

CONCEPT

Notitie toekomstig beheer Sport- en
ontmoetingscentrum 't Cromwiel

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Achtergrond	3
3. Toekomstig beheer	3
3.1. Doelstelling toekomstig beheer	4
4. Kaders	5
5. Beheervormen	7
6. Aanbesteding	7
6.1. Relatie toekomstig beheer Cromwiel en bezuinigingen sportaccommodaties	8
6.2. Toetsingscriteria toekomstige exploitant	8
6.3. Financieel	8
7. Uitsluitingcriteria voor deelname selectie	8
8. Tijdsplanning	8

1. Inleiding

Ontmoetingscentrum 't Cromwiel heeft in januari 2007 haar deuren geopend. Beheer en exploitatie zijn toen, conform gemeentelijk beleid, dicht bij de gebruikers en op afstand van de gemeente gelegd. Gebleken is dat de beheerstichting de vereiste werkzaamheden om het ontmoetingscentrum te exploiteren en beheren niet in voldoende mate heeft kunnen oppakken. Reden hiervan was mede dat er in 't Cromwiel drie kapiteins op een schip waren (de gemeente voor verhuur en exploitatie van de sporthal, de horeca-exploitant en de beheerstichting). Dit heeft tot een niet werkbare situatie geleid. Vanaf juli 2012 ligt het beheer in handen van de gemeente. Reden hiervan is dat de beheerstichting haar taken per die datum heeft neergelegd.

Er is een tijdelijke oplossing gevonden voor het beheer om te voorkomen dat de voorziening gesloten moest worden en de vele gebruikers niet meer terecht konden. De gemeente is echter niet de aangewezen organisatie om beheer en exploitatie permanent op zich te nemen. Bij voorkeur dient een marktpartij dit op te pakken.

In deze notitie zijn bestuurlijke kaders benoemd waarbinnen het toekomstig beheer van sporthal en ontmoetingscentrum 't Cromwiel op de markt gezet kan worden.

2. Achtergrond

Gedurende bijna vijf jaren heeft beheer en exploitatie van het ontmoetingscentrum in handen gelegen van een beheerstichting (2007 tot en met juli 2012). De bemensing van de stichting is in die vijf jaren een aantal keer veranderd. Al die jaren is het beheer en de exploitatie niet echt goed uit de verf gekomen. Dit heeft uiteindelijk ertoe geleid dat de beheerstichting in juli 2012 haar taken heeft neergelegd en de gemeente het beheer in handen heeft genomen.

De overname van beheer en exploitatie van het ontmoetingscentrum door de gemeente heeft tot voordelen geleid. Zo kon door het combineren van werkzaamheden voor de sporthal en het ontmoetingscentrum een efficiencywinst van € 63.000 behaald worden.

De constructie die de gemeente als tijdelijke oplossing voor beheer van 't Cromwiel heeft gevonden is de inhuur van een beheerder. De heer S. Ardon, van Sardonos promoties, is bereid gevonden om de taken van beheerder van ontmoetingscentrum en sporthal op zich te nemen. De heer Ardon is tevens uitbater van de horecavoorziening. Hij zorgt dat er voldoende personeel ingezet wordt en verricht de betalingen aan dit personeel. De gemeente financiert hem voor een vastgesteld aantal uren en betaalt ook het overige personeel.

De reacties van gebruikers zijn positief. Het imago van 't Cromwiel is verbeterd. Eigenlijk wordt het gebouw nu gerund zoals wenselijk wordt geacht.

3. Toekomstig beheer

De taken in het kader van beheer en exploitatie van sport- en ontmoetingscentrum 't Cromwiel behoeven niet per definitie door de gemeente uitgevoerd te worden. Het verrichten van beheer- en onderhoudstaken is namelijk geen kerntaak van de gemeente. De taken dienen bij voorkeur op afstand van de gemeente bij een private rechtspersoon (Stichting, NV of BV) of een marktpartij ondergebracht te worden. Hoewel een marktpartij ook een private rechtspersoon is, is in deze notitie het onderscheid gemaakt tussen private rechtspersoon en marktpartij. De private rechtspersoon kan een lokale of regionale stichting zijn die het beheer op zich neemt. Met een marktpartij wordt een bedrijf bedoeld dat het beheren en exploiteren van sport- en ontmoetingscentra als professioneel heeft.

Voordat de werving van een geschikte partij van start kan gaan is het zaak vast te leggen binnen welke kaders het uitbesteden/privatiseren van taken plaats kan vinden. Eveneens moet bepaald worden welke vorm van privatisering hierbij de voorkeur heeft.

Door het overdragen van het gehele beheer en de exploitatie aan een rechtspersoon die toegesneden is op beheer van multifunctionele accommodaties ontstaat:

- een meer efficiënte wijze van bedrijfsvoering met minder ambtelijke tijdsinbreng;
- één verantwoordelijk aanspreekpunt voor het hele gebouw;
- een heldere relatie tussen gemeente en manager;
- een stabiele en kapitaalkrachtige exploitatie;
- een professionele en eenduidige aanpak van verhuur en horeca-exploitatie;
- een verbeterd imago van het gemeenschapshuis en een betere bezettingsgraad.

3.1. Doelstellingen toekomstig beheer

Het Cromwiel is een voorziening die kwalitatieve en verantwoorde mogelijkheden biedt voor culturele- en sportverenigingen om hun activiteiten te organiseren. Het gebouw heeft uitstraling en beschikt over de vereiste technische voorzieningen voor sport en cultuur. Een goed en gastvrij beheer is daarbij van belang. Voor het overdragen van beheer en exploitatietaken van sport- en ontmoetingscentrum 't Cromwiel aan een private rechtspersoon of marktpartij zijn de volgende doelstellingen van toepassing:

- daadwerkelijke overdracht van de huidige gemeentelijke beheer- en exploitatietaken in een juridisch juiste vorm aan een private rechtspersoon of een marktpartij.
- vermindering van de ambtelijke inzet voor 't Cromwiel;
- bieden van een veilige, adequate en kwalitatief hoogwaardige voorziening voor de organisatie en ontwikkeling van sociaal-culturele- en sportactiviteiten in de ruimte zin van het woord;
- bieden van een voorziening met een bekwaam beheer;
- bieden van een voorziening met een vakkundige en klantgerichte horeca-exploitatie;
- beschikbaar stellen van zaalruimten en de administratieve afhandeling daarvan;
- sociaal-culturele- en sportinstellingen hebben primair voorrang bij huur van zaalruimten op commercieel gebruik. Het beheer dient hierin, in goed overleg met de sociaal-culturele - en sportgerelateerde gebruikers, steeds een verantwoorde balans te vinden;
- bieden van zaalruimte voor grootschalige culturele- of sportieve evenementen;
- nastreven van multifunctioneel gebruik van het ontmoetingscentrum;
- jaarlijks organiseren van culturele producties in de theaterzaal;
- zorgen voor een zo optimaal mogelijk bezetting van het ontmoetingscentrum;
- verhuur van zaalruimten gaat altijd gepaard met het in rekening brengen van huurgelden.

3.2. Resultaten toekomstig beheer

Resultaten die de gemeente met de nieuwe beheerstructuur wil bereiken zijn:

- Een bedrijfsmatige en marktgerichte exploitatie;
- Een maatschappelijke en verantwoorde exploitatie;
- Een vergroting van de (lokale) betrokkenheid;
- Een vergroting van de maatschappelijke verantwoordelijkheid van verenigingen.
- Instandhouding van de accommodatie op de lange termijn.
- Betaalbaar houden van beheer en onderhoud van 't Cromwiel en betaalbaar blijven van de accommodatie voor de doelgroepen.
- Een zo hoog mogelijke bezettingsgraad en multifunctioneel gebruik.
- Een kwalitatieve voorziening op het gebied van hygiëne, veiligheid, en toegankelijkheid (ook voor mensen met een beperking).

4. Kaders

Sport- en ontmoetingscentrum 't Cromwiel vormt met de theaterzaal een belangrijke voorziening voor Steenberg. Gezien dit gegeven is het zaak dat de voorziening op een vakkundige en bedrijfsmatige wijze beheerd en geëxploiteerd wordt. Het beheer drukt namelijk een duidelijk stempel op de uitstraling en gebruiksbeleving van het gebouw. Onderstaand worden de meest essentiële kaders benoemd waaraan het toekomstig beheer zal moeten voldoen.

A. Behoud van het eigendom van de voorziening

Het eigendom van 't Cromwiel wordt niet aan de verzelfstandigde organisatie overgedragen. De gemeente blijft eigenaar, met uitzondering van de bedrijfsmiddelen en de roerende zaken (inventaris), die voor de uitvoering van de taken van de nieuwe organisatie noodzakelijk zijn.

Ervaringen leren dat het geheel afstoten van het eigendom moeilijk is. Verkoop van het pand aan een beheerorganisatie betekent doorgaans een (te) hoge investering voor de ondernemer. Het is met zo'n investering niet haalbaar om tot een kostendekkende exploitatie van de voorziening te komen. Overleg met exploitanten van soortgelijke voorzieningen in de regio bevestigt dit. Bij dit soort accommodaties is er steeds sprake van een verhuurconstructie tussen gemeente en het particulier initiatief of marktpartij.

B. Overdracht van beheer en exploitatie van het gehele Cromwiel

Beheer en exploitatie van het gehele Cromwiel dient overgedragen te worden aan één partij. Het is niet mogelijk om een scheiding aan te brengen in sporthal en ontmoetingscentrum. Het gaat hierbij om de onderstaande verantwoordelijkheden van de externe partij:

- de verantwoordelijkheid dragen van kosten, het genereren van inkomsten en realiseren van een sluitende begroting (het dragen van risico);
- het realiseren van maatschappelijk rendement (door bijvoorbeeld het faciliteren en accommoderen van maatschappelijke organisaties);
- alle gebouw- en exploitatiegebonden baten en lasten komen voor rekening en risico van de verzelfstandigde organisatie. Tussen gemeente en de rechtspersoon worden voor de beheer- en exploitatietaken exploitatieovereenkomsten gesloten

C. Horeca-exploitatie en beheer in één hand

De horeca maakt onlosmakelijk deel uit van het ontmoetingscentrum en vormt de spil van de voorziening. Horeca-exploitatie en verhuur van alle zaalruimten in het complex dienen in handen van één partij te liggen, dus één kapitein op het schip. De inkomsten van de horeca maken onderdeel uit van de exploitatie van de gehele voorziening (sporthal en ontmoetingscentrum).

D. Professioneel beheer

De beheerorganisatie dient over aantoonbare ervaring te beschikken met beheer en exploitatie van een sport- en ontmoetingscentrum en hiervoor managementkwaliteiten in huis te hebben. Het toekomstig beheer dient in ieder geval verantwoordelijk gesteld te worden voor de volgende zaken:

- zorgen voor eenduidige en efficiënte bedrijfsvoering en aansturing waarbij kwaliteit en service kernbegrippen zijn;
- zorgen voor een adequate personele bezetting van de voorziening en financiering daarvan afgestemd op de diverse activiteiten die in 't Cromwiel plaatsvinden;
- zorgen voor een sluitende begroting en jaarrekening;
- verhuur van zaalruimten en administratieve afhandeling daarvan;
- optimaliseren van de identiteit van 't Cromwiel;
- het "wij-gevoel" onder gebruikers en personeel versterken;

- actieve benadering van culturele- en sportverenigingen / instellingen en het bedrijfsleven ter optimalisering van de verhuur van zaalruimten en sporthal ten einde binnen, een nog te bepalen periode, zonder subsidie een sluitende exploitatie te krijgen;
- kwantificeren van gebruiks- en verhuurgegevens via een jaarlijkse rapportage;
- verankeren van een overlegstructuur met gebruikers;
- indienen van een jaarlijks managementplan inclusief financiële onderbouwing;
- voldoen aan de verplichtingen vanuit het subsidiebeleid voor zo lang subsidie verstrekt wordt;
- zorgen voor een klachtenprocedure en hierover jaarlijks verslag uitbrengen aan de gemeente.

E. Kwaliteiten rechtspersoon

Indien besloten wordt beheer en exploitatie over te dragen aan een stichting dient als voorwaarde vastgesteld te worden dat de afzonderlijke bestuursleden voldoende deskundigheid moeten beschikken om een bestuursfunctie in deze stichting te vervullen. Hoewel de stichtingsvorm een privaatrechtelijk constructie is heeft het de voorkeur dat de gemeente mede bepaald wie zitting neemt in het stichtingsbestuur.

F. Prijzenbeleid

De beheerorganisatie heeft een eigen verantwoordelijkheid voor het bepalen van de huurtarieven voor de diverse zaalruimten. Indien verenigingen aantoonbaar kunnen maken dat zij deze tarieven niet kunnen voldoen kan de gemeente overwegen hiervoor een subsidie beschikbaar te stellen. De beheerorganisatie kan zelf tarieven bepalen voor het samenstellen van arrangementen in de voorziening. Wat betreft de tarieven voor het horeca-assortiment zullen er marktconforme prijzen gerekend dienen te worden die aansluiten bij hetgeen door de lokale horeca wordt gerekend.

G. Onderhoud voorziening

Bij het niet overdragen van het eigendom van 't Cromwiel is er sprake van een soort verhuurconstructie. De gemeente legt beheer en exploitatie van de voorziening in handen van een stichting of marktpartij. Dit betekent dat de beherende instantie verantwoordelijk is voor het zogenoemde klein onderhoud. De gemeente is verantwoordelijk voor het groot onderhoud en het onderhoud dat voor de eigenaar van het pand is. Dit wordt vastgelegd in een exploitatieovereenkomst.

H. Personeel

De beheerorganisatie is verantwoordelijk voor inzet en financiering van kwalitatief personeel. Het huidige personeel werkzaam in 't Cromwiel dient, indien zij dit wenst, overgenomen te worden. Vanaf het moment van overdracht van beheer en exploitatie van 't Cromwiel aan een externe rechtspersoon vindt er, in principe, geen ambtelijke inzet voor deze voorziening meer plaats.

I. Financieel

Het op afstand brengen van beheer en exploitatie van 't Cromwiel dient de gemeente minimaal een besparing van € 45.000 op te leveren. Dit bedrag is opgebouwd uit € 40.000 (dit is 2/3 deel van de bezuinigingstaakstelling van € 60.000 op beide sporthallen omdat sporthal 't Cromwiel groter is en meer gebruikers heeft dan sporthal De Buitelstee) en de taakstelling van € 5.000 voor huurverhoging voor 't Cromwiel. Het is echter moeilijk exact op voorhand te bepalen op welk voordeel het uitbesteden van beheer en exploitatie van 't Cromwiel voor de gemeente uitkomt. Met genoemd bedrag wordt wel een kader aangegeven.

J. Communicatie

- Tijdens het traject op 't Cromwiel op afstand van de gemeente te brengen sluiten partijen de inhoud en het moment van communicatie nadrukkelijk met elkaar kort zodat met één mond gesproken wordt;
- bij onduidelijkheden gaan partijen eerst bij elkaar te rade;
- partijen waarborgen een positieve beeldvorming van de voorziening bij communicatieve uitingen;
- de beheerorganisatie zorgt voor jaarlijkse kwalitatief hoogwaardige promotie en publiciteit van de voorziening.

K. Rol van de gemeente

De gemeentelijke rol ten aanzien van 't Cromwiel is uiterlijk 2015 op afstand gebracht. De voorziening dient door de beheerorganisatie geheel zelfstandig beheerd en geëxploiteerd te worden. Bij oprichting van een stichtingsvorm zal de gemeente wel een vertegenwoordiger afvaardigen in het stichtingsbestuur ter monitoring van de gang van zaken van beheer en exploitatie van de voorziening en om bijsturing mogelijk te maken. Indien tot een andere rechtspersoon gekomen wordt, dient er in ieder geval structureel overleg met de beheerorganisatie georganiseerd te worden.

5. Beheervormen

Privatisering is lastig eenduidig te definiëren. De term dekt veel verschillende vormen. Privatisering wil zeggen dat taken, die traditioneel door de overheid werden uitgevoerd, aan een particuliere exploitant worden overgedragen ten behoeve van efficiëntie en effectiviteit. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan taken op het vlak van (klein) onderhoud, overdracht van dagelijks toezicht, beheer en exploitatie van accommodaties. Eigendomsoverdracht van accommodaties aan een particuliere exploitant is hierbij de meest vergaande vorm van privatisering. Immers, wanneer men een accommodatie in eigendom heeft, is men zelf verantwoordelijk voor nieuwbouw, verbouw, onderhoud, renovatie, exploitatie en beheer.

Naast privatiseren valt ook regelmatig de term verzelfstandigen. Privaatrechtelijk verzelfstandigen betekent de inrichting van een exploitatie BV of stichting, die in opdracht van de gemeente uitvoering geeft aan het beheer en de exploitatie van 't Cromwiel.

6. Aanbesteding

Het uitbesteden van beheer en exploitatie van 't Cromwiel gebeurt via aanbesteding. Omdat een toekomstige exploitant een exploitatierisico op zich neemt kan de opdracht worden bestempeld als een zogenoemde concessie voor diensten. Bij een concessie voor diensten gaat het om de uitvoering van diensten, waarbij de tegenprestatie voor de uit te voeren opdracht in ieder geval bestaat uit het recht de dienst te exploiteren, al dan niet gecombineerd met een betaling. Onderscheidend element van een concessie is dat de concessiehouder daadwerkelijk een exploitatierisico loopt.

Concessies voor diensten vallen niet onder de Europese aanbestedingsrichtlijn. De verdragsbeginselen dienen echter wel in acht worden genomen. Deze beginselen zijn:

- * Gelijke behandeling / non-discriminatie;
- * Transparantie;
- * Proportionaliteit
- * Objectiviteit;
- * Wederzijdse erkenning.

Daarom kan het voor bepaalde dienstenconcessies toch nodig zijn om in het kader van transparantie, non-discriminatie en objectiviteit een aanbestedingsprocedure te volgen. Het Inkoopbureau zal de gemeente hierover adviseren en tijdens het traject begeleiden.

6.1. Relatie toekomstig beheer Cromwiel en bezuinigingen sportaccommodaties

Voor deze voorzieningen wordt een soortgelijk traject doorlopen. Doel is namelijk om beheer en onderhoud over te dragen aan een externe partij. Hierbij zijn ook de gebruikers van sporthal 't Cromwiel betrokken. Wanneer zij zich bundelen in een rechtspersoon kan dit leiden tot overname van beheer en exploitatie van het gehele gebouw. Deze optie is besproken met het Inkoopbureau. Dit kan niet onderhands geregeld worden maar zal via aanbestedingswijze Concessie voor diensten mee moeten lopen.

6.2. Toetsingscriteria toekomstige exploitant

Om een afgewogen keuze te kunnen maken voor een toekomstige exploitant zullen toetsingscriteria vastgesteld moeten worden. Gedacht moet worden aan aspecten als o.a. : solvabiliteit, expertise (heeft de exploitant voldoende kennis en ervaring in huis), prijs en realiteit van de aanbieding voor beheer en exploitatie van 't Cromwiel, inbreng risicodragend vermogen in de exploitatie en vertrouwen (gaat het een goede samenwerking worden).

Daarnaast is het goed om via een jaarlijks klanttevredenheidsonderzoek de kwaliteiten van het nieuwe beheer te kunnen toetsen. De precieze criteria en het opnemen van een bepaling over een klanttevredenheidsonderzoek maken onderdeel uit van het verdere aanbestedingstraject dat na besluitvorming wordt opgestart.

6.3. Uitsluitingcriteria voor deelname selectie

Als uitsluitingcriteria voor deelname aan de voorselectie gelden:

- een onderneming waarvoor zich een omstandigheid voordoet of heeft voorgedaan, zoals een faillissement, gepleegd delict, uitbrengen van valse verklaringen, wangedrag, het niet verkrijgen van een Verklaring Omtrent Gedrag.
- niet, niet volledig of niet tijdig aanleveren van de gevraagde informatie.

7. Financieel

Uitbesteding van beheer en onderhoudstaken vraagt overleg met de toekomstige exploitant. De exploitant dient hiervoor een bedrijfsplan aan te leveren. Als financieel kader waaronder de gemeente 't Cromwiel op de markt wil zetten kan er voorsnog van uitgegaan worden dat dit minimaal een besparing van € 45.000 op moet leveren op de gemeentebegroting 2014 voor 't Cromwiel. Dit bedrag is opgebouwd uit de bezuinigingstaakstelling van € 60.000 op beide sporthallen. Hiervan is 2/3 deel berekend voor 't Cromwiel omdat deze sporthal groter is en meer gebruikers heeft. Dit is een bedrag van € 40.000. Daarnaast ligt er nog een taakstelling van € 5.000 voor huurverhoging voor 't Cromwiel. Totaal dus € 45.000. Uit overleg met een potentiële exploitant moet blijken in welke mate een besparing haalbaar is.

8. Tijdsplanning

Onderdelen	Termijnen
- Besluitvorming Nota van Uitgangspunten toekomstig beheer Cromwiel in commissie Mens & Maatschappij	13 januari 2014
- Besluitvorming Nota in gemeenteraad	30 januari 2014
- Start aanbestedingstraject	Februari 2014