



---

Raadsvergadering  
30 januari 2014

Agendanummer

---

Onderwerp  
Notitie Toekomstig beheer sport- en ontmoetingscentrum 't Cromwiel

---

Steenbergen; 17 december 2013

Aan de raad,

### **1. Inleiding**

Het beheer van Sport- en ontmoetingscentrum 't Cromwiel ligt vanaf juli 2012 in handen van de gemeente. Voor die tijd lag dit in handen van een beheerstichting zoals dit volgens het beleid de doelstelling is. Beheer en exploitatie zijn echter geen kerntaken van de gemeente. Dit betekent dat een andere invulling voor het toekomstig beheer van 't Cromwiel gezocht moet worden.

In de bijgevoegde notitie: "Toekomstig beheer sport- en ontmoetingscentrum 't Cromwiel" zijn de kaders benoemd waarbinnen het toekomstig beheer op de markt gezet kan worden. Via dit voorstel wordt u verzocht in te stemmen met de notitie en enkele specifieke onderdelen daaruit.

### **2. Achtergrond**

De gemeente heeft het beheer van sport- en ontmoetingscentrum 't Cromwiel vanaf juli 2012 in handen. Hierdoor is de mogelijkheid ontstaan om goed thuis te raken in de exploitatie van deze voorziening. Dit heeft al tot voordelen geleid. Door combinatie van werkzaamheden voor sporthal en ontmoetingscentrum heeft dit geleid tot een besparing van € 63.000. Taken in het kader van beheer en exploitatie dienen bij voorkeur op afstand van de gemeente, bij een private rechtspersoon ((lokale)stichting, NV,BV) of marktpartij ondergebracht te worden. Met marktpartij wordt in een bedrijf bedoeld dat het beheren en exploiteren van sport- en ontmoetingscentra als professie heeft.

Het streven is om een nieuw beheer uiterlijk met ingang van januari 2015 tot stand te hebben gebracht.

Door het overdragen van beheer en exploitatie van 't Cromwiel 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. Overwegingen**

De notitie "Toekomstig beheer sport- en ontmoetingscentrum 't Cromwiel" bestaat uit 8 paragrafen. Specifieke besluitvorming door uw raad is nodig voor de paragrafen:

- \* 3. Doelstellingen voor toekomstig beheer;
- \* 4. Kaders voor toekomstig beheer;
- \* 6. Aanbesteding
- \* 7. Financieel;



Deze paragrafen worden hieronder verder toegelicht.

### **Paragraaf 3. 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.

### **Paragraaf 4. Kaders toekomstig beheer**

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 moet 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 exploitatieovereenkomst tussen gemeente en een private rechtspersoon 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 bouwkundig en installatietechnisch onderhoud en groot onderhoud. Dit wordt in een exploitatieovereenkomst vastgelegd.



#### *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.

#### **Paragraaf 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.



#### **Paragraaf 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.

#### **Paragraaf 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 vooralsnog 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.

#### **4. Middelen**

Als financieel kader om sport- en ontmoetingscentrum 't Cromwiel op de markt te zetten kan vooralsnog uitgegaan worden dat dit minimaal een besparing van € 45.000 op moet leveren.

#### **5. Risico's**

Aan het overdragen van beheer en exploitatie aan een externe partij kleven risico's. Bij overdracht van beheer en exploitatie van 't Cromwiel kunnen dit de volgende risico's zijn:

- financiële risico's; is de externe partij langdurig in staat om de exploitatie sluitend te krijgen;
- financiële risico's voor de gemeente; lukt het om via privatisering daadwerkelijk te bezuinigen.
- levert de externe partij een kwalitatief goed en klantvriendelijk beheer?;
- is de externe partij daadwerkelijk in staat om helemaal zelfstandig te beheren zonder de gemeente hiervoor te benaderen?

#### **6. Communicatie/Aanpak**

Na besluitvorming over het toekomstig beheer kan het aanbestedingstraject opgepakt worden en kunnen potentiële organisaties benaderd worden.

#### **7. Voorstel**

Gelezen dit voorstel stellen wij uw raad voor om in te stemmen met:

1. de Notitie Toekomstig beheer sport- en ontmoetingscentrum 't Cromwiel en specifiek met;
2. de doelstellingen voor toekomstig beheer;
3. de kaders voor toekomstig beheer;
4. de wijze van aanbesteding;
5. het financiële kader dat privatisering minimaal € 45.000 op moet leveren;
6. het aanbestedingstraject direct na besluitvorming starten;
7. de heer S. Ardon en de gebruikers van sporthal en ontmoetingscentrum informeren over uw besluit.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Steenberg,

de secretaris

mr. J.M.W.H. Leloux

de burgemeester

drs. S.C.C.M. Bolten