

Collegebesluit

Org. onderdeel: MONW
 Opsteller: M.C. van Loon
 User-id: LOOM Tel: 4779

Onderwerp:

MAATSCHAPPELIJKE OVERNAME WIJKCENTRUM
 HET KLOKHUIS

Toelichting:

Op 14 februari 2012 heeft het College de uitgangspunten vastgesteld voor de maatschappelijke overname van o.a. buurtcentrum het Klokhuis. Wijkvereniging het Klokhuis met bijna 300 leden heeft zich aangemeld als initiatiefnemer om het Klokhuis te gaan beheren. Op 21 juni heeft de wijkvereniging een bedrijfsplan met exploitatieplan ingediend bij de gemeente. De wijkvereniging wil graag voor de zomervakantie duidelijkheid ontvangen van de gemeente over de verdere voortgang van de maatschappelijke overname. Dit heeft de vereniging nodig om concrete afspraken te kunnen maken met **potentiele** huurders die een seizoen draaien van **september** tot **september**.

Het college besluit:

- Op basis van het bedrijfsplan van wijkvereniging "Het Klokhuis" een principe akkoord af te geven en concrete stappen te zetten richting de maatschappelijke overname door de wijkvereniging.
- In samenspraak met de SRO, SWA en de wijkvereniging tot concrete afspraken te komen voor 1 september 2012.
- Wijkvereniging "Het Klokhuis" per brief te informeren over de verdere voortgang en de voorwaarden van de maatschappelijke overname.

Reg.nr. 4141616
 Datum 27-06-2012

verantwoordelijken datum paraaf

- sectorcontroller tibL
- directeur sector vh C 3A+f
- directeur sector
- juridisch advies
- gemeentecontroller

staf

- WELZ d.d. 28-6-2012

Collegebehandeling

- agendastuk
- hamerstuk
- geheim
- embargo datum: tijd:

vergadering datum agd.pnt paraaf

- secretaris

Hamerstuk	akkoord
<input checked="" type="checkbox"/> secretaris	
<input type="checkbox"/> burgemeester	
<input type="checkbox"/> weth. Van den Berg	
<input checked="" type="checkbox"/> weth. Boeve	
<input type="checkbox"/> weth. Buijtelaar	
<input type="checkbox"/> weth. Van 't Erve	
<input checked="" type="checkbox"/> weth. Tigelaar	

Advies De Raad

- De Ronde Peiling
- Het Besluit Voorbereiding besluit
- Raadsinformatiebrief
- geen

Collegebesluit d.d.:

- conform
- aangehouden
- vervallen

Collegevoorstel

Sector : MO
Opsteller M.C. van Loon
Telefoon : (033) 469 4779
User-id : LOOM

Reg.nr. : 4138203
Datum : 27 juni 2012

Onderwerp
Maatschappelijke overname wijkcentrum het Klokhuis

Voorstel:

Voorgesteld wordt:

1. Op basis van het bedrijfsplan van wijkvereniging "Het Klokhuis" onder voorwaarden akkoord te gaan met de maatschappelijke overname van het wijkcentrum het Klokhuis door wijkvereniging "Het Klokhuis" per 1 september;
 2. In samenspraak met SRO, SWA en de wijkvereniging de benodigde afspraken en contracten op te stellen en deze voor besluitvorming voor te leggen aan het college;
 3. Wijkvereniging het Klokhuis per brief te informeren over de verdere voorwaarden en procedure van de maatschappelijke overname.
-

AANLEIDING

De gemeenteraad heeft besloten de subsidie aan Stichting Welzijn Amersfoort voor beheer en exploitatie van wijkaccommodaties stop te zetten. De gemeente is van mening dat ontmoeting op een andere wijze georganiseerd kan worden. De raad heeft hiertoe op 31 mei 2011 besloten. Daarbij heeft de raad motie 4.30 aangenomen: 'Wijkcentra uitvoer sociaal aanbesteden'. Op 14 februari 2012 heeft het College de uitgangspunten vastgesteld voor de maatschappelijke overname van o.a. het buurtcentrum het Klokhuis. Wijkvereniging "Het Klokhuis" met bijna 300 leden heeft zich aangemeld als initiatiefnemer om het Klokhuis te gaan beheren. Op 21 juni 2012 heeft de wijkvereniging "Het Klokhuis" een bedrijfsplan met exploitatieplan ingediend bij de gemeente. De wijkvereniging wil graag voor de schoolvakantie duidelijkheid ontvangen van de gemeente over de verdere voortgang van de maatschappelijke overname. Dit heeft de vereniging nodig om concrete afspraken te kunnen maken met potentiële huurders die een seizoen draaien van september tot september.

BEOOGD EFFECT

Het beschikbaar houden van wijkcentrum het Klokhuis voor buurtbewoners en het realiseren van de afgesproken bezuiniging.

ARGUMENTEN

1.1 Het bedrijfsplan van wijkvereniging "Het Klokhuis" past binnen de Visie op Welzijn
Het bedrijfsplan sluit aan bij de doelstellingen zoals verwoord in *Welzijn* in Amersfoort 2010-2015. De wijkvereniging beoogt een dekkende exploitatie. Dit wordt bereikt door een deel van het pand te verhuren

aan commerciële maatschappelijke partijen. Hierdoor is het mogelijk om niet commerciële organisaties en bewonersgroepen tegen een lager tarief gebruik te laten maken van het Klokhuis. De wijkvereniging roept gebruikers van het Klokhuis op om een bijdrage te leveren aan de sociale cohesie in de wijk (in natura).

1.2 Bedrijfsplan is getoetst aan de uitgangspunten van het College van 14 februari 2012.

Voorshands alleen huur

In het bedrijfsplan wordt uitgegaan van huur van het Klokhuis.

Maatschappelijke functie is voorwaarde

Het doel van de wijkvereniging is de cohesie/samenwerking/samenhang van de wijkbewoners van de wijken Randenbroek en Schuilenburg te bevorderen en het Klokhuis te exploiteren. De in het bedrijfsplan opgenomen activiteiten passen bij die doelstelling. Daarmee is de maatschappelijke functie geborgd.

Financiële haalbaarheid en financiële randvoorwaarden

In het bedrijfsplan is gerekend met uitgangspunten die aangeleverd zijn door SWA en SRO gebaseerd op de huidige financiële situatie van het Klokhuis. Daarnaast is met de (voor de wijkaccommodaties gemiddelde) kostendekkende huur gerekend van €58/m². De financiële haalbaarheid is nog afhankelijk van een aantal risico analyses dat uitgevoerd moet worden.

Gemeentelijk beleid

De in het bedrijfsplan genoemde activiteiten passen alle in de bestemming voor de Weberstraat 2 conform het bestemmingsplan "Randenbroek-Zuid".

Draagvlak in de wijk

Door als rechtsvorm te kiezen voor een vereniging, is het aantal leden een maat voor het draagvlak in de wijk. De vereniging heeft nu ruim 300 leden.

1.3 Bewoners hebben zich verenigd in een wijkvereniging

Bewoners hebben zich verenigd in een wijkvereniging met een bestuur. Op 3 april 2012 is bij de Notaris de akte van oprichting gepasseerd. De vereniging is op 5 april 2012 ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De eerste twee jaar zal het bestuur de vereniging verder opzetten. Het oorspronkelijke bestuur zal gefaseerd binnen vijf jaar aftreden.

1.4 De exploitatiebegroting 2013 geldt ook voor 2014 en verder.

De wijkvereniging heeft aangegeven een realistische begroting aan te houden voor 2013 op basis van huuropbrengsten van zittende huurders die hebben aangegeven gebruik te willen blijven maken van het Klokhuis. Verwachting van de wijkvereniging is dat in 2014 de baten uit de verhuur zullen verbeteren.

2.1 Een maatschappelijke overname is pionieren

Gemeente en organisaties in de stad hebben nog geen ervaring met maatschappelijke overname. De wijkvereniging Het Klokhuis is het eerste initiatief dat een bedrijfsplan heeft ingediend.

3.1 Nu is een principe besluit nodig

Vereniging Het Klokhuis moet nu weten of zij dit initiatief verder kunnen ontwikkelen. Potentiële huurders zijn veelal gebonden aan het schoolseizoen. Zij willen zekerheid, dat zij na de schoolvakantie 2012 huisvesting hebben. De vereniging moet nu kosten maken om de benodigde vergunningen (w.o. horecaverunning) te verkrijgen. Bij een principeakkoord worden de benodigde vergunningen, waarvoor leges verschuldigd is, aangevraagd.

KANTTEKENINGEN

1.1 Subsidietoekenning uit buurtbudget is onzeker

Wijkvereniging "Het Klokhuis" houdt in haar exploitatieopzet rekening met een subsidie uit het buurtbudget van € 20.000 in 2013. Het is niet zeker of deze in 2013 wordt toegekend. Indien niet (volledig) wordt toegekend, betekent dit dat er minder eigen activiteiten uitgevoerd kunnen worden. Het geen ook weer leidt tot minder inkomsten (risico neerwaartse spiraal). Dit heeft volgens de wijkvereniging geen invloed op de betaling van de vaste lasten. Verwachting van de wijkvereniging is dat in 2014 de baten uit de verhuur zullen verbeteren en de wijkvereniging onafhankelijk kan opereren van subsidie uit het buurtbudget.

1.2 Het bestuur van de wijkvereniging gaat ook over het buurtbudget

Het bestuur van de wijkvereniging "Het Klokhuis" is op dit moment ook de juridische entiteit, die de subsidie uit het buurtbudget verdeelt. De wijkvereniging wil hierin transparantie betrachten. Hiertoe heeft de wijkvereniging de hulp van Ravelijn ingeroepen in hun zoektocht naar vrijwilligers onder de aanvragers van 2012 die vanaf 2013 het buurtbudget willen beheren. Voor de gemeente is het een voorwaarde dat deze functies gescheiden zijn op het moment van maatschappelijke overname.

1.3 Wijkvereniging "Het Klokhuis" heeft nog geen weerstandsvermogen

Wijkvereniging "Het Klokhuis" is net opgericht. De vereniging heeft nog geen mogelijkheid gekregen om een weerstandsvermogen op te bouwen. Een tegenslag in de exploitatie van Het Klokhuis leidt direct tot continuïteitsproblemen bij de wijkvereniging. Er is in de exploitatie ook geen post onvoorzien opgenomen.

1.4 Er is niet sprake van ongeoorloofde staatssteun

De huurprijs is afgestemd op de exploitatie van Het Klokhuis. Daarmee is er geen sprake van ongeoorloofde staatssteun.

FINANCIËN

Het Klokhuis bestaat uit 876 m² bvo (bruto vloeroppervlak). Bij de afgesproken gemiddelde prijs van € 58,- p/m² moet de opbrengst dus € 50.808,- bedragen. De vereniging wil circa 709 m² (netto vloeroppervlak) huren, dit is circa 761,5 m² bvo, voor een bedrag van ruim €44.000,-. De resterende ruimte (114,5 m² bvo) wordt afgenomen door een bestaande huurder (SKA) die een direct contract heeft met SRO, voor een bedrag van circa €14.000,-. In totaal bedraagt de huuropbrengst derhalve €58.000,-. Daarmee wordt dus de kostendeckende totale huurprijs van € 50.808 ruim gehaald.

De huurprijs van 58 euro per vierkante meter is de gemiddelde kostendeckende huurprijs voor alle buurthuizen. Voor de locatie Het Klokhuis is de werkelijke kostendeckende huurprijs hoger. Als dit het enige succesvolle initiatief blijkt te zijn, blijft een verlieslatend huurcontract in de exploitatie van het vastgoed bestaan. Voor het Klokhuis geeft dat een jaarlijks tekort van ca € 45.000,- te zien. Pas op het moment dat alle buurthuizen maatschappelijk zijn aanbesteed tegen de afgesproken voorwaarden is e.e.a. budget neutraal. Voor (tijdelijke) dekking van deze huurderiving zijn binnen de begroting geen middelen gereserveerd. De huurderiving komt daarmee ten laste van reguliere middelen uit programma 4, Welzijn.

Risico

1. Als SKA de huur opzegt, is er kans op gedeeltelijke leegstand.

SKA huurt dit deel van het pand voor de peuteropvang. SKA heeft nu een huurcontract tot 31 maart 2014, voor een bedrag van circa €14.000,-. SKA kan (daarna) de huur opzeggen. De wijkvereniging krijgt op haar verzoek het eerste recht op huur. Indien de wijkvereniging hier geen gebruik van maakt bestaat voor de gemeente het risico op gedeeltelijke leegstand. Ook is het dan lastiger het pand in het geheel te verkopen.

2. Een maatschappelijke overname is pionieren, met de bijbehorende financiële risico's.

Gemeente en organisaties in de stad hebben nog geen ervaring met maatschappelijke overname. De wijkvereniging Het Klokhuis is het eerste initiatief dat een bedrijfsplan heeft ingediend. Uit het bedrijfsplan blijkt een groot aantal financiële risico's, die niet worden afgedekt met eigen vermogen of een post onvoorzien uitgaven. Het risico voor de gemeente is dat de afgesproken huur niet (tijdig) wordt betaald, dan wel onderhoud door de gebruiker wordt uitgesteld of niet wordt uitgevoerd, waardoor het pand achteruit gaat.

3. Onderbouwing bedrijfsplan

Het bedrijfsplan is niet op haalbaarheid getoetst door onafhankelijke experts (in het opstellen van bedrijfsplannen). Hoewel het primair de verantwoordelijkheid is van de vereniging daar al dan niet voor te kiezen is het raadzaam positieve toetsing van het bedrijfsplan door een externe als voorwaarde te stellen voor definitieve ondertekening van de huurovereenkomst. Onduidelijk is in welke mate opvolging is

gegeven aan de adviezen van het expertteam. Ook als gemeente hebben wij belang bij een haalbaar plan. Als dat niet het geval is ontstaan er al heel kort na de start financiële problemen met alle gevolgen van dien.

VERVOLG

Na besluitvorming door het college wordt in samenspraak met SWA, SRO en de wijkvereniging een stappenplan opgesteld om tot een maatschappelijke overname te komen. Onderdeel hiervan is het opstellen van de benodigde overeenkomsten. Deze worden te zijner tijd voorgelegd aan het college.

COMMUNICATIE

De maatschappelijke overname is nieuw voor de gemeente Amersfoort en organisaties in de stad. De oproep, de criteria voor overname, het proces om te komen tot overname en wat dat betekent voor de huidige huurders van Het Klokhuis worden kritisch gevolgd en daar waar nodig voor een volgende fase in de maatschappelijke overname (er volgen nog meer wijkcentra) bijgesteld.

Dit wordt met communicatie ondersteund door:

- Een webdossier www.amersfoort.nl/ontmoetingindewijk waar de ontwikkelingen rond de uitwerking van de welzijnsvisie en de bezuinigingsopgave over 4 sporen duidelijk en in samenhang worden toegelicht.
- Duidelijke afstemming tussen het haalbaarheidsonderzoek uitplaatsing activiteiten (spoor 3) dat wordt uitgevoerd door SWA en de ontwikkelingen rond de maatschappelijke overname (spoor 4). SWA heeft uitdrukkelijk de opdracht om niet te gaan uitplaatsen, voordat zekerheid bestaat over een eventuele maatschappelijke overname Dit om onnodig tussentijdse verhuizingen te voorkomen. Huurders weten waar zij aan toe zijn.
- Toelichting van de ontwikkelingen in de gemeentelijke communicatiemiddelen zoals een persbericht en een persgesprek over dit eerste initiatief en de leerpunten en een publicatie in de gemeentepagina's Stadsberichten van het huis-aan-huisblad Amersfoort Nu.

Bijlagen:

Bedrijfsplan Vereniging Klokhuis,

Exploitatieberekening vereniging Klokhuis (onder embargo)

Brief aan wijkvereniging het Klokhuis

Burgemeester en Wethouders

Aan Wijkvereniging "Het Klokhuis"
t.a.v. mevrouw A. Mers
Weberstraat 2
3816 VC AMERSFOORT

Uw brief/kenmerk

Ons kenmerk
MO/VW/4140528

Onderwerp
maatschappelijke overname wijkcentrum het
Klokhuis

Datum
26 juni 2012

Geachte mevrouw Mers,

Op 21 juni 2012 heeft u het bedrijfsplan ingediend van wijkvereniging "Het Klokhuis" voor de maatschappelijke overname van het Klokhuis. U heeft het bedrijfsplan ruim voor de deadline van 1 oktober 2012 ingediend. U heeft de gemeente verzocht om voor de zomer duidelijkheid te geven over de verder te nemen stappen van de maatschappelijke overname, dit om concrete afspraken te kunnen maken met potentiële huurders.

Allereerst willen wij u en het bestuur van de wijkvereniging complimenteren met de hoeveelheid werk die verzet is om tot dit plan te komen. Wij vinden het plan concreet genoeg om vanuit de gemeente stappen te gaan zetten om tot een maatschappelijke overname te komen. Wij verwachten van de wijkvereniging dat zij de stappen opneemt in een stappenplan met een planning. Het stappenplan is voor alle partijen het spoorboekje om tot een goede en warme overdracht te komen.

In samenspraak met u, de SRO en de SWA vinden wij het belangrijk dat in ieder geval de volgende stappen in het stappenplan opgenomen worden om tot een gezonde maatschappelijke overname van het Klokhuis te komen:

- Aanvragen en beschikken benodigde vergunningen.
- Strikte scheiding van functies m.b.t. het buurtbudget en het bestuur van de vereniging.
- Voorbereiden en vaststellen huurcontracten wijkvereniging met (onder)huurders.
- Voorbereiden en vaststellen huurcontract van SRO.
- Voorbereiden en concretiseren warme overdracht van SWA.
- Voorbereiden en vaststellen contracten voor onderhoud, energie en beveiliging.
- Opstellen van een financiële risico analyse van het beheer en de exploitatie van het Klokhuis.
- Toetsing van het bedrijfsplan door een onafhankelijke derde

Voor het opstellen van dit stappenplan kunt u gebruik maken van de expertise van de leden van het expertteam. Bij de gemeente zijn mevrouw van Loon en de heer Weeda uw contactpersonen.

Wij hopen op een goede samenwerking en dat in september 2012 de eerste maatschappelijke overname van een buurthuis een feit mag zijn.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Amersfoort,
de secretaris, de burgemeester,

