



Discussienota

17-033

Aan: Gemeenteraad

Van: College van B&W

Datum: 6 april 2017

Onderwerp: Beheer en exploitatie MFA De Kersentuin

Achtergrond

In 2013 is MFA De Kersentuin in gebruik genomen. Bij de totstandkoming van de MFA is door de gemeenteraad besloten om de multifunctionele ruimten in het gebouw aan maatschappelijke instellingen te verhuren. Hierin wordt huisvesting geboden aan twee scholen, een bibliotheek, een muziekschool en drie kinderopvangorganisaties, de zogenaamde hoofdgebruikers.

Tevens is door de gemeenteraad besloten om de verantwoordelijkheid voor het gehele beheer bij de gebruikers neer te leggen. Hiermee heeft de gemeente, als eigenaar van het gebouw, geen directe rol bij het beheer. De hoofdgebruikers zijn samen verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van het pand. Zij hebben hiervoor de beheerstichting Stichting Beheer MFA Bunnik opgericht. Deze beheerstichting heeft een deel van het (tactisch en operationeel) beheer en onderhoud uitbesteed aan een derde partij, Stichting Sporthuis Bunnik.

Wel heeft de gemeente eenmalig een bedrag van € 135.000,- beschikbaar gesteld om een programma-manager aan te stellen. In onderling overleg is afgesproken dit budget in jaarbedragen uit te keren. In 2016 werd het laatste bedrag van € 20.000,- uitbetaald.

Huidige situatie

De beheerstichting heeft het college in 2016 aangegeven dat de exploitatie van het beheer en onderhoud van het pand niet kostendekkend is. Met de kosten van dit beheer is volgens hen bij de voorcalculaties vanuit de gemeente, ten tijde van de afronding van de bouw en de ingebruikname, onvoldoende rekening gehouden. Ondanks pogingen van de beheerstichting om de kosten te drukken, blijft er een gat in de begroting staan.

Onderzoek

Naar aanleiding van deze situatie heeft de gemeente meerdere malen met verschillende partijen gesproken over de huidige situatie. Daaruit bleek een behoefte te bestaan aan duidelijkheid of de bij de start gedane aannames over de exploitatie van de MFA juist zijn, of de gekozen beheerorganisatie de juiste is en of het pand geschikt is voor verhuur ten behoeve van de maatschappelijke activiteiten.

Op 4 oktober 2016 is door het college besloten om het beheer en de exploitatie van MFA De Kersentuin in Bunnik te evalueren. Deze opdracht is in oktober 2016 aan het onderzoeksbureau PentaRho verstrekt. Na verschillende gesprekken is een conceptrapport opgesteld. Op 9 december 2016 is het rapport 'Evaluatie Beheer en exploitatie: MFA De Kersentuin te Bunnik' besproken met de beheerstichting en de gemeente. Na ontvangst van de schriftelijke reacties is het rapport definitief gemaakt en is deze in januari aangeboden aan de gemeente en de beheerstichting.



Bevindingen onderzoek

Uit het onderzoek blijkt het financiële probleem uit twee knelpunten te bestaan: het beheer en bezetting van het gebouw.

Beheer

De huidige gebouwopzet van De Kersentuin vraagt om inzet van beheer, echter het gebouw biedt minder goed mogelijkheden om deze kosten terug te verdienen. In de huidige situatie is de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de samenwerkende partijen beperkt. Partijen voelen een maatschappelijke betrokkenheid om de samenwerking in het gebouw te laten slagen, maar de inzet in uren is groot en heeft niet direct een positieve invloed op de samenwerking in het gebouw. De gebouwopzet (aparte vleugels) noodzaakt dit ook niet. Ook de aanwezigheid van drie (concurrerende) kinderopvangorganisaties kan samenwerking lastig maken. De financiële afspraken tussen de Beheerstichting en de individuele gebruikers liggen niet vast in de overeenkomsten, maar er wordt teruggegrepen op het beheerplan van 2011.

Bezetting

In 2016 is het gelukt alle ruimtes uiteindelijk verhuurd te krijgen, maar er is nog steeds geen sprake van structurele verhuur. Hiermee ontstaat het risico dat er onvoldoende inkomsten worden gegenereerd. Zowel de gemeente als de beheerstichting moeten voor de kosten opdraaien. Vanaf het begin is er sprake van leegstand in het gebouw omdat één beoogde school (Aquamarijnschool) vanwege opheffing nooit in het gebouw is getrokken.

Zoals bekend is de organisatie 'Bruisend Bunnik' al langere tijd op zoek naar ruimten in de MFA om tot een maatschappelijke invulling te komen. Daarbij zijn de gedachten om dit op een gelijke wijze als in Odijk (Huiskamer van Odijk) vorm te geven. Doordat er ruimten leeg staan lijkt een makkelijke match te maken, maar dit is in de uitvoering toch lastig gebleken. Daarnaast wordt aangegeven dat de kosten voor het huren van ruimten te hoog zouden zijn. Verder is de ruimtebehoefte voor andere maatschappelijke functies binnen het dorp Bunnik nog onduidelijk.

Besluit college

Op 21 februari 2017 heeft het college kennis genomen van het rapport en heeft een richtinggevende uitspraak gedaan over twee uiterste scenario's (zie bijgaande rapport voor de complete beschrijving). Qua oplossingsrichting denkt het college om het financiële en beheersvraagstuk voor te leggen aan de creativiteit van de samenleving. Welke oplossingen zien de inwoners, gebruikers en andere partijen voor het beheer van de MFA, mede vanuit financieel oogpunt. Ook het medegebruik voor maatschappelijke activiteiten maakt hier onderdeel van uit. De definitieve vraagstelling aan de samenleving zal na behandeling in de gemeenteraad worden opgesteld.

Mocht dat niet lukken dan wordt gedacht aan het inschakelen van een professionele partij. Om dit proces mogelijk te maken zal er tijd ingeruimd moeten worden. Mocht er een duurzame oplossing voor beheer onverhoopt op termijn ook financiële gevolgen voor de gemeente hebben, omdat de bijdrage van derden/gebruikers onvoldoende soelaas biedt, dan zal dat onvermijdelijk tot een lagere dienstverlening aan de gebruikers leiden.

Vraag aan de raad

De huidige opzet voor het beheer is bij de start van de MFA een politiek besluit geweest. De gemeente heeft geen directe rol bij het beheer van de accommodatie. Wel blijft de gemeente eigenaar van het pand. Nu de beheerstichting aangeeft in de problemen te komen wordt aan de gemeente gevraagd toch positie te nemen en een faciliterende rol op te pakken. Aan de raad wordt gevraagd om met deze veranderende rol in te stemmen. Daarnaast vraagt het college de gemeenteraad commitment om een oplossing te vinden vanuit de volgende aspecten. Met externe partijen wordt gesproken over de vorm en inhoud van het te volgen proces. Specifiek wordt gekeken naar de rol van de gemeente hierin en het oplossingsvermogen vanuit de samenleving. Hiervoor worden gesprekken met de beheerstichting, gebruikers en potentiële maatschappelijke partijen zoals Bruisend Bunnik gevoerd.

Het college kiest niet voor het beschikbaar stellen van een extra bijdrage, maar voor een discussie in de samenleving om met de daarin aanwezige creativiteit een oplossing te bedenken. Mocht het niet lukken om de financiële exploitatie samen met de samenleving naar een verantwoord eindperspectief te brengen, dan komt het college terug bij de gemeenteraad voor overleg over andere alternatieven.

In het vervolgproces zullen de opmerkingen vanuit de gemeenteraad meegenomen worden. Tijdens de behandeling van deze discussienota in het Open Huis zal de gemeenteraad verder worden geïnformeerd over het proces. De uitkomsten van het proces zullen in november 2017 moeten leiden tot definitieve beslissingen en nadere (contractuele) afspraken over het beheer van de MFA.

Vertrouwelijk ter inzage bij de griffie

1. Onderzoeksrapport 'Evaluatie Beheer en Exploitatie: MFA De Kersentuin te Bunnik'

Procedure raadsvoorstel / besluit

		<i>Digitaal beschikbaar bij griffie</i>
Onderwerp	Beheer en exploitatie MFA De Kersentuin	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Bijgevoegde stukken	Onderzoeksrapport 'Evaluatie Beheer en Exploitatie: MFA De Kersentuin te Bunnik'	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Ter inzage	Vertrouwelijk ter inzage	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Inhoud besluit B&W	Het financiële en beheers vraagstuk voor te leggen aan de creativiteit van de samenleving.	
Datum besluit B&W	21 februari 2017	
In Voorrondes Open Huis		
Bijzonderheden		
<i>Gewenste planning</i>		
Open Huis	20 april 2017	
Raad	n.v.t.	
Uiterste datum Raad	n.v.t.	
<i>Agenda Commissie</i>		
Datum bespreking	4 april 2017	
Opmerkingen		