanbevelingen in het rapport.
- De documenten die zijn verschenen na publicatie van het rapport *Multi Functioneel Centrum Binnenhof* en waaruit volgens het stadsdeel blijkt op welke wijze de aanbevelingen ter hand zijn genomen (zie bijlage 1 voor geraadpleegde documenten).
- Toelichtende gesprekken met de verantwoordelijk ambtenaren van het stadsdeel (zie bijlage 2 voor geïnterviewde personen).

Deze rapportage start in hoofdstuk 2 met de behandeling van het rapport in de stadsdeelraad.

In hoofdstuk 3 komt aan de orde op welke wijze de dagelijks besturen de afzonderlijke aanbevelingen hebben uitgevoerd.

Als bijlage 3 is de samenvatting opgenomen van het rapport van de rekenkamer van oktober 2007 en als bijlage 4 de reactie van het dagelijks bestuur van ZuiderAmstel daarop.

2 Behandeling rapport in stadsdeelraad

2.1 Behandeling

Kort na de publicatie van het rapport op 11 oktober 2007 behandelde de commissie van de stadsdeelraad het in een uitgebreide bespreking op 23 oktober 2007.¹

In 2006 had een minderheid van de fracties uit de stadsdeelraad om het onderzoek verzocht aan de rekenkamer. Dit gegeven speelde bij de bespreking een rol. Zo meenden enige fracties dat het rapport geen nieuwe feiten aan het licht had gebracht. Deze fracties deelden daarom de conclusie van de rekenkamer niet, dat de stadsdeelraad op enige punten niet volledig was geïnformeerd door het dagelijks bestuur. Ook meenden zij dat een aantal aspecten, zoals bij voorbeeld het bouwproces, in het rapport waren onderbelicht. Overigens vonden ook deze fracties “dat niet alle aspecten rond de totstandkoming van het MFC in aanmerking komen voor de schoonheidsprijs”. Andere partijen in de raad meenden dat het rapport wel nieuwe feiten bevatte, zoals over de exploitatie van de parkeergarage, en een totaalbeeld en een overzicht van de hoofdzaken gaf. Enige fracties meenden ook dat er reden was om hun eigen rol tegen het licht te houden, omdat de raad onvoldoende had aangedrongen op meer informatie. Alle fracties spraken zich echter uit voor het overnemen van de aanbevelingen van de rekenkamer. Bovendien deden de raadsleden een aantal concrete verzoeken aan het dagelijks bestuur om uitvoering te geven aan maatregelen om de situatie bij het MFC te verbeteren. Deze verzoeken zijn opgenomen in het besluit dat de stadsdeelraad op 20 november 2007 met algemene stemmen over het rapport nam. Dit besluit luidt:

- kennis te nemen van het Rapport Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam, MFC Binnenhof Stadsdeel ZuiderAmstel, oktober 2007;
- akkoord te gaan met de in het rapport opgenomen aanbevelingen;
- het DB te verzoeken uitvoering te geven aan de in het rapport geformuleerde aanbevelingen;
- bij de uitvoering van de aanbevelingen de toezeggingen te betrekken die het DB in deze heeft gedaan in de vergadering van de raadscommissie op 23 oktober 2007, te weten :
 - het i.t.t. in het rapport opgenomen bestuurlijke reactie wél expliciet de aanbeveling uit te voeren m.b.t. het aanwijzen van één aanspreekpunt/contactpersoon binnen het stadsdeel;
 - de aanbevelingen te betrekken bij andere complexe projecten, die bij het stadsdeel in voorbereiding dan wel in uitvoering zijn;
 - een reguliere en frequente voortgangsrapportage van complexe projecten te leveren aan de raad en daartoe een format te ontwikkelen, die eerst met de raadscommissie besproken wordt;

¹ De rekenkamer had voor de bespreking een notitie gemaakt over de informatievoorziening over de parkeergarage naar aanleiding van vragen die raadsleden hadden over dit onderwerp bij de presentatie van het rapport aan de stadsdeelraad op 9 oktober 2007.

- in de commissie van 6 november 2007 een analyse te presenteren van de situatie van het MFC en de factoren die hierbij een rol spelen;
- een workshop voor de raadsleden te organiseren waarin een conceptplan van aanpak wordt gepresenteerd met opties voor het beheer en de invulling van het gebouw.

Na de behandeling van het rapport van de rekenkamer sprak de stadsdeelraad nog vele malen over de situatie van het MFC Binnenhof. Een overzicht van de hierbij behandelde nota's en notities en van de besluiten van de stadsdeelraad is opgenomen in bijlage 3.

2.2 Conclusie

Het rapport van de rekenkamer *Multi Functioneel Centrum Binnenhof* is uitgebreid behandeld door de stadsdeelraad van ZuiderAmstel. De behandeling in de stadsdeelraad heeft geleid tot een raadsbesluit, waarin de stadsdeelraad aangeeft in te stemmen met de aanbevelingen van de rekenkamer en het dagelijks bestuur verzoekt hier uitvoering aan te geven. In het raadsbesluit is tevens een aantal concrete stappen opgenomen, waarover het dagelijks bestuur toezeggingen had gedaan tijdens de behandeling van het rapport in de raad.

3 Stand van zaken per aanbeveling

De rekenkamer heeft in oktober 2007 9 aanbevelingen gedaan. Hieronder geeft de rekenkamer weer op welke wijze het dagelijks bestuur uitvoering heeft gegeven aan de aanbevelingen. Achtereenvolgens worden de 9 aanbevelingen weer gegeven, de reactie van het dagelijks bestuur op de aanbeveling in oktober 2007, het eventuele nawoord van de rekenkamer hierop, de huidige stand van zaken inzake de uitvoering van de aanbeveling en de conclusie van de rekenkamer.

3.1 Aanbeveling 1

Stel de maatschappelijke functie(s) van het MFC opnieuw vast in relatie tot de exploitatiemogelijkheden van het gebouw.

- a. Maak daarbij zonodig een expliciete keuze tussen een gebouw met uitgesproken maatschappelijke functies dat een exploitatietekort oplevert enerzijds of een gebouw dat kostendekkend kan worden geëxploiteerd, maar bredere functies kan hebben anderzijds.
- b. Vat exploitatietekorten niet op als een uitwerkingsprobleem; als exploitatietekorten worden weggewerkt door steeds meer verhuur aan derden in het MFC op te nemen, heeft dit gevolgen voor de maatschappelijke functie van het gebouw.
- c. Maak in dit verband ook een expliciete keuze over de beleidsdoelen en streefwaarden van de mid-office.

Reactie dagelijks bestuur op deze aanbeveling oktober 2007

De hoofdfunctie van het MFC is (altijd geweest) het bieden van ruimte aan niet-commerciële voorzieningen. Het DB heeft geen intentie om de ruimte van het MFC grotendeels te verhuren aan commerciële partijen ten koste van de maatschappelijke voorzieningen. Er wordt momenteel een plan van aanpak opgesteld om verschillende opties voor het beheer van het MFC nader te onderzoeken. Hierbij wordt niet speciaal gekozen voor een marktpartij die het beheer op zich moet nemen, maar worden ook andere opties bekeken. Deze opties worden met de deelraad en de gebruikers van het MFC besproken en uiteindelijk kan de deelraad zich uitspreken over de te kiezen beheerconstructie. Afgelopen zomer heeft het dagelijks bestuur de deelraad geïnformeerd dat opdracht is gegeven voor een onderzoek naar de constructie van het mid-office en de potenties de mid-office voor commerciële verhuur. Vooruitlopend op een definitieve rapportage wordt verwacht dat de markt voor commerciële verhuur onvoldoende zal blijken te zijn voor een kostendekkende exploitatie

Nawoord rekenkamer oktober 2007

De rekenkamer heeft in haar nawoord niet specifiek gereageerd op bovenstaande reactie van het dagelijks bestuur.

Stand van zaken februari 2011

Twee weken nadat de raad het rapport van de rekenkamer besprak, wordt het resultaat van het onderzoek naar de commerciële exploitatie van de mid-office - waar het dagelijks bestuur in zijn reactie naar verwijst - aan de raad gepresenteerd.² De uitkomst van dit onderzoek is duidelijk: commerciële exploitatie van de mid-office lijkt niet haalbaar. De onderzoekers verwachten een jaarlijks tekort van € 273.000. In het rapport wordt daarom geadviseerd een deel van de vloeroppervlakte van de mid-office tot back-office om te vormen door meer permanente maatschappelijke huurders te werven. Op grond van de uitkomsten van dit onderzoek en dat van de rekenkamer vraagt het stadsdeel het Project Management Bureau (PMB) een advies op te stellen over te nemen maatregelen ter verbetering van de exploitatie. In het advies van het PMB³ worden 4 mogelijke scenario's voor het MFC Binnenhof afgewogen, variërend van optimalisering van de bestaande situatie, de bestaande situatie met een ander beheer concept, verkleining van de mid-office tot opheffing van de mid-office. Het PMB adviseert het stadsdeel de mid-office te verkleinen en tevens in eigen beheer te nemen. Het advies van het PMB wordt zowel door de stadsdeelraad als in een workshop van raadsleden en gebruikers van het MFC besproken. De raad spreekt zich nog niet uit voor een specifiek scenario, maar wil dat er nog twee opties worden onderzocht, namelijk behoud of verkoop van het MFC. Ook moet er een plan van aanpak komen. Het dagelijks bestuur stelt in juni 2008 een projectgroep in, die de mogelijkheden van verkoop van het MFC moet onderzoeken en bovendien het exploitatietekort moet terugdringen en een aantal technische verbeteringen moet doorvoeren. Het plan van aanpak wordt in december 2008 door het dagelijks bestuur vastgesteld en in januari 2009 instemmend door de raad besproken.⁴ In het plan van aanpak blijft de maatschappelijke doelstelling van het MFC voorop staan en wordt de band tussen het MFC en de buurt benadrukt. Het plan bevat zowel een verkoop- als een behoudscenario. Over het doorzetten van verkoop moet dan in april 2009 een besluit worden genomen. In het behoudscenario gaat het stadsdeel uit van het vormgeven van de programmarol voor het MFC door het stadsdeel, verbetering van de buurtparticipatie door instelling van een 'programmaraad' en verbeteren van de bezettingsgraad door organisaties te zoeken die delen van de mid-office vast willen huren. Over het laatste wordt gesproken met een kinderdagverblijf en de bibliotheek. Het besluit over al dan niet verkoop van het MFC blijft echter uit. In juni 2009 rapporteert het dagelijks bestuur aan de raad dat aan een makelaarskantoor is gevraagd een taxatie van de verkoopwaarde van het gebouw te maken.⁵ Daarna blijft het geruime tijd stil, totdat het dagelijks bestuur in februari 2010 aan de raad meldt dat verkoop voor het stadsdeel niet aantrekkelijk is omdat de taxatiewaarde van het gebouw meer dan € 1,5 miljoen onder de boekwaarde ligt.⁶ Een besluit over al dan niet verkoop van het MFC heeft de stadsdeelraad van ZuiderAmstel daarna niet meer genomen.

² TNSNIPO Consult, Huidige functietoewijzing MFC bedient de vraag in beperkte mate, oktober 2007.

³ Binnenhof van buiten bekeken, 10 januari 2008.

⁴ Zie Memo db aan de raad van 18 december 2008.

⁵ Zie Memo db aan de raad van 10 juni 2009.

⁶ Zie Memo db aan de raad van 22 februari 2010.

Conclusie rekenkamer

De rekenkamer stelt vast dat zowel het dagelijks bestuur als de stadsdeelraad van ZuiderAmstel zich onomwonden hebben uitgesproken voor het behoud van de maatschappelijke functie van het MFC Binnenhof. Dit blijkt al uit de bestuurlijke reactie van het dagelijks bestuur op het rapport van de rekenkamer, maar ook uit de behandeling in de raad van de onderzoeken en gevraagde adviezen in de maanden daarna. Verdere commercialisering van het MFC heeft het stadsdeel afgewezen, ook al omdat dat tot permanente financiële risico's voor het stadsdeel zou leiden. Het in het rapport van de rekenkamer voorspelde exploitatietekort van het MFC, dat de keuze voor de maatschappelijke functie van het MFC met zich meebrengt, heeft het stadsdeel geprobeerd te beperken door voor een deel van de mid-office naar permanente huurders - met een maatschappelijke functie - te zoeken. Ook heeft het stadsdeel - vooral op aandringen van leden van de stadsdeelraad - de mogelijkheden van verkoop van het MFC (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) onderzocht. Ook bij verkoop diende echter uitgegaan te worden van de bestaande maatschappelijke functie van het MFC. De rekenkamer constateert dat deze aanbeveling is uitgevoerd.

3.2 Aanbeveling 2

Wees voorzichtig met het doorschuiven van oplossingen voor een maatschappelijk probleem, de kosten van de exploitatie van het MFC, naar een marktpartij. Als het dagelijks bestuur voor het bereiken van de vastgestelde ambities een beroep doet op marktpartijen, moet dit gebeuren op grond van een goed zicht op de interesse bij marktpartijen, mede gebaseerd op haalbaarheidsonderzoeken.

Reactie dagelijks bestuur op deze aanbeveling oktober 2007

Zie reactie bij aanbeveling 1.

Nawoord rekenkamer oktober 2007

De rekenkamer heeft in haar nawoord niet specifiek gereageerd op bovenstaande reactie van het dagelijks bestuur.

Stand van zaken februari 2011

De rekenkamer verijst voor de gang van zaken naar de opmerkingen, die gemaakt zijn bij aanbeveling 1.

De rekenkamer constateert dat - hoewel het dagelijks bestuur in haar bestuurlijke reactie op het rapport van de rekenkamer de optie van een marktpartij als exploitant van het MFC nog open houdt - na de behandeling in de raad van het rapport van de rekenkamer en dat van TNSNIPO het stadsdeel nooit meer serieus heeft overwogen om de exploitatie van het MFC aan een marktpartij over te laten.

Conclusie rekenkamer

De rekenkamer stelt vast dat deze aanbeveling is uitgevoerd.

3.3 Aanbeveling 3

Pak de structurele tekortkomingen aan in het gebouw, in het bijzonder de klimaatbeheersing en informeer huurders en de stadsdeelraad over de voortgang.

Reactie dagelijks bestuur op deze aanbeveling oktober 2007

Tekortkomingen in het gebouw zullen in goed overleg met gebruikers worden aangepakt. Zo is voor het zomerreces een klimaatonderzoek gestart bij de scholen, wordt er samen met de VVE gewerkt aan het oplossen van de lekkage in de parkeergarage, en is opdracht gegeven voor het aanbrengen van kunstgras op het speeldak. De deelraad zal bij de 4- en 8 maandsrapportage geïnformeerd worden over de voortgang.

Nawoord rekenkamer oktober 2007

De rekenkamer heeft in haar nawoord niet specifiek gereageerd op bovenstaande reactie van het dagelijks bestuur.

Stand van zaken februari 2011

Het dagelijks bestuur heeft in de zomer 2007 opdracht gegeven tot een klimaatonderzoek. Op grond hiervan zijn in het voorjaar 2008 maatregelen genomen. De aanwezige installaties voor de klimaatbeheersing zijn opnieuw ingeregeld. In de schoollokalen en een deel van de bijeenkomstruimten zijn vrij schakelbare plafondventilatoren aangebracht en de ramen aan de zuidzijde zijn voorzien van zonwerende folie. Vanwege de aanwezigheid van de parkeergarage onder het schoolplein kan op dat plein geen (groene) beschutting worden aangebracht.

Het stadsdeel heeft tevens een aantal andere bouwkundige tekortkomingen na overleg met de aannemer verholpen. Het gaat om de waterdichtheid van de parkeergarage, het stroef maken van de hellingbaan en het verbeteren van de brandmeldingcentrale. Andere tekortkomingen konden niet worden verholpen, zoals de aansluiting van het riool van het fitnesscentrum op het rioleringsstelsel en de scheurvorming in het marmoleum. Dit laatste zal, gezien het feit dat herstel grote overlast voor de gebruikers oplevert, pas bij herstelwerkzaamheden worden aangepakt. Wat betreft de riolering is er voor gekozen om het riool twee keer per jaar te laten inspecteren en zonodig schoon te maken.

Ter verduidelijking van de functie van het MFC heeft het stadsdeel een informatiezuil geplaatst en gevelbelettering aangebracht.

Vanwege de bouwkundige gebreken heeft het stadsdeel een schadeclaim van € 70.000 ingediend bij de aannemer Hillen&Roosen. Het ziet er vooralsnog niet naar uit dat het stadsdeel deze claim - gezien het faillissement van de aannemer - kan innen.⁷ Het bedrag is door het stadsdeel ZuiderAmstel al gedekt via een onttrekking uit de reserve MFC van € 40.000⁸ en de rest is opgenomen in het krediet dat opgenomen is in het Investeringsplan van september 2009.⁹

Het dagelijks bestuur heeft de stadsdeelraad op de hoogte gesteld over de voortgang van deze werkzaamheden in de memo's aan de raad van 10 juni 2009 en 8 september 2009.

Conclusie rekenkamer

De rekenkamer constateert dat deze aanbeveling grotendeels is uitgevoerd.

3.4 Aanbeveling 4

Als het stadsdeel van mening is dat het gebouw aan meerwaarde wint als de samenwerking tussen de huurders groter wordt, dan dient het dagelijks bestuur hierin de leiding te nemen, omdat dit anders niet van de grond komt. De huurders zoeken elkaar onvoldoende op. Onderzoek wat hierin de betekenis kan zijn van 'maatschappelijke' welzijnsondernemer als beheerder of exploitant.

Reactie dagelijks bestuur op deze aanbeveling oktober 2007

Het dagelijks bestuur zal op korte termijn de vraag aan de gebruikers voorleggen of zij bereid zijn tot (meer en betere) samenwerking en of zij daarbij ondersteuning wensen van het stadsdeel.

In dit kader is in juni 2007 in de raad de nota *Visie brede school ZuiderAmstel* vastgesteld. Hierin is een visie neergelegd over de brede school ontwikkeling in ZuiderAmstel, waarbij het stadsdeel de regie op zich neemt voor de implementatie van de brede schoolvisie in ZuiderAmstel.

Nawoord rekenkamer oktober 2007

De rekenkamer heeft in haar nawoord niet specifiek gereageerd op bovenstaande reactie van het dagelijks bestuur.

Stand van zaken februari 2011

In het plan van aanpak van december 2008 heeft het stadsdeel twee scenario's opgenomen: zowel een verkoop- als een behoudscenario. Het voorstel dat in het plan is opgenomen gaat echter in beide scenario's uit van het vormgeven van de programmerol door het stadsdeel. Het stadsdeel acht deze rol cruciaal, omdat het daarmee de

⁷ Dit blijkt uit het Zesde openbare verslag ex. art. 73a Faillissementswet over de afwikkeling van het faillissement van Hillen&Roosen.

⁸ Zie Memo db aan de raad 10 juni 2009.

⁹ Zie raadsbesluit 22 september 2009.

bezettingsgraad en daardoor het exploitatietekort kan beheersen.¹⁰ In het plan wordt geconstateerd dat het stadsdeel zich nog verder op de programmarol moet voorbereiden.

In juni 2009 heeft het stadsdeel ZuiderAmstel een workshop georganiseerd met huurders en gebruikers om de inhoudelijke samenwerking te intensiveren, hoe aan te sluiten bij vragen vanuit de buurt en hoe te komen tot een betere exploitatie.

Voor zover de rekenkamer kan vaststellen heeft deze workshop niet tot een vervolg geleid. Volgens het stadsdeel¹¹ heeft het opgeleverde materiaal destijds niet tot een keuze geleid. Het zal als input meegenomen worden in het voorstel Programma Huisvesting Maatschappelijke Voorzieningen. Voorzien is dat dit programma in het voorjaar 2011 door het dagelijks bestuur zal worden vastgesteld. Uitgangspunt voor het dagelijks bestuur hierbij is dat het stadsdeel verantwoordelijk is voor de sociale programmering en dat zorg- en welzijnsinstellingen meer moeten samenwerken.

Conclusie rekenkamer

De rekenkamer constateert dat deze aanbeveling (nog) niet is uitgevoerd.

3.5 Aanbeveling 5

Het stadsdeel zal niet de volledige verantwoordelijkheid voor zaken op het gebied van de huisvesting van huurders bij de beheerder/exploitant kunnen leggen, omdat het de eigenaar is van het gebouw. Wijs daarom één contactpersoon binnen het stadsdeel aan voor het MFC, bijvoorbeeld bij de afdeling Vastgoed. Benut ook het gebruikersoverleg om zelf problemen te traceren en op te lossen.

Reactie dagelijks bestuur op deze aanbeveling oktober 2007

De stadsdeelraad heeft gekozen om het beheer van het MFC niet te laten uitvoeren door de eigen ambtelijke organisatie. De behoefte aan een contactpersoon binnen het stadsdeel kwam voort uit het niet functioneren en zichtbaar zijn van ISS. Na het opzeggen van het contract in het voorjaar van 2007 heeft het stadsdeel een nieuwe beheerder aangesteld, die voor de gebruikers goed bereikbaar is. De afdeling Vastgoed fungeert als contactpersoon voor de beheerder.

Nawoord rekenkamer oktober 2007

De rekenkamer blijft van mening dat het stadsdeel een eigen contactpersoon zou moeten aanwijzen. Het stadsdeel is eigenaar van het gebouw en er kan niet worden aangenomen dat de beheerder zich verantwoordelijk voelt voor de gebreken van het gebouw. Huurders konden klachten die zij over het gebouw hadden in de afgelopen periode niet kwijt. Overigens kan een contactpersoon ook van betekenis zijn voor het stadsdeel, zodat het stadsdeel zelfstandig in staat is om een oordeel te vormen over de kwaliteit van het beheer.

¹⁰ Zie Memo db aan de raad, 18 december 2008.

¹¹ Zie Brief stadsdeel Zuid als reactie op het informatieverzoek van de rekenkamer, 11 januari 2011

Stand van zaken februari 2011

In het besluit dat de stadsdeelraad in oktober 2007 naar aanleiding van de bespreking van het rapport van de rekenkamer nam is uitdrukkelijk opgenomen dat het stadsdeel wel één contactpersoon moet aanwijzen voor de *gebruikers*. Vanuit het stadsdeel functioneerde een contactpersoon voor de - door het stadsdeel ingehuurd - *beheerder*. De beheerder was - volgens het dagelijks bestuur - goed bereikbaar voor de gebruikers. Voor zover de rekenkamer kan vaststellen is in deze situatie tot aan mei 2010 geen verandering gekomen.

Bij de fusie van de stadsdelen heeft het stadsdeel Zuid twee functies in het team Vastgoed gecreëerd voor de multifunctionele accommodaties (MFA) van het stadsdeel. Deze medewerkers dienen het beleid en de uitgangspunten voor de MFA's te optimaliseren, niet zijnde het programmabeheer. Eén van deze medewerkers heeft als taak de contacten met de huurders in de MFA's te onderhouden. Bij het MFC lopen de contacten tussen het stadsdeel en de gebruikers van het MFC in de regel via de beheerder. Alleen voor meer inhoudelijke kwesties (bijvoorbeeld bezuinigingen) is er contact tussen de gebruikers en medewerkers van het stadsdeel.

Conclusie rekenkamer

De rekenkamer constateert dat deze aanbeveling voor een deel is uitgevoerd.

3.6 Aanbeveling 6

Maak structurele en aanlooptekorten als gevolg van het MFC op de (welzijns)begroting inzichtelijk. Financier vervolgens de structurele tekorten uit de algemene middelen of eventueel uit een apart daarvoor aan te leggen reserve. Beperk de onttrekkingen aan de bestaande reserve MFC tot die voor de aanlooptekorten van de exploitatie.

Reactie dagelijks bestuur op deze aanbeveling oktober 2007

In het plan van aanpak zal een overzicht gegeven worden van de knelpunten m.b.t. de exploitatie van het MFC, met name van de mid-office. De structurele tekorten van onderwijs worden sinds 2006 al uit de algemene middelen gedekt. De reserve MFC wordt alleen maar gebruikt om de aanlooptekorten te dekken.

Nawoord rekenkamer oktober 2007

De rekenkamer heeft in haar nawoord niet specifiek gereageerd op bovenstaande reactie van het dagelijks bestuur.

Stand van zaken februari 2011

In het rapport van oktober 2007 maakt de rekenkamer een berekening van de structurele tekorten op de onderwijs- en welzijnsbegroting die als gevolg van de exploitatie van het MFC zijn te verwachten.

Het tekort op de onderwijsbegroting was in 2007 € 135.000. Dit tekort ontstaat omdat de opbrengsten uit de zogenaamde Londo-vergoeding de kosten niet dekken, omdat er in deze vergoeding geen rekening wordt gehouden met kosten voor beveiliging,

receptie en beheer. Dergelijke kosten maken de scholen in het MFC wel. Het stadsdeel ZuiderAmstel heeft besloten - overigens in tegenstelling tot wat het dagelijks bestuur in zijn reactie aangaf - om de structurele lasten fasegewijs op de onderwijsbegroting op te nemen. Voor 2008 is een bedrag van € 140.000 ten laste gebracht van de reserve MFC, voor 2009 een bedrag van € 90.000 en voor 2010 een bedrag van € 50.000. Het totale bedrag voor drie jaar is in één jaar - 2008 - uit de reserve opgenomen, mede gezien de meevaller van € 224.319 die dat jaar naar de reserve kon worden overgeboekt. Bij dit bedrag ging het grotendeels om middelen die waren gereserveerd voor de commerciële verhuurder (ISS) voor de ingroei huur van organisaties en de teruggave van servicekosten.¹² In 2011 drukt het tekort dus voor het eerst volledig op de onderwijsbegroting. In oktober 2007 berekende de rekenkamer - uitgaande van kostendekkende huren - een structureel tekort van naar schatting € 275.000 op de welzijnsbegroting. Als geen kostendekkende huren worden gevraagd aan de welzijnsorganisaties, komt hetzelfde tekort ten laste van de vastgoedexploitatie van het stadsdeel. In het rapport dat TNSNIPO in opdracht van het stadsdeel opstelde - dat vrijwel gelijktijdig met dat van de rekenkamer verscheen - komen deze onderzoekers tot een structureel tekort op de exploitatie van het MFC van € 273.000.¹³

Na het verbreken met het contract met de commerciële verhuurder in maart 2007 heeft het stadsdeel nooit meer serieus overwogen om kostendekkende huren in rekening te brengen bij de welzijnsorganisaties. De exploitatietekorten van het MFC drukken dus op de vastgoedexploitatie van het stadsdeel en komen niet in de welzijnsbegroting terug. Het stadsdeel heeft in januari 2009 besloten om de exploitatietekorten van het MFC gedurende de periode 2010-2020 te dekken vanuit de reserve MFC.¹⁴ Door dit besluit is het dus niet meer zo dat de reserve MFC alleen maar gebruikt wordt om de aanlooptekorten van het MFC te dekken.

Omdat commerciële exploitatie van het café in het MFC niet realistisch leek, heeft het dagelijks bestuur in 2009 naar een alternatieve exploitatie gezocht. Op verzoek van het stadsdeel heeft de stichting Puur Zuid een exploitatie opzet gemaakt, waarbij van een kostenneutrale exploitatie wordt uitgegaan als de huur- en servicekosten buiten de exploitatie van het café worden gehouden. Op grond hiervan is door het stadsdeel ook een investeringskrediet toegekend (zie hieronder) om het café aan te passen. Deze werkzaamheden zijn in 2010 ook uitgevoerd.

In de zomer van 2010 heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid de exploitatie van het café door Puur Zuid echter aangehouden. Het dagelijks bestuur streeft naar een meer zakelijke houding bij verhuur van vastgoed en wil geen verkapte huursubsidie voor de exploitatie van horeca. De beslissing is aangehouden in het kader van de besluitvorming over de programmering van de huisvesting van maatschappelijke voorzieningen.

¹² Zie Notitie Financiële Actualisatie MFC, behandeld in de stadsdeelraad van 6 januari 2009.

¹³ Zie TNSNIPO, Huidige functietoewijzing MFC bedient de vraag in beperkte mate, oktober 2007.

¹⁴ Besluit stadsdeelraad van 6 januari 2009.

De reserve MFC is gevormd door de boekwinst op de grondexploitatie. De reserve bedroeg eind 2003 € 5.879.763.¹⁵ In de eerste jaren van de exploitatie van het MFC (2006 en 2007) zijn grote bedragen aan de reserve onttrokken ter dekking van de exploitatietekorten (respectievelijk € 630.779 en € 878.639).

In 2008 was het exploitatietekort kleiner (€ 476.184) en in 2009 - door verschillende meevallers- zelfs aanzienlijk kleiner (€ 203.176). Het laatste resultaat werd mede veroorzaakt door een betere bezettingsgraad van de mid-office en hogere opbrengsten uit de verhuur van de parkeergarage. In 2009 stelde de raad ook nog nieuwe kredieten vanuit de reserve beschikbaar (totaal € 170.802) voor het aanpassen van het café en de afwikkeling van een aantal bouwtechnische verbeteringen.¹⁶ Voor 2010 is het voorlopige resultaat volgens opgave van het stadsdeel € 298.023.¹⁷

Eind 2009 bedroeg het saldo van de reserve MFC € 3.858.771. In november 2010 besloot de raad van stadsdeel Zuid € 1.500.000 aan de reserve te onttrekken om de algemene reserve aan te vullen.¹⁸ In de Programmabegroting 2011 wordt daarom rekening gehouden met een eindsaldo van de reserve MFC eind 2011 van € 1.885.000.

Conclusie rekenkamer

De rekenkamer stelt vast dat de structurele lasten van het MFC niet worden opgenomen op de welzijnsbegroting van het stadsdeel. De reserve MFC wordt gebruikt om de structurele exploitatielasten van het MFC te dekken. Deze aanbeveling is dus niet uitgevoerd. De rekenkamer constateert naar aanleiding van het aanhouden van de subsidiëring van de exploitatie van het café echter wel dat het huidige dagelijks bestuur zich nog wel wil beraden over de wijze van ondersteuning door het stadsdeel. De rekenkamer constateert verder dat als de exploitatietekorten van het MFC ongeveer dezelfde omvang behouden als in 2009 en 2010 de reserve MFC op afzienbare termijn zal zijn uitgeput.

3.7 Aanbeveling 7

Informeert de stadsdeelraad transparant over de financiële risico's die er op het terrein van de exploitatie zijn. Neem bij voorkeur geen PM posten op in kostenramingen van de exploitatie, maar maak hiervan een schatting.

Reactie dagelijks bestuur op deze aanbeveling oktober 2007

Het DB kan zich in deze stelling vinden. De reden dat in de kredietaanvraag van 2002 een pm post voor beheer was opgenomen was dat de verwachting was dat Alcides het beheer van het MFC als onderdeel van haar taak zou gaan uitvoeren.

¹⁵ Jaarrekening Zuideramstel 2003.

¹⁶ Besluit stadsdeelraad 22 september 2009.

¹⁷ Voorlopige opgave van het stadsdeel aan de rekenkamer d.d. 24 februari 2011.

¹⁸ Besluit stadsdeelraad 26 november 2010.

Nawoord rekenkamer oktober 2007

De rekenkamer heeft in haar nawoord niet specifiek gereageerd op bovenstaande reactie van het dagelijks bestuur.

Stand van zaken februari 2011

De rekenkamer heeft in exploitatiebegrotingen van het MFC na het verschijnen van het rapport geen PM posten meer aangetroffen.

Conclusie rekenkamer

Deze aanbeveling is uitgevoerd.

3.8 Aanbeveling 8

Stel een plan van aanpak op met de uitwerking de benodigde acties naar aanleiding van de besluitvorming over de doelstellingen en de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek dat het stadsdeel momenteel laat uitvoeren.

Reactie dagelijks bestuur op deze aanbeveling oktober 2007

Zie ook boven. Het conceptplan van aanpak m.b.t. het beheer van het MFC en de exploitatie van de mid-office zal aan de raad en aan de gebruikers ter beoordeling en goedkeuring worden voorgelegd. Hierin zal een agenda van nog te nemen besluiten over het MFC worden opgenomen.

Nawoord rekenkamer oktober 2007

De rekenkamer heeft in haar nawoord niet specifiek gereageerd op bovenstaande reactie van het dagelijks bestuur.

Stand van zaken februari 2011

Nadat eerst een onderzoek door TNSNIPPO was uitgevoerd in opdracht van het stadsdeel en daarna een advies was opgesteld door het PMB, heeft het stadsdeel een plan van aanpak opgesteld. Zoals hierboven bij aanbeveling 1 beschreven is dit plan van aanpak in december 2008 door het dagelijks bestuur vastgesteld en in januari 2009 door de stadsdeelraad besproken.¹⁹

In het plan van aanpak wordt de visie op het MFC van het stadsdeel nog eens vastgelegd. Het MFC is een accommodatie waar activiteiten georganiseerd kunnen worden die bijdragen aan de sociale cohesie van de buurtbewoners, hun zelfredzaamheid vergroten en recreatie en cultuur stimuleren. Het MFC is er primair voor buurtbewoners in het bijzonder voor ouderen en jongeren tot 12 jaar. In het MFC passen functies op het gebied van onderwijs, kinderopvang, naschoolse opvang, brede school, vrije tijd activiteiten en eventueel zorgfuncties.

In het plan van aanpak zijn twee scenario's geschetst, een verkoop scenario met een aantal alternatieven en een houden scenario. Bij het verkoop scenario koos het stadsdeel

¹⁹ Zie Memo db aan de raad van 18 december 2008 en Verslag van de raadsessie van 20 januari 2009.

voor verkoop van het gebouw, maar ook onmiddellijk terughuren, zodat het stadsdeel verantwoordelijk blijft voor de programmering. Het stadsdeel noemt in het plan 4 concrete gegadigden voor de aankoop van het gebouw. Bij het houden scenario gaat het stadsdeel er vanuit dat het stadsdeel zich zal moeten voorbereiden op de programmerol, een model voor buurtparticipatie moet ontwikkelen en de bezettingsgraad moet verbeteren.

In het plan van aanpak ging het stadsdeel er vanuit dat er in april 2009 een gefundeerd besluit kon worden genomen om de verkoop door te zetten dan wel het MFC te behouden. Dit besluit heeft het stadsdeel - zoals we hierboven al aan gaven - niet meer voor mei 2010 genomen.

Conclusie rekenkamer

De rekenkamer constateert dat deze aanbeveling is uitgevoerd.

3.9 Aanbeveling 9

Leg de stadsdeelraad een agenda voor van nog te nemen besluiten over het MFC.

Reactie dagelijks bestuur op deze aanbeveling oktober 2007

Zie aanbeveling 8.

Nawoord rekenkamer oktober 2007

De rekenkamer heeft in haar nawoord niet specifiek gereageerd op bovenstaande reactie van het dagelijks bestuur.

Stand van zaken februari 2011

Zie de opmerkingen van de rekenkamer bij aanbeveling 8.

De rekenkamer constateert dat in het plan van aanpak niet zozeer sprake was van een agenda van nog te nemen besluiten, maar dat het stadsdeel in dat plan zeker uitging van een stapsgewijze besluitvorming over het MFC.

De rekenkamer stelt verder vast dat de stadsdeelraad in de periode oktober 2007 - maart 2010 regelmatig op de hoogte is gehouden over de stand van zaken van de ontwikkelingen bij het MFC.²⁰ In de nieuwe raadsperiode is de stadsdeelraad - voor zover de rekenkamer bekend - niet afzonderlijk op de hoogte gesteld over de stand van zaken bij het MFC.

Conclusie rekenkamer

De rekenkamer constateert dat deze aanbeveling is uitgevoerd.

²⁰ Zie hiervoor de brieven en memo's van het dagelijks bestuur aan de raad van 6 november 2007, 22 januari 2008, 24 juni 2008, 3 september 2008, 15 september 2008, 18 december 2008, 11 augustus 2009 en 22 februari 2010.

3.10 Conclusie uitvoering aanbevelingen

In dit onderzoek staat de vraag centraal in welke mate het dagelijks bestuur van het stadsdeel ZuiderAmstel, respectievelijk het stadsdeel Zuid uitvoering heeft gegeven aan de aanbevelingen die de rekenkamer heeft gedaan in het rapport *Multi Functioneel Centrum Binnenhof*. Samenvattend komt de rekenkamer hierover tot de volgende conclusies.

Tabel 3.1 - Conclusies uitvoering aanbevelingen

Aanbeveling	Uitgevoerd
1. Stel functie MFC vast in relatie tot exploitatie	+
2. Wees voorzichtig met doorschuiven oplossingen naar marktpartij	+
3. Pak de structurele tekortkomingen aan	+
4. Neem als db de leiding over de samenwerking tussen de huurders	-
5. Wijs voor de huurders één contactpersoon bij het stadsdeel aan	+/-
6. Maak structurele tekorten van het MFC duidelijk in de lopende begroting	-
7. Neem bij voorkeur geen PM posten op in de begroting	+
8. Stel een plan van aanpak op	+
9. Leg de raad een agenda voor van nog te nemen besluiten	+

De rekenkamer concludeert op grond van dit vervolgonderzoek dat 6 van de 9 aanbevelingen zijn uitgevoerd, dat één aanbeveling deels is uitgevoerd en dat twee aanbevelingen niet zijn uitgevoerd.

Bijlage 1 - Overzicht documenten en besluitvorming

Documenten, beraadslagingen en besluiten stadsdeelraad over MFC Binnenhof

6 november 2007	Presentatie PMB Binnenhof van buiten bekeken
10 januari 2008	Concept verkenning PMB Binnenhof van buiten bekeken
22 januari 2008	Vertrouwelijke raadszitting over Conceptverkenning
26 februari 2008	Workshop raad
24 juni 2008	Brief DB over resultaten workshop
24 juni 2009	Uitbreiding Brandmeldinstallatie
3 september 2008	Memo DB over voortgang
9 september 2008	Raadscommissie: bespreking Memo voortgang
15 september 2008	Voorstel onttrekking reserve MFC
28 oktober 2008	Raadsbesluit reserve MFC
18 december 2008	Plan van aanpak en Notitie financiële actualisatie
20 januari 2009	Raadscommissie: bespreking Plan van aanpak en Notitie
27 januari 2009	Raadsbesluit Notitie financiële actualisatie
10 juni 2009	Memo DB over voortgang
5 augustus 2009	Investeringsplan MFC
3 september 2009	Presentatie Continuïteit en ontwikkeling Raadscommissie: bespreking Investeringsplan
22 september 2009	Raadsbesluit Investeringsplan
20 januari 2010	Presentatie Maatschappelijk vastgoed
22 februari 2010	Memo DB over voortgang
?	Raadsbesluit onttrekking reserve MFC
3 november 2010	Raadscommissie: bespreking Planafsluiting 4 welzijnslocaties

Overige door de rekenkamer geraadpleegde documenten:

- Jaarrekeningen 2003 t/m 2009 stadsdeel ZuiderAmstel
- Perspectiefnota 2011-2014 stadsdeel Zuid
- Gesprekimpresie Workshop huurders MFC Binnenhof 24 juni 2009

Bijlage 2 - Geïnterviewde personen

- mevrouw I. Janssen, accountmanager MFA, stadsdeel Zuid
- de heer F. Reussien, teammanager vastgoed, stadsdeel Zuid

Bijlage 3 - Samenvatting rapport oktober 2007

Aanleiding onderzoek

Sinds medio 2005 beschikt stadsdeel ZuiderAmstel aan het Gelderlandplein over het MFC Binnenhof. Dit centrum biedt onderdak aan twee basisscholen, een peuterspeelzaal, kinderopvang en naschoolse opvang, en diverse welzijnsorganisaties en -activiteiten. Het gebouw bevat bovendien de volgende faciliteiten: een gymzaal, een theater, vergader- en activiteitenruimtes, een atelier, een leskeuken en een café. De investering in het gebouw door het stadsdeel bedroeg € 12,6 miljoen.

De totstandkoming van het MFC Binnenhof heeft vanaf de vorming van de eerste ideeën in 1994 meer dan 10 jaar geduurd. Het stadsdeel wilde met het MFC een ambitieus plan verwezenlijken: enerzijds betere en grotere huisvesting voor onderwijs- en welzijnsorganisaties in één gebouw, anderzijds woningbouw en een park op de vier vrijkomende locaties van de onderwijs- en welzijnsorganisaties. Door al deze activiteiten zouden de structurele lasten voor het stadsdeel niet toenemen. Het dagelijks bestuur dacht hiermee een 'win-win-situatie' te hebben gecreëerd.

Het tot stand brengen van een gebouw als het MFC is niet zonder risico's. Deze vloeien voort uit de lange looptijd van het project, de diverse partijen die er bij betrokken zijn en de gedurende de uitvoering van het project vooraf niet voorziene ontwikkelingen. Een bestuur dat iets tot stand wil brengen, ziet zich geconfronteerd met dergelijke risico's. In het licht van doelmatig en doeltreffend functioneren gaat het er om deze risico's tijdig in kaart te brengen, ze beheersbaar te houden en risico's zoveel mogelijk te beperken door zorgvuldig en pragmatisch op ontwikkelingen in te spelen en kansen te benutten.

Op 27 oktober 2006 verzochten de raadsfracties van SP, Groen Links, D66 en Vereniging ZuiderAmstel Belangen van het stadsdeel ZuiderAmstel de Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam (rekenkamer) om een evaluatieonderzoek uit te voeren naar het bestuurlijk besluitvormingsproces rond het MFC Binnenhof. De fracties waren teleurgesteld over het uiteindelijke resultaat en vroegen zich af wat anders had gemoeten. De rekenkamer ging in op het verzoek en onderzocht of de doelen voor het MFC zijn bereikt en hoe het proces is verlopen. Hierbij zijn ook de ervaringen van de huurders over het functioneren van het centrum betrokken. De volgende probleemstelling stond centraal:

Zijn de doelen voor het multifunctioneel centrum voor onderwijs en welzijn 'Binnenhof' bereikt en voldoet het centrum daarmee aan de verwachtingen?

Conclusies

Hoofdconclusie

De hoofdconclusie van de rekenkamer is dat de grote ambities voor het MFC maar gedeeltelijk zijn gerealiseerd. De ambitie om een kwalitatief goed gebouw te realiseren is gehaald, maar de ambities zijn stuk gelopen op een te groot optimisme over de financiële haalbaarheid. De rekenkamer constateert dat de toekomstige financiële exploitatie van het gebouw vanaf het begin van het project onvoldoende in beeld is gebracht. Bij de presentatie van de financiële uitvoerbaarheid van de plannen legde het dagelijks bestuur veel nadruk op financieel-gunstige aspecten zoals opbrengsten en winsten door het wegvallen van uitgaven in de oude situatie van vier afzonderlijke locaties. Risico's, in het bijzonder de noodzakelijke bijdrage aan de exploitatie via verhuur aan andere partijen, zijn door het dagelijks bestuur onvoldoende voor het voetlicht gebracht. Zo is het besluit om het gebouw uit te breiden met commerciële ruimten niet onderbouwd met een marktverkenning van de mogelijkheden tot deze vorm van exploitatie van het gebouw (of een deel daarvan). Hierdoor is de stadsdeelraad enige malen geconfronteerd met - vanuit zijn gezichtspunt - plotselinge tegenvallers in de exploitatie.

Inhoudelijke doelen MFC

Het belangrijkste programmatische doel van de bouw van het MFC is bereikt: de huisvestingssituatie van de scholen en welzijnsinstellingen verbeterde. Door bezuinigingen en het faillissement van de belangrijkste beoogde huurder van het gebouw (Alcides) werd het stadsdeel ertoe gedwongen voor een deel van het gebouw andere huurders aan te trekken. Hoewel niet aan alle verwachtingen van de huurders tegemoet is gekomen, is sprake van een modern gebouw met een ruime en lichte inrichting en goede voorzieningen. Minpunten betreffen nog de warmte in een deel van het gebouw en buiten op de speelpleinen, en de slechte herkenbaarheid van het MFC. Het dagelijks bestuur heeft inmiddels actie ondernomen en de bewegwijzering verbeterd.

Andere programmatische doelen van het MFC zijn in mindere mate tot stand gebracht. Het gaat daarbij om onder andere de gezamenlijke huisvesting van welzijns- en onderwijsorganisaties die meer samenwerking mogelijk moest maken en zo het voorzieningenniveau versterken. In strikte zin is dit doel wel bereikt, maar in de praktijk valt de mate van samenwerking nog tegen. Bij huurders is er weinig animo tot samenwerking. Alleen als het stadsdeel zich daarmee uitdrukkelijk bemoeit, zoals bij het Loket Zorg en Samenleven, is van samenwerking sprake.

Financiële doelstellingen MFC

De betaalbaarheid van het MFC heeft in het stadsdeel steeds voorop gestaan. In de praktijk is daarbij vooral aandacht geweest voor de *investeringskosten*. De financiële gevolgen van het *beheer* en de *exploitatie* van het MFC zijn door het dagelijks bestuur onderbelicht. Bij het dagelijks bestuur was in 1998 al bekend dat voor het MFC meer financiële middelen nodig waren dan het stadsdeel er voor wilde vrijmaken. Mede met dat oogmerk worden in 1999 commerciële ruimten aan het MFC toegevoegd. Die opbrengsten zijn nodig voor een sluitende de exploitatie van het centrum. Door de te verwachten opbrengsten hiervan niet in te schatten en bovendien geen haalbaarheids-

studie uit te voeren, maar er wel van uit te gaan dat deze het gat in de dekking zouden dichten, heeft het dagelijks bestuur in feite een 'open-einde regeling' gemaakt voor de exploitatie van het MFC.

Tijdens de uitvoering deden zich diverse tegenvallers en ontwikkelingen voor waarvan de gevolgen voor de exploitatie niet goed in beeld gebracht zijn. Dit is het geval bij het besluit om - op aandringen van de architect - het centrum met meer dan 1.000 m² te vergroten. De claims van aannemer Hillen en Roosen en veranderingen in de samenstelling van de huurders hebben eveneens geleid tot extra lasten. Het faillissement van Alcides was een tegenvaller, maar het dagelijks bestuur heeft dit pragmatisch opgepakt en geprobeerd de exploitatierisico's voor het stadsdeel te beperken. Daarbij is door het dagelijks bestuur bewust gekozen voor vergroting van de oppervlakte voor verhuur aan niet gesubsidieerde derden in het MFC.

De problemen rond de klimaatbeheersing binnen en buiten het gebouw lijken nu voor een nieuwe tegenvaller te zorgen, die nog niet is gedekt.

Voor kostendekkende exploitatie van het MFC raakt het stadsdeel steeds meer aangewezen op de inkomsten van verhuur aan andere dan gesubsidieerde partijen. Sterker, de verantwoordelijkheid voor het (deels) commercieel verhuren van de mid-office is bij een commerciële partij gelegd. Met de -na een Europese aanbesteding aangetrokken - exploitant ISS legt het stadsdeel in 2006 prestatieverplichtingen vast, waarin is opgenomen dat ISS andere commerciële partijen voor het MFC moet interesseren. Met ISS worden afspraken gemaakt over een 'ingroeiperiode', waarin de huurafracht van ISS aan het stadsdeel in vijf jaar naar het uiteindelijke niveau van ongeveer € 200.000 per jaar toegroeit. Tevens worden afspraken gemaakt over de afdracht van eventuele 'overwinst' van ISS aan het stadsdeel. Het stadsdeel tracht hiermee financiële risico's af te wentelen op marktpartijen.

De financiële gevolgen van deze ontwikkelingen pakken negatief uit voor het bereiken van de financiële doelstelling dat het beslag op de begroting van onderwijs en welzijn niet mag toenemen. Vanuit de *onderwijs*begroting moet structureel meer geld worden uitgetrokken voor de huisvesting van de scholen. In 2006 bedroeg dit tekort € 135.000. De rekenkamer verwacht uiteindelijk ook bij *welzijn* een groter beslag (van zeker € 25.000 per jaar) op de begroting dan in het verleden het geval was. Door alle veranderingen in het gebouw en de problemen met de exploitant is het moeilijk vast te stellen of er kosten zijn bespaard, zoals aanvankelijk is beoogd, door het multifunctionele gebruik van ruimten.

Ook het doel om het MFC kostprijsdekkend te exploiteren is nog niet gehaald. De rekenkamer betwijfelt of dit in 2011, na de voorziene aanloopperiode van vijf jaar, wel het geval zal zijn. In de exploitatieberekening van 2004 werd al uitgegaan van een tekort op de exploitatie van € 60.000 in 2015.

In maart 2007 heeft het stadsdeel de overeenkomst met ISS opgezegd, omdat deze de prestatieafspraken niet wist te realiseren. Verhuur in de mid-office aan commerciële partijen is weinig tot stand gebracht en daardoor is er leegstand. ISS zal daarmee niet aan de verwachtingen van het stadsdeel over de opbrengsten uit de huur hebben voldaan,

laat staan aan de verwachtingen over eventuele inkomsten uit winstafdracht van ISS. Pas na een grondige haalbaarheidsstudie kan blijken of ISS al dan niet zijn best heeft gedaan en het dagelijks bestuur een terecht besluit heeft genomen. Er had een rationelere beslissing kunnen worden genomen als zo'n studie al beschikbaar was geweest. De beslissing van het dagelijks bestuur valt nu enerzijds te begrijpen omdat het een groeiend financieel tekort niet groter heeft laten worden, maar anderzijds de exploitant weinig gelegenheid heeft gegeven om de mogelijkheden van het gebouw te benutten.

Door het verbreken van de overeenkomsten met ISS zal naar een nieuwe huurder moeten worden gezocht voor de mid-office en moet naar verwachting met een nieuwe aanlooperperiode en extra kosten rekening worden gehouden.

Kaderstelling, controle en informatievoorziening

De stadsdeelraad vervulde zijn kaderstellende en controlerende taak door de voorgelegde besluiten en informatie over het MFC kritisch te beoordelen. Partijen in de stadsdeelraad hebben daarnaast het initiatief genomen om vragen te stellen aan het dagelijks bestuur over de situatie rond het MFC. De stadsdeelraad is door het dagelijks bestuur onvoldoende betrokken bij besluiten over de inzet van financiële middelen (onder andere de voorziening en de reserve, die voor het MFC zijn getroffen) en de gewijzigde opzet van het gebouw.

De informatievoorziening over het project had naar de mening van de rekenkamer beter moeten verlopen. De stadsdeelraad had door verschillende oorzaken onvoldoende kennis van de stand van zaken in het project. De stadsdeelraad verzuimde zelf om afspraken te maken met het dagelijks bestuur over voortgangsinformatie. Door de duur van het project en de wisselingen in de raad in deze periode maakten de meeste raadsleden hooguit een deel van het project mee. De controle hing daardoor te veel af van de persoonlijke inzet en ijver van raadsleden en de kwaliteit van de informatie van het dagelijks bestuur over het project. Deze kwaliteit schoot tekort. De stadsdeelraad kreeg onvoldoende en deels ook onvolledige informatie over het project. Dit betreft:

- de stadsdeelraad kreeg geen terugkoppeling op het behalen van in eerdere besluiten gestelde doelen;
- het dagelijks bestuur voerde in rapportages een doel (brede school) op dat de stadsdeelraad niet duidelijk heeft vastgesteld;
- de stadsdeelraad kreeg te beperkt inzicht in de financiële consequenties voor het stadsdeel van vooral de exploitatie van het MFC;
- de stadsdeelraad werd door het dagelijks bestuur onjuist geïnformeerd over de risico's van de parkeergarage.

Aanbevelingen

Op grond van het onderzoek doet de rekenkamer 9 aanbevelingen aan het dagelijks bestuur van stadsdeel ZuiderAmstel:

1. Stel de maatschappelijke functie(s) van het MFC opnieuw vast in relatie tot de exploitatiemogelijkheden van het gebouw.
 - a. Maak daarbij zonedig een expliciete keuze tussen een gebouw met uitgesproken maatschappelijke functies dat een exploitatietekort oplevert enerzijds of een gebouw dat kostendekkend kan worden geëxploiteerd, maar bredere functies kan hebben anderzijds.
 - b. Vat exploitatietekorten niet op als een uitwerkingsprobleem; als exploitatietekorten worden weggewerkt door steeds meer verhuur aan derden in het MFC op te nemen, heeft dit gevolgen voor de maatschappelijke functie van het gebouw.
 - c. Maak in dit verband ook een expliciete keuze over de beleidsdoelen en streefwaarden van de mid-office.
2. Wees voorzichtig met het doorschuiven van oplossingen voor een maatschappelijk probleem, de kosten van de exploitatie van het MFC, naar een marktpartij. Als het dagelijks bestuur voor het bereiken van de vastgestelde ambities een beroep doet op marktpartijen, moet dit gebeuren op grond van een goed zicht op de interesse bij marktpartijen, mede gebaseerd op haalbaarheidsonderzoeken.
3. Pak de structurele tekortkomingen aan in het gebouw, in het bijzonder de klimaatbeheersing en informeer huurders en de stadsdeelraad over de voortgang.
4. Als het stadsdeel van mening is dat het gebouw aan meerwaarde wint als de samenwerking tussen de huurders groter wordt, dan dient het dagelijks bestuur hierin de leiding te nemen, omdat dit anders niet van de grond komt. De huurders zoeken elkaar onvoldoende op. Onderzoek wat hierin de betekenis kan zijn van “maatschappelijke” welzijnsondernemer als beheerder of exploitant.
5. Het stadsdeel zal niet de volledige verantwoordelijkheid voor zaken op het gebied van de huisvesting van huurders bij de beheerder/exploitant kunnen leggen, omdat het de eigenaar is van het gebouw. Wijs daarom één contactpersoon binnen het stadsdeel aan voor het MFC, bijvoorbeeld bij de afdeling Vastgoed. Benut ook het gebruikersoverleg om zelf problemen te traceren en op te lossen.
6. Maak structurele en aanlooptekorten als gevolg van het MFC op de (welzijns)begroting inzichtelijk. Financier vervolgens de structurele tekorten uit de algemene middelen of eventueel uit een apart daarvoor aan te leggen reserve. Beperk de onttrekkingen aan de bestaande reserve MFC tot die voor de aanlooptekorten van de exploitatie.
7. Informeer de stadsdeelraad transparant over de financiële risico's die er op het terrein van de exploitatie zijn. Neem bij voorkeur geen PM posten op in kostenramingen van de exploitatie, maar maak hiervan een schatting.
8. Stel een plan van aanpak op met de uitwerking de benodigde acties naar aanleiding van de besluitvorming over de doelstellingen en de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek dat het stadsdeel momenteel laat uitvoeren.
9. Leg de stadsdeelraad een agenda voor van nog te nemen besluiten over het MFC.

Bijlage 4 - Bestuurlijke reactie rapport oktober 2007

Bestuurlijke reactie

1. Hoofdconclusie

Het dagelijks bestuur van stadsdeel ZuiderAmstel onderschrijft de constatering van de rekenkamer dat de realisatie van het MFC Binnenhof een complex en ambitieus project is. Een project waarvan volgens de Rekenkamer het belangrijkste programmatische doel is bereikt: het realiseren van kwalitatief betere en hoogwaardige huisvesting van twee scholen en enkele welzijnsinstellingen. Daarbij onderkent het dagelijks bestuur ook de conclusie van de Rekenkamer, dat niet alle doelstellingen tot nu toe zijn bereikt, hetgeen o.a. zichtbaar is in een nog niet sluitende exploitatie. Terugkijkend is de financiële haalbaarheid van het project te optimistisch ingeschat. Ook onvoorziene externe ontwikkelingen (bijvoorbeeld het faillissement van de welzijnsorganisatie Alcides) speelden een rol, zoals ook in het rapport wordt gememoreerd.

Het dagelijks bestuur stelt vast dat de Rekenkamer zijn waardering uitspreekt voor de pragmatische aanpak van het dagelijks bestuur om de ontstane problemen op te lossen en daarmee de risico's voor het stadsdeel te beperken. Ook in het vervolg wil het dagelijks bestuur zich inzetten om, samen met de deelraad en gebruikers, resterende knelpunten zoals tekorten op de exploitatie, en de verhuur van de parkeergarage, op te lossen.

Het MFC is een project dat nog niet af is. Het rapport is voor het dagelijks bestuur een ondersteuning van de vanaf 2006 ingezette verbeteraanpak. Vooral de invulling van het beheer is, naast o.a. de klimatologische problemen in de scholen, een belangrijk aandachtspunt.

De stadsdeelraad moet te allen tijde in slaat zijn om haar controlerende rol ten aanzien van een project als het MFC te kunnen vervullen. Het dagelijks bestuur betreurt dat, ondanks de informatie bij de raadsbesluiten tot vaststelling van kredieten, en mondelinge en schriftelijke rapportages, de Rekenkamer van oordeel is dat de deelraad onvoldoende inzicht heeft gekregen in de voortgang over de jaren heen. Daar zal het dagelijks bestuur in dit project, maar ook in toekomstige, langdurige projecten van leren. De Rekenkamer doet daartoe ook waardevolle suggesties. Wat in het rapport echter onvoldoende aan bod komt is het intensieve samenspel dat in de afgelopen jaren tussen dagelijks bestuur en deelraad heeft plaatsgevonden met betrekking tot zowel het MFC als aanpalende onderwerpen, zoals de vaststelling van de welzijnsvisie in 2005, en maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn geweest op het project.

De aanbevelingen van de Rekenkamer worden door het dagelijks bestuur overgenomen. Een deel van de voorgestelde maatregelen is door het dagelijks bestuur in het kader van de verbeteraanpak al uitgevoerd. Mede op basis van de aanbevelingen, zal het dagelijks bestuur dit najaar een plan van aanpak voor het beheer van het gebouw voorleggen aan de stadsdeelraad. Dit zal ook met de gebruikers worden besproken.

Het dagelijks bestuur merkt echter op, dat in het rapport op verschillende plaatsen de feiten niet geheel juist worden weergegeven en dat de door de stadsdeelorganisatie geleverde informatie niet altijd volledig verwerkt is. Het dagelijks bestuur verzoekt de Rekenkamer op onderdelen genoemd in paragraaf 3 van deze reactie, het rapport aan te passen. Daarbij richt het dagelijks bestuur zich niet op alle details, maar beperkt het zich tot de relevante hoofdpunten.

2. Aanbevelingen Rekenkamer

Hieronder wil het dagelijks bestuur ingaan op de gedane aanbevelingen op het rapport en de acties die al zijn genomen op de verschillende punten en welke acties er op korte termijn ondernomen zullen worden.

- 1. Stel de maatschappelijke functie(s) van het MFC opnieuw vast in relatie tot de exploitatiemogelijkheden van het gebouw.*
- 2. Wees voorzichtig met het doorschuiven van oplossingen voor een maatschappelijk probleem, de kosten van exploitatie van het MFC, naar een marktpartij.*

Reactie DB:

De hoofdfunctie van het MFC is (altijd geweest) het bieden van ruimte aan niet-commerciële voorzieningen. Het DB heeft geen intentie om de ruimte van het MFC grotendeels te verhuren aan commerciële partijen ten koste van de maatschappelijke voorzieningen. Er wordt momenteel een plan van aanpak opgesteld om verschillende opties voor het beheer van het MFC nader te onderzoeken. Hierbij wordt niet speciaal gekozen voor een marktpartij die het beheer op zich moet nemen, maar worden ook andere opties bekeken. Deze opties worden met de deelraad en de gebruikers van het MFC besproken en uiteindelijk kan de deelraad zich uitspreken over de te kiezen beheerconstructie. Afgelopen zomer heeft het dagelijks bestuur de deelraad geïnformeerd dat opdracht is gegeven voor een onderzoek naar de constructie van het mid-office en de potenties de mid-office voor commerciële verhuur. Vooruitlopend op een definitieve rapportage wordt verwacht dat de markt voor commerciële verhuur onvoldoende zal blijken te zijn voor een kostendekkende exploitatie

- 3. Pak de structurele tekortkomingen aan in het gebouw en informeer de huurder en de deelraad over de voortgang.*

Reactie DB:

Tekortkomingen in het gebouw zullen in goed overleg met gebruikers worden aangepakt. Zo is voor het zomerreces een klimaatonderzoek gestart bij de scholen, wordt er samen met de VVE gewerkt aan het oplossen van de lekkage in de parkeergarage, en is opdracht gegeven voor het aanbrengen van kunstgras op het speeldekk.

De deelraad zal bij de 4- en 8 maandsrapportage geïnformeerd worden over de voortgang.

- 4. Samenwerking stimuleren tussen de gebruikers van het gebouw, door zelf als stadsdeel het voortouw te nemen.*

Reactie DB:

Het dagelijks bestuur zal op korte termijn de vraag aan de gebruikers voorleggen of zij bereid zijn tot (meer en betere) samenwerking en of zij daarbij ondersteuning wensen van het stadsdeel.

In dit kader is in juni 2007 in de raad de nota: "Visie brede school ZuiderAmstel" vastgesteld. Hierin is een visie neergelegd over de brede school ontwikkeling in ZuiderAmstel, waarbij het stadsdeel de regie op zich neemt voor de implementatie van de brede schooivisie in ZuiderAmstel.

- 5. Wijs een contactpersoon aan binnen het stadsdeel.*

Reactie DB:

De stadsdeelraad heeft gekozen om het beheer van het MFC niet te laten uitvoeren door de eigen ambtelijke organisatie. De behoefte aan een contactpersoon binnen het stadsdeel kwam voort uit het niet functioneren en zichtbaar zijn van ISS. Na het opzeggen van het contract in het voorjaar van 2007 heeft het stadsdeel een nieuwe beheerder aangesteld, die voor de gebruikers goed bereikbaar is. De afdeling Vastgoed fungeert als contactpersoon voor de beheerder.

- 6. Maak structurele en aanlooptekorten op de begroting inzichtelijk. Beperk onttrekkingen aan de bestaande reserve MFC tot die voor aanlooptekorten van de exploitatie.*

Reactie DB:

In het plan van aanpak zal een overzicht gegeven worden van de knelpunten m.b.t. de exploitatie van het MFC, met name van de mid-office. De structurele tekorten van onderwijs worden sinds 2006 al uit de algemene middelen gedekt. De reserve MFC wordt alleen maar gebruikt om de aanlooptekorten te dekken.

- 7. Informeer de raad transparant over de financiële risico's van de exploitatie en neem geen PM posten op in de kostenramingen.*

Reactie DB:

Het DB kan zich in deze stelling vinden. De reden dat in de kredietaanvraag van 2002 een pm post voor beheer was opgenomen was dat de verwachting was dat Alcides het beheer van het MFC als onderdeel van haar taak zou gaan uitvoeren.

8. *Stel een plan van aanpak op niet de uitwerking van de benodigde acties en leg de deelraad een agenda voor van nog te nemen besluiten over het MFC.*

Reactie DB:

Zie ook boven. Het conceptplan van aanpak m.b.t. het beheer van het MFC en de exploitatie van de mid-office zal aan de raad en aan de gebruikers ter beoordeling en goedkeuring worden voorgelegd. Hierin zal een agenda van nog te nemen besluiten over het MFC worden opgenomen.

3. Gewenste verbeteringen

Hieronder vermeldt het dagelijks bestuur de onderdelen op hoofdpunten in het rapport die naar het oordeel van het dagelijks bestuur verbetering behoeven.

Een langdurig en complex traject

Het project '4 welzijnslocaties' waarvan het MFC een onderdeel uitmaakt, is een zeer langdurig en dynamisch traject geweest met complicerende factoren, waardoor de oorspronkelijke opzet van het MFC sterk beïnvloed is geweest. Tal van maatschappelijke veranderingen speelden een grote rol bij de uiteindelijke opzet van het MFC en haar gebruikers. Zoals het faillissement Van Alcides, waardoor deze wegviel als hoofdgebruiker en beheerder van het MFC en het wegvallen van de ID-banen door maatregelen van de centrale overheid.

Zeer bepalend voor de voortgang van het project is het conflict met de ontwikkelaar. Dit komt in het rapport nauwelijks aan de orde. Gelet op het grote effect van dit conflict op tal van onderdelen zoals voor de oplevertermijn, de financiering, de relatie met de architect, de beschikbaarheid van voorzieningen, bijvoorbeeld het café, de mate van tevredenheid van gebruikers, verdient het aanbeveling in het rapport op te nemen dat door het buiten beschouwing laten van dit conflict geen volledig beeld gegeven kan worden, en dat beslissingen zoals die genomen zijn rondom het MFC, niet los te zien zijn van deze factoren.

Aanpak van de problemen tot nu toe

De Rekenkamer vermeldt in het rapport een aantal problemen met het MFC. De lange tijdspanne tussen de start van het onderzoek van de Rekenkamer en het uitkomen van het definitieve rapport heeft er toe geleid dat een aantal genoemde zaken in het rapport inmiddels achterhaald dan wel opgelost is, of dat een aantal maatregelen al door het stadsdeel genomen is ter verbetering.

- De beheerorganisatie ISS is al in april van dit jaar wegens disfunctioneren van haar functie ontheven.
- Er is een tijdelijk beheerder aangesteld. Deze fungeert als het aanspreekpunt voor de gebruikers/huurders van het MFC. Intern binnen het stadsdeel en naar de gebruikers toe wordt helder gemaakt wie waar verantwoordelijk voor is.
- De bewegwijzering in en buiten het MFC is aangebracht.
- Er wordt momenteel een klimaatonderzoek uitgevoerd om de warmteproblemen in het MFC te verbeteren.
- Er is opdracht gegeven om op het kleuterdek kunstgras aan te brengen.

- Er wordt overlegd met het Nieuwe Lokaal om te kijken hoe tegemoet gekomen kan worden aan haar wensen m.b.t. het gebruik van het MFC.
- In de zomer is een onderzoek opgestart om de potentie van het mid-office en andere ruimte voor commerciële verhuur te onderzoeken.
- Het traject voor de aanleg van een terras bij het café is gestart.
- Op korte termijn zal een plan van aanpak m.b.t. de exploitatie en beheer opgesteld worden. Hiertoe is een aparte projectleider aangesteld. In het plan zullen verschillende opties voor exploitatie en beheer met de raad en de gebruikers besproken worden en uiteindelijk voor besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Informatie aan de raad en politieke besluitvorming

Het samenspel tussen het dagelijks bestuur en de deelraad tijdens het langdurige en dynamische project komt in het rapport van de Rekenkamer onvoldoende aan bod. Besluiten van de raad op andere beleidsvlakken (zoals ten aanzien van welzijn of het parkeerbeleid) hebben hun doorwerking gehad in de ontwikkeling van het MFC. Het dagelijks bestuur erkent dat een aantal besluiten die genomen zijn middels de raadsstukken explicieter geformuleerd hadden kunnen worden, Maar deze besluiten zijn niet los te zien vanuit deze wisselwerking met de deelraad en de context waarin deze genomen zijn, Een aantal voorbeelden hiervan vermelden we hieronder.

Commerciële ruimtes

De Rekenkamer concludeert dat het dagelijks bestuur de hoeveelheid commerciële ruimte sterk heeft vergroot door Partou als commercieel huurder in het MFC te nemen (pag. 20 t/m 21, 74 en 76 van het rapport). Hierdoor, stelt de Rekenkamer, is het aantal m² commercieel sterk uitgebreid zonder dat de raad daarin gekend werd. Dat is feitelijk onjuist, en laat ten onrechte de context van de komst van Partou achterwege.

In de eerste plaats is het namelijk naar aanleiding van een verzoek van de deelraad in 2004 dat een gesubsidieerd kinderdagverblijf, 't Augustijntje, dat vanwege sloop moest verhuizen een plek heeft gekregen in het MFC. Kinderopvang was in 2004 niet commercieel. Pas sinds de invoering van de wet op de kinderopvang in 2005 en de overgang van het kinderdagverblijf en de naschoolse opvang van Alcides naar Partou is dat wel het geval. In de tweede plaats betaalt Partou een kostprijsdekkende huur, in tegenstelling tot wat de Rekenkamer suggereert in het rapport. Daarmee houdt ook de kritiek van de Rekenkamer (pag. 61 en 74) dat de vereiste hoogte van de opbrengsten uit commerciële verhuur in de raadsstukken buiten beschouwing blijft, geen stand.

Ook feitelijk onjuist is de suggestie van de Rekenkamer dat de zogenaamde mid-office voor het grootste deel commercieel geëxploiteerd wordt. In de beheerovereenkomst die goedgekeurd is door de deelraad in 2006 is duidelijk vastgelegd dat de mid-office voor minimaal 55 % voor maatschappelijke instellingen bestemd is en voor maximaal 45 % door de exploitant commercieel geëxploiteerd mag worden. Daarmee is dus ook weldegelijk een heldere keuze gemaakt, in tegenstelling tot wat de Rekenkamer beweert onderaan pag.38.

Het dagelijks bestuur is wel met de Rekenkamer van mening dat het beter zou zijn geweest om de wijziging in de ruimteverdeling van de gebruikers expliciet als besluit aan de deelraad voor te leggen. Daarbij plaatst het dagelijks bestuur overigens de kanttekening dat in september 2004 toestemming is gevraagd aan de deelraad om een wijziging in huurders door te voeren en voor de aanpassingen in het gebouw extra uitgaven te mogen doen. In december 2004 is daarvoor een kredietvoorstel aan de raad voorgelegd. Voorts is in 2005 in de Nota vastgoedbeheer de verhouding tussen deelraad en dagelijks bestuur inzake verhuur nader vastgelegd.

Daarnaast erkent het dagelijks bestuur dat de potentie van de mid-office voor de gedeeltelijke commerciële verhuur destijds overschat is. Een voorlopige conclusie uit genoemd marktonderzoek is dat de in de exploitatieberekening gestelde 45% verhuur van het mid-office voor commerciële verhuur waarschijnlijk niet gehaald kan worden, gezien de marktpositie van het MFC.

Ook het niet-commerciële gebruik van de mid-office is te positief ingeschat. De bezettingsgraad is slechts 20%, 3% commercieel en 17% niet-commercieel. De bezettingsgraad van de backoffice daarentegen is 92,8%.

Parkeergarage

Een tweede voorbeeld van het niet juist plaatsen in de context door de Rekenkamer, is de beslissing van het dagelijks bestuur in 2004 om de verwachte leegstand van de parkeergarage aan te passen in afwijking van het advies van Deloitte en Touche, zonder de raad daarover te informeren. (zie pag. 68 en 69 rapport).

Wat betreft de context: de deelraad heeft in 2004 het dagelijks bestuur verzocht een aantal ondergrondse parkeergarages te bouwen. Een nota voor het bouwen van ondergrondse garages was ten tijde van de bespreking in het dagelijks bestuur nagenoeg gereed. In de tweede plaats bestond algemeen de vrees dat door de Zuidas een enorme parkeerdruk in Buitenveldert-Noord zou ontstaan, Vanuit deze context heeft het dagelijks bestuur de ambitie van de verhuur gewijzigd van 30% in 70%.

De conclusie die de Rekenkamer vervolgens trekt, dat daarmee de deelraad onjuist geïnformeerd is over de aan de deelraad voorgelegde exploitatieberekening is niet correct. De positievere inschatting van de verhuur en dus lagere leegstand van de parkeergarage heeft namelijk geen invloed gehad op de exploitatieberekening van de kostprijsdekkende huren, omdat dit daar geen onderdeel van uitmaakt. Deze (aanloop) kosten zouden uit de reserve financiering MFC worden gedekt.

Wel erkent het dagelijks bestuur dat het slordig en te betreuren is dat bij de verwijzingen naar het advies van Deloitte en Touche niet expliciet vermeld is dat het dagelijks bestuur op dit onderdeel een wijziging had aangebracht. Overigens is het stuk zelf een advies aan het dagelijks bestuur. De besluitvorming in de deelraad vond plaats op basis van de voorgestelde exploitatieberekening, niet op basis van het advies van Deloitte en Touche.

Het dagelijks bestuur erkent ook dat zij de verhuur van de parkeergarage in 2004 te positief heeft ingeschat. In de geactualiseerde exploitatieberekening MFC uit 2006 zijn de verwachtingen bijgesteld. Van 100% leegstand in 2006, teruglopend tot in 2009 10% leegstand. Ook is de verhuur van de parkeergarage opgenomen in de risicoparagraaf vanwege de mogelijkheid dat ook deze raming te positief zou kunnen zijn.

Financiën

Op pag. 18 van het rapport stelt de Rekenkamer dat naar aanleiding van de aanvullende overeenkomst in 2005 met de projectontwikkelaar het stadsdeel extra kosten voor zijn rekening neemt voor de inrichting en omgeving van het MFC. De Rekenkamer stelt vervolgens dat de kosten hiervan € 1.210.250,- bedragen en door twee kredieten wordt gedekt. Het bouwkrediet zou hierdoor worden verhoogd tot 12,6 miljoen euro.

Deze conclusie van de Rekenkamer is feitelijk onjuist. De extra kosten voor het stadsdeel door het sluiten van deze aanvullende overeenkomst bedragen € 375.000,- en worden gedekt uit de reservefinanciering MFC. Het oorspronkelijke krediet was in 2002 vastgesteld op € 11.510.000. Dit krediet is in december 2004 geactualiseerd naar € 12.558.880, -vanwege extra verwachte kosten zoals prijsindexatie, hogere kosten juridische bijstand, wijzigingen in gebruikers etc. De stichtingskosten voor het MFC zijn overigens berekend zonder rekening te houden met BTW teruggave.

Volgens de Rekenkamer (pag. 63 en 70 van het rapport) is de deelraad slecht geïnformeerd over de instelling van de voorziening MFC, van de omzetting van voorziening naar reserve MFC en het gebruik van de reserve om hiermee verwachte aanlooptekorten te dekken.

De weergave van de Rekenkamer op dit punt is onvolledig. In verschillende besluitvormingstukken, (o.a. SPVE in 2000 en bijbehorende grondexploitatie, kredietaanvraag 2002) die aan de raad zijn voorgelegd, is melding gemaakt van de bovenstaande voorziening MFC, die ontstaan is uit een boekwinst uit de grondexploitatie door sloop van de oude gebouwen waarvan het stadsdeel eigenaar was. Tot 2004 is deze voorziening opgevoerd als dekking voor de stichtingskosten van het MFC. De verwachting was dat het stadsdeel deze dekking nodig had om de huren van het MFC op een aanvaardbaar niveau te kunnen houden in vergelijking met de oude huren die de instellingen betaalden op hun oude locatie. Uit de exploitatieberekening bleek echter dat de voorziening niet noodzakelijk was om de huren laag te kunnen houden als de afdeling vastgoed conform de in het beheer- en exploitatieplan voorgelegde verdeling van huurlasten, kosten van leegstand en risico, de beschreven huurpenningen zou innen. Dit is expliciet vermeld in de exploitatieberekening uit 2004. Het niveau van de huren ligt bovendien lager dan wat elders voor maatschappelijke instellingen gangbaar is.

Aangezien in 2004 nog vele zaken onzeker waren, zeker zo kort na het faillissement van Alcides, is de deelraad toen gevraagd om verschillende tegenvallers zoals de extra kosten van de wijzigingen in gebruikers en de verwachte aanlooptekorten te kunnen dekken uit deze reservefinanciering.

In aansluiting hierop is ook niet geheel correct de beschrijving van de Rekenkamer (pag.19 van het rapport) dat het dagelijks bestuur in 2004 besluit een hoger bedrag te lenen, waardoor hogere kapitaalslasten ontslaan. Er is geen hoger bedrag geleend, maar een hoger bedrag geactiveerd, waarvan de lasten alle zijn meegenomen in de exploitatieberekening, waardoor geen beroep meer hoefde te worden gedaan op de voorziening ter dekking van het krediet.

Dat hierbij sprake zou zijn van geen volledige openheid van zaken aan de deelraad, of dat de voorziening de financiële problemen zou verhullen (pag. 71), zoals de Rekenkamer beweert, is dus niet juist. Over de omzetting van de voorziening in een reserve volstaat dat dit gebeurde in 2004 overeenkomstig landelijke regelgeving (het BBV). De deelraad werd hierover geïnformeerd middels een Nota reserves en voorzieningen.

Beslag op welzijnsbegroting

De Rekenkamer stelt dat het doel van kostenbesparing op de welzijnsbegroting niet zal zijn gehaald (pag. 50, 51 en 77).

Deze stelling wordt door de Rekenkamer onvoldoende onderbouwd. De Rekenkamer refereert hierbij namelijk niet aan de kostenbesparing op de welzijnsbegroting die al ontstaan is voordat het MFC was opgeleverd: de sloop van de Kamp vond in 2004 plaats, waardoor de huur- en exploitatiekosten van de Kamp vanaf dat moment niet meer drukten op de welzijnsbegroting. In de stadsdeelbegroting van 2004 was hierop al vooruitgelopen door het opnemen van een posterioriteit huisvesting Alcides van € 100.000. Ook refereert de Rekenkamer niet aan de kostenbesparingen die het wegvallen van de exploitatielasten van het BOC en de Inham opbrachten en die deel uitmaakten van de welzijnsbegroting. Voorts maakt de Rekenkamer geen goede vergelijking tussen de oude huren van de welzijnsinstellingen en het beslag dat de nieuwe huren leggen op de welzijnsbegroting. Door dubbelgebruik van ruimtes is er geen sprake van een kostentoeename, zoals de Rekenkamer beweert, ook niet na de overgangperiode.

Tevredenheid van de gebruikers

Een groot deel van de bevindingen van de Rekenkamer gaat over de mate van (on)tevredenheid van de gebruikers. Het is opvallend dat de Rekenkamer bij de boordeling van de mate van tevredenheid geen onderscheid heeft gemaakt (tussen mate van ontevredenheid van gebruikers die veroorzaakt wordt door maatregelen die genomen zijn voor de verhuizing naar het MFC, en de mate van ontevredenheid die veroorzaakt wordt door het MFC zelf. Dit geldt in het bijzonder voor de Algemene hulpdienst, de Stichting Welzijn en het Nieuwe Lokaal, waarop voorafgaand is bezuinigd.

Feitelijk onjuist is in het rapport de stelling dat deze organisaties door de verhuizing naar het MFC erop achteruit zijn gegaan, of geen vaste plek meer hebben (pag. 24, 26). Hierdoor lijkt het ten onrechte of de ontevredenheid vooral veroorzaakt wordt door het gebouw.

Daarnaast zijn slechts twee losse huurders van de mid-office in dit deel van het onderzoek betrokken, een onderdeel van de Stichting Welzijn, en het Nieuwe Lokaal. Gelet op het voorgaande wordt onvoldoende onderbouwd dat juist met deze instellingen een representatief beeld wordt gegeven, laat staan dat deze huurders/gebruikers 'belangrijk' zouden zijn, zoals de Rekenkamer beweert. Het dagelijks bestuur vraagt zich daarom af of de Rekenkamer hiermee op dit onderdeel heeft voldaan aan het verzoek van de fracties die zich tot de Rekenkamer hebben gewend. Overigens is de inhoud van dit verzoek nooit in de deelraad besproken.

Portefeuilleverdeling

In bijlage 6 staat vermeld bij geïnterviewde personen dat de heer Adema portefeuillehouder MFC is. Dit is thans niet het geval. De heer Adema was in de vorige bestuursperiode coördinerend wethouder voor de bouw van het gebouw. Tevens was en is hij portefeuillehouder Vastgoed en Welzijn. De andere betrokken wethouder was de heer Koldenhof, en thans de heer Boes, beiden als portefeuillehouder onderwijs.

Nawoord Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam

Met genoegen constateert de rekenkamer dat het dagelijks bestuur van stadsdeel ZuiderAmstel de hoofdconclusies van het rapport onderschrijft:

- de realisatie van het MFC Binnenhof is een complex en ambitieus project;
- het belangrijkste programmatische doel van het MFC Binnenhof is bereikt;
- niet alle doelstellingen van het MFC Binnenhof zijn bereikt;
- de financiële haalbaarheid van het project is te optimistisch ingeschat, hetgeen heeft geleid tot een nog niet sluitende exploitatie.

Verder constateert de rekenkamer dat het dagelijks bestuur de aanbevelingen overneemt, met uitzondering van aanbeveling 5 over het aanwijzen van een contactpersoon bij het stadsdeel voor de huurders. Het dagelijks bestuur meent dat volstaan kan worden met de beheerder van het MFC als contactpersoon voor de huurders. De rekenkamer blijft van mening dat het stadsdeel een eigen contactpersoon zou moeten aanwijzen. Het stadsdeel is eigenaar van het gebouw en er kan niet worden aangenomen dat de beheerder zich verantwoordelijk voelt voor de gebreken van het gebouw. Huurders konden klachten die zij over het gebouw hadden in de afgelopen periode niet kwijt. Overigens kan een contactpersoon ook van betekenis zijn voor het stadsdeel, zodat het stadsdeel zelfstandig in staat is om een oordeel te vormen over de kwaliteit van het beheer.

Het dagelijks bestuur merkt op dat in het rapport op verschillende plaatsen de feiten niet geheel juist worden weergegeven. Dit heeft de rekenkamer voor een deel verbaasd, omdat het stadsdeel twee keer in de gelegenheid is gesteld om in een ambtelijke reactie te reageren op de feitelijke inhoud van het rapport en de rekenkamer zich het recht

voorbehoud om over feiten van mening te verschillen met het dagelijks bestuur. Overigens heeft het dagelijks bestuur in zijn reactie ook *nieuwe* informatie opgenomen, zoals de specifieke cijfers over de bezettingsgraad van de mid-office, die de rekenkamer tot dusver onbekend zijn. Uit deze cijfers blijkt dat de commerciële verhuur van ruimten in de mid-office uitermate beperkt is, wat onder meer een reden was om de overeenkomst met ISS op te zeggen. Ook blijkt - en dat is nieuw - daarenboven de bezettingsgraad van het niet-commerciële gebruik van de mid-office erg laag te zijn. Dat roept de vraag op bij de rekenkamer waar de verwachte kleinschalige buurtgerichte activiteiten, zoals aerobics, taallessen, tekenlessen, klaverjassen en jazz dance, dan wél plaatsvinden.

De rekenkamer meent dat in het rapport de feiten en de context waarin de feiten zijn geplaatst juist zijn weer gegeven. De rekenkamer heeft de volgende opmerkingen wat betreft de feiten, waarop het dagelijks bestuur in zijn reactie ingaat.

1. Conflict met ontwikkelaar

Het dagelijks bestuur meent dat in het rapport geen volledig beeld wordt gegeven, omdat het conflict met de ontwikkelaar nauwelijks aan de orde komt. De rekenkamer merkt hierbij op dat in het rapport inderdaad niet uitgebreid op dit conflict is ingegaan, zoals al was aangekondigd in de onderzoeksopzet. Wel zijn de gevolgen van het conflict voor de financiering en de planning van het MFC in het rapport beschreven. De betekenis van het conflict voor de tot stand koming van het MFC is daarmee naar de mening van de rekenkamer aangegeven.

2. Samenspel tussen bestuur en raad

Het dagelijks bestuur meent dat het samenspel tussen het bestuur en de raad tijdens het MFC-project onvoldoende in het rapport aan bod komt. Het dagelijks bestuur noemt een aantal voorbeelden:

2a. Informatie over commerciële ruimten

De rekenkamer zou onterecht stellen dat door Partou als huurder in het MFC te nemen het dagelijks bestuur het aantal m² commercieel sterk heeft uitgebreid zonder dat de raad daarin is gekend. Het dagelijks bestuur vindt dit blijkbaar onterecht omdat Partou een kostprijsdekkende huur betaalt en dat dit daarom niet aan de raad hoefde te worden gemeld. De rekenkamer meent echter dat Partou wél een commerciële partij is, die geen commerciële, maar een kostprijsdekkende huur betaalt. De ruimte die verhuurd wordt aan commerciële partijen is dus wel uitgebreid en in de ogen van de rekenkamer had dit aan de raad moeten worden gemeld.

Volgens het dagelijks bestuur suggereert de rekenkamer dat de mid-office voor het grootste deel commercieel wordt geëxploiteerd. Het bestuur verwijst daarvoor naar de afspraak over 55% verhuur aan maatschappelijke instellingen, respectievelijk 45% aan commerciële partijen. De rekenkamer meent dat alle ruimten in de mid-office open staan voor commerciële verhuur. De volgens het dagelijks bestuur 'duidelijk' vastgelegde afspraak heeft betrekking op de verhouding in de bezetting over een langere periode. Feitelijk komt de afspraak er volgens de rekenkamer op neer dat bijvoorbeeld

overdag de hele mid-office kan worden gebruikt door welzijnsinstellingen en 's avonds en in het weekend in zijn geheel door commerciële partijen.

2b. Parkeergarage

Uit de reactie van het dagelijks bestuur over de parkeergarage leidt de rekenkamer af dat het dagelijks bestuur het met de rekenkamer eens is dat de stadsdeelraad hierover onjuist is geïnformeerd in 2004. Het dagelijks bestuur geeft toe dat het slordig en te betreuren is dat het bestuur de wijzigingen die het ten opzichte van het advies van Deloitte en Touche aanbracht in de exploitatieberekening in de verwachte leegstand, namelijk van 70% naar 30%, niet expliciet aan de raad heeft vermeld.

3. Financiën: krediet

Het dagelijks bestuur geeft aan dat de rekenkamer de verhoging van het krediet voor het MFC onjuist weergeeft. De rekenkamer erkent dat de verhoging van het krediet van het MFC van € 11,5 miljoen naar € 12,6 miljoen technisch gesproken alleen gebaseerd is op kosten voor prijsindexatie, enige onverwachte extra kosten en één extra krediet, dat het dagelijks bestuur overigens in zijn reactie niet noemt. Om de extra bouwkosten van het MFC te dekken moest echter nog een extra bedrag door de raad ter beschikking worden gesteld, dat uit de reserve voor het MFC is gedekt.

Verder is het dagelijks bestuur van mening dat de weergave van de rekenkamer van de informatie, die het dagelijks bestuur aan de stadsdeelraad heeft gegeven over de instelling van de voorziening MFC, de omzetting van voorziening in een reserve en het gebruik van de reserve voor aanlooptekorten onvolledig is. Het dagelijks bestuur verwijst hiervoor naar documenten (het SPVE, de grondexploitatie en de kredietaanvraag 2002) waaruit zou moeten blijken dan de raad wel is geïnformeerd over de gang van zaken. De rekenkamer blijft bij zijn mening dat de stadsdeelraad zelf het expliciete besluit dient te nemen tot het instellen van een voorziening en de omzetting daarvan in een reserve met een andere bestemming. Het volstaat niet om dergelijke besluiten als het ware terloops af te dwingen door deze in documenten aan de raad 'verstopt' op te nemen.

4. Financiën: kostenbesparing

Het dagelijks bestuur meent voorts dat de rekenkamer onvoldoende onderbouwt dat het doel van kostenbesparing op de welzijnsbegroting niet zal worden behaald (het dagelijks bestuur schrijft 'zal zijn behaald', maar de rekenkamer heeft zich uitgesproken over een verwachting over het behalen in de toekomst). De rekenkamer blijft bij zijn mening dat die kostenbesparing niet zal worden gehaald, omdat de rekenkamer zich baseert op de kostenopgave van het beslag op de welzijnsbegroting, zoals die door het dagelijks bestuur in 1999 is gegeven. Daarin waren alle kosten, die het dagelijks bestuur in zijn reactie noemt (het BOC, de Kamp en andere locaties), opgenomen. Ook heeft de rekenkamer bij zijn berekening de kostenbesparing opgenomen, die later is gerealiseerd, doordat enige instellingen zijn verhuisd van de Inham naar het MFC. Het dagelijks bestuur motiveert niet waarom de rekenkamer geen goede vergelijking maakt tussen de oude huren van de welzijnsinstellingen en het beslag van de nieuwe huren op de begroting. In ieder geval heeft de rekenkamer niet beweerd dat er door dubbelgebruik

van ruimtes sprake zou zijn van kostentoeename. De rekenkamer is nagegaan of er door dubbelgebruik kostenbesparingen zijn gerealiseerd.

5. Gebruikers

Het dagelijks bestuur meent dat de rekenkamer geen onderscheid heeft gemaakt tussen de mate van ontevredenheid van gebruikers die veroorzaakt wordt door maatregelen die genomen zijn vòòr de verhuizing naar het MFC, en de mate van ontevredenheid die veroorzaakt wordt door het MFC zelf. De rekenkamer verwijst in het rapport echter expliciet naar het feit dat het van belang is voor de waardering van het MFC of een huurder de voorgeschiedenis van het MFC heeft meegemaakt. Verder meent het dagelijks bestuur dat de stelling in het rapport dat organisaties er door de verhuizing naar het MFC op achteruit zijn gegaan of geen vaste plek meer hebben feitelijk onjuist is. Volgens de rekenkamer verwacht het dagelijks bestuur hier door de rekenkamer weergegeven uitspraken van huurders met feiten en kent daaraan feitelijke onjuistheden toe. Het dagelijks bestuur meent voorts dat de rekenkamer een onvoldoende representatief beeld van de huurders in het MFC heeft gegeven, door slechts met twee losse huurders in de mid-office te spreken. De rekenkamer heeft echter met *alle* vaste huurders gesproken en met twee regelmatige (en daarom in de ogen van de rekenkamer belangrijke) losse huurders. Andere losse huurders hebben niet gereageerd op de uitnodiging van de rekenkamer.

6. Portefeuilleverdeling

Het dagelijks bestuur noemt enige fouten in de weergave van de portefeuilleverdeling van de leden van het dagelijks bestuur in het rapport. De door de rekenkamer vermelde portefeuilleverdeling is echter conform de opgave die de rekenkamer van het stadsdeel in het najaar van 2006 heeft gekregen.

De rekenkamer zal de bespreking van het rapport door de stadsdeelraad, als ook de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de aanbevelingen, met belangstelling blijven volgen.