

Beheerorganisatie Kulturhus Stompwijk

Project Kulturhus Stompwijk, gemeente Leidschendam-Voorburg
Aan: Gemeente Leidschendam-Voorburg, kernteam
Van: ir. Lieske Nuyens en drs. Krijno van Vugt (M3V adviespartners, voorheen Coresta)
Datum: 14 januari 2013
Onderwerp: Eigendom, beheer en exploitatie Kulturhus Stompwijk

1. Inleiding

Voor het Kulturhus in Stompwijk moeten goede en toekomstbestendige afspraken worden gemaakt over het eigendom, beheer en de exploitatie. In gesprekken die hebben plaatsgevonden met de partners van het Kulturhus zijn verkenningen gedaan naar de mogelijke rollen die de verschillende organisaties kunnen vervullen. Voor de voortgang is het nu belangrijk dat hierover concrete afspraken gemaakt en vastgelegd worden. Coresta is gevraagd om op basis van de beschikbare informatie het model voor eigendom, beheer en exploitatie te beschrijven. Op basis hiervan kunnen de afspraken middels verklaringen worden vastgelegd en vervolgens worden uitgewerkt in een beheer- en exploitatieplan. In dit memo wordt het model beschreven dat het uitgangspunt vormt voor het Kulturhus in Stompwijk. Op 16 oktober en 19 november jl. hebben hierover besprekingen plaatsgevonden met de toekomstige gebruikers.

De volgende onderwerpen komen in deze notitie aan bod:

1. Eigendom
2. Exploitatie
3. Beheer

Hoofdgebruikers van het Kulturhus zijn:

- De Maerten van den Veldeschool (Stichting Primair Onderwijs Panta Rhei)
- Stichting Kinderopvang Zoeterwoude
- Stichting Dorpshuis
- Stichting Bibliotheek aan de Vliet

Tot kort geleden leek totale nieuwbouw voor alle functies van de gezamenlijke voorziening niet haalbaar. Onlangs is uit een aantal studies, uitgevoerd door marktpartijen, gebleken dat totale nieuwbouw wellicht toch tot de mogelijkheden behoort. In deze notitie wordt hier niet verder op ingegaan. De uitgangspunten zoals beschreven kunnen zowel worden toegepast in een situatie met een combinatie van renovatie en nieuwbouw als die van totale nieuwbouw.

Uitgangspunten

- In de exploitatieberekeningen die gebruikt worden om de haalbaarheid van het Kulturhus te berekenen wordt uitgegaan van huurprijzen op basis van beleidstarieven (zoals gehanteerd door de gemeente Leidschendam-Voorburg). De huurprijzen zijn conform het gemeentelijk beleid t.a.v. huurtarieven, 2009/7546. Voor het dorpshuis, de verenigingen en de bibliotheek is het (maatschappelijk) huurtarief € 83,80 per m² BVO per jaar, prijspeil 2012. Voor de kinderopvang is het (commercieel) huurtarief € 123,70 per m² BVO per jaar. Deze huurtarieven worden jaarlijks geïndexeerd. De beleidstarieven zijn ook de prijzen waarover gecommuniceerd is met de verschillende partijen die zullen huren in het Kulturhus.
- In de exploitatieberekening is sprake van een sluitende beheerexploitatie. In het vervolgstadium moeten de aannames verder uitgewerkt worden (zie ook paragraaf 4 van deze notitie).
- In de exploitatieopzet is geen rekening gehouden met eventuele kosten van een beheerorganisatie. Gezien de omvang van de totale voorziening en het aantal betrokken organisaties, is het goed denkbaar dat ook zonder een aan te stellen en volledig te bekostigen beheerder een werkbare situatie ten aanzien van het beheer gecreëerd kan worden. Uiteraard heeft dit veel aandacht nodig om het goed uit te werken en hierover afspraken te maken. Ter ondersteuning stelt de gemeente een bedrag voor een complexmanager beschikbaar voor de eerste twee jaar dat het Kulturhus in werking is. Dit budget moet gebruikt worden om alle zaken in te regelen, met als uitgangspunt dat het budget eindig is en de exploitatie zonder dit budget sluitend moet zijn. Het beschikbaar stellen van dit budget ligt ter besluitvorming voor.

Van inhoudelijke ambitie naar een organisatiemodel

Het Kulturhus Stompwijk wil het vitale centrum van de dorpsgemeenschap zijn, van waaruit met respect voor de eigenheid van alle betrokken partijen, op krachtvolle wijze een inspirerende bijdrage

wordt geleverd aan de saamhorigheid van alle bewonersgroepen, leeftijden en culturen in het dorp, zodat het voortbestaan van de dorpsgemeenschap richting toekomst wordt gewaarborgd.

Om dit te realiseren willen de organisaties hun krachten bundelen om voor Stompwijk een levendig cluster van voorzieningen te realiseren. Hierbinnen willen zij gezamenlijk een afgestemd aanbod van activiteiten aanbieden, dat aansluit bij de vraag en behoefte van de bewoners. Op dit moment is al een programmacommissie actief die een activiteitenprogramma aanbiedt. In deze commissie zijn meerdere organisaties vertegenwoordigd. Ten opzichte van de huidige programmering zullen er in de toekomst meer activiteiten gaan plaatsvinden. Dit extra aanbod zal zich bijvoorbeeld richten op ontmoeting voor diverse doelgroepen en activiteiten voor kinderen en jongeren buiten schooltijd.

Vanuit de gezamenlijke en afzonderlijke ambities van de partijen is een programma van eisen voor het Kulturhus opgesteld. In dit programma van eisen is zoveel mogelijk gestreefd naar een efficiënt ruimtelijk programma. Vanuit een weekplanner is gekeken hoe diverse ruimten multifunctioneel ingezet kunnen worden en gezamenlijk gebruikt kunnen worden. Dit heeft geleid tot een programma van eisen waarbij een groot aantal ruimten door meerdere organisaties gebruikt zal worden. Het

wordt dus een Kulturhus met een gezamenlijke programmering in een deels gezamenlijke huisvesting.

- *Huur-/verhuurmodel met één eigenaar*

Er wordt gekozen voor een model met één eigenaar en een huur-verhuurmodel. De overwegingen hiervoor zijn eenduidigheid in eigendomsverhoudingen en het op gelijkwaardige wijze participeren van de verschillende partijen in het Kulturhus. Bij één eigenaar is geen sprake van versnippering van het eigendom. Wanneer er sprake zou zijn van meerdere eigenaren in een relatief klein gebouw moeten deze verhoudingen georganiseerd worden in diverse appartementsrechten. Gedeeld eigendom leidt in de praktijk tot veel extra afstemming en een juridisch construct van een Vereniging van Eigenaren met de daarvoor geldende bepalingen vanuit de wet- en regelgeving (o.a. treffen van een onderhoudsvoorziening), zeker wanneer sprake is van veel gedeeld gebruik van ruimten. Dit is natuurlijk wel mogelijk, maar het brengt meerdere partijen in uiteenlopende rollen bij elkaar in het gebouw. Een eenduidige en eenvoudige eigendomsstructuur bevordert veelal ook de samenwerking op diverse terreinen. In de situatie van het Kulturhus is dan sprake van één eigenaar en een beperkt aantal huurders. Voor de gezamenlijk te gebruiken ruimten zijn eenduidige tarieven voor medegebruik bepaald.

Om de gezamenlijkheid verder te ondersteunen kan het beste gekozen worden voor een verdere invulling van het organisatiemodel waarin deze gezamenlijkheid ook gestalte krijgt.

2. Eigendom

2.1 Huidige situatie

Op de locatie waar het Kulturhus gerealiseerd wordt, staan op dit moment al de gebouwen van de Maerten van den Veldeschool. Het betreft een zogenaamde eigendomsschool. De grond waarop de huidige schoolgebouwen staan en waarop de realisatie van het Kulturhus is voorzien is ook in eigendom van het schoolbestuur¹. De huidige gebouwen op de beoogde locatie voor het Kulturhus en de grond zijn dus in volledig eigendom van het schoolbestuur.

2.2 Rolverdeling

In de gesprekken over de realisatie van het Kulturhus zijn de verschillende rollen die ingevuld moeten worden ter sprake gekomen. Op dit moment zijn de volgende uitgangspunten hierover in beeld.

- **Gemeente**

De gemeente Leidschendam-Voorburg ziet het in eigendom hebben en ontwikkelen van vastgoed niet als haar kerntaak. In principe is het uitgangspunt dan ook dat de gemeente geen eigenaar wordt

¹ Toen het eigendom van de grond overging van het kerkbestuur/de kerkgemeenschap naar het schoolbestuur is als bepaling opgenomen dat het kerkbestuur instemming verleent bij wijzigingen aan de opstallen. Ook heeft het kerkbestuur het eerste recht van terugkoop wanneer de functies/bestemming van de locatie stopt of wijzigt.

van het toekomstige Kulturhus. Een andere partij zal deze verantwoordelijkheid op zich moeten nemen.

- **Schoolbestuur**

Het schoolbestuur wil in principe de rol van eigenaar van de totale voorziening op zich nemen. Het schoolbestuur wil deze rol op zich nemen omdat zij veel waarde hecht aan de totstandkoming van de gezamenlijke nieuwe voorziening voor Stompwijk. Het is natuurlijk geen kerntaak van een schoolbestuur om als eigenaar/verhuurder op te treden. Het feit dat de grond op dit moment al in eigendom is bij het schoolbestuur maakt het logischer dat het schoolbestuur eigenaar wordt van het totale Kulturhus, in plaats van dat een andere partij deze verantwoordelijkheid op zich neemt. Vanuit het schoolbestuur is een sluitende exploitatie en een werkbaar beheer- en exploitatiemodel een voorwaarde voor het eigenaarschap.

Het schoolbestuur gaat als vastgoedeigenaar en vastgoedexploitant, een rol die ze juridisch afzonderlijk belegt in een aparte rechtspersoon (een rechtspersoon die als doelstelling heeft het in eigendom hebben en exploiteren van de maatschappelijke voorziening), huurrelaties aan met de verschillende huurders.

De vastgoedeigenaar draagt in beginsel het exploitatierisico van het eigendom (vastgoedexploitatie). Dit betreft enerzijds het risico van leegstand, anderzijds het risico van waardevermindering. De leegstandsrisico's hangen samen met de lengte van het huurcontract. Hoe langer het huurcontract hoe kleiner de risico's voor de eigenaar. Voor het dorps huis wordt een huurovereenkomst van 15 jaar afgesloten en voor de kinderopvang wordt dit een overeenkomst voor 5 jaar (zoals gebruikelijk in de kinderopvang). Wat betreft het leegstandsrisico kan het voor de eigenaar noodzakelijk zijn dat er een garantstelling door de gemeente wordt afgegeven.

Bij de rol van eigenaar hoort in beginsel een aantal verantwoordelijkheden:

- Eigenaarbeheer/-onderhoud (planmatig onderhoud)
- Verzekeringen en belasting
- Verhuur(beleid)
- Zorgdragen voor de organisatie van het beheer en exploitatie

Naast de kapitaalslasten vallen de verantwoordelijkheden voor verzekeringen, belastingen en groot onderhoud in beginsel ook toe aan de eigenaar, in dit geval het schoolbestuur of de op te richten vastgoedstichting. Voor onderwijshuisvesting heeft de gemeente de zorgplicht voor verzekeringen, belastingen en groot (buiten)onderhoud (waarschijnlijk tot 1-1-2014). Voor de andere functies moet bekostiging hiervan onderdeel uitmaken van de huurprijzen die de eigenaar (vastgoedstichting) ontvangt. Bij leegstand van niet-onderwijs delen van het gebouw kan het schoolbestuur deze onderdelen niet financieren vanuit de bekostiging die zij ontvangt.

- **Dorps huis en kinderopvang**

Het dorpshuis en de kinderopvang zullen huurder worden van ruimten in het Kulturhus. Conform de exploitatieberekeningen zullen de huren berekend worden op basis van gebruik en huurprijzen op basis van huidige (jaarlijks geïndexeerde) beleidstarieven. Gezien ook de omvang van het Kulturhus en de kosten die gemoeid zijn met (professioneel) beheer zouden de gebruikers (een aantal) taken op het gebied van facilitair beheer uit kunnen voeren. Dit zou als verplichting opgenomen kunnen worden in het huurcontract dan wel de met de individuele gebruikers af te sluiten beheerovereenkomsten.

De Limit wil graag eigenaar worden van hun eigen ruimte. Vanuit het geheel gezien is het niet wenselijk dat er een klein deel is van het totale gebouw met een aparte eigenaar. Daarom wordt uitgegaan van één eigenaar van het hele gebouw, waarbij de Limit een vereniging is die onderhoudt bij het Dorpshuis.

De verschillende verenigingen (Limit, KBO, fanfare) zullen onderhuurder worden van het dorpshuis.

De gebruikers geven door middel van verklaringen aan dat zij de huurprijzen op basis van de beleidstarieven opbrengen.

3. Beheer

3.1 Inleiding

In onderstaand overzicht zijn de verschillende onderdelen van het beheer schematisch weergegeven voor de situatie van het Kulturhus. Bij het programmabeheer gaat het om de gezamenlijke programmering en activiteiten ten behoeve van de bredere maatschappelijke doelstelling van het Kulturhus en de afstemming van de afzonderlijke primaire processen bijvoorbeeld ten behoeve van de doorgaande leerlijn.

Eigenaar	Gebruikers	Programmaaraad
Huisvesting	Diensten	Diensten
Groot onderhoud	Postverwerking	Programmabeheer
Belastingen	BHV	Conceptbewaking
Heffingen	Vergunningen	Roostering
Verzekeringen	Gebruikersonderhoud/ dagelijks onderhoud	
Vergunningen	Middelen	
Diensten	Inventaris/losse inrichting	
Klein onderhoud	ICT	
Schoonmaak	Sport-/speeltoestellen	
Gas, water, elektra	Kantoorartikelen	
Logistiek (afval e.d.)	Materialen	
Telefonie		
Beveiliging		

Hieronder wordt op een aantal onderdelen een algemene toelichting gegeven en er wordt beschreven wat de uitgangspunten vormen voor het Kulturhus.

3.2 Facilitair beheer

Het facilitair beheer heeft betrekking op al die zaken die nodig zijn voor het dagelijks in de lucht houden van de voorziening. Het facilitair beheer is het zorgen voor coördinatie en uitvoering van de diverse facilitaire werkzaamheden binnen een voorziening, zodanig dat het kernproces van de betrokken partijen (afzonderlijke en gezamenlijke programma's) optimaal kan functioneren. Het beheer en de wijze waarop dit georganiseerd is moet de activiteiten zo goed mogelijk faciliteren of accommoderen.

Er moeten bijvoorbeeld goede en werkbare afspraken gemaakt worden over hoe een ruimte achtergelaten dient te worden en hoe er omgegaan wordt met schoonmaak zodat alle partijen hun activiteiten in de gezamenlijke ruimte goed kunnen laten plaatsvinden.

Vanuit gezamenlijkheid in de inhoudelijke ambities en het gezamenlijk ruimtegebruik van gemeenschappelijke ruimten is het logisch om dit door te trekken naar het organisatiemodel voor facilitair beheer: gebundeld beheer voor het Kulturhus.

Belangrijk is dat zaken met betrekking tot zeggenschap, aansprakelijkheid, personele zaken e.d. geregeld en vastgelegd zijn in welke beheervorm dan ook. Een veel voorkomende invulling van gebundeld beheer is het onderbrengen van het facilitair beheer bij de eigenaar. De partijen zien dit voor het Kulturhus als beste vorm. Een voordeel hiervan is dat een professionele partij deze verantwoordelijkheid draagt en bijvoorbeeld ook de contracten regelt. Een ander voordeel is dat de aansprakelijkheid op deze manier ligt bij een rechtspersoon. Bovendien wordt hiermee de vrijblijvendheid die samenhangt met andere organisatievormen waarbij het facilitair beheer niet bij een rechtspersoon is ondergebracht, zoals een beheercommissie, voorkomen. De eigenaar sluit overeenkomsten met de hoofdgebruikers om in het voorbeeld van schoonmaak er voor te zorgen dat deze financiering ontvangt voor de uitvoering hiervan.

Voor de uitvoering van het facilitair beheer voor het Kulturhus wordt uitgegaan van een combinatie tussen zelf doen en uitbesteden. Het Dorpshuis kan bijvoorbeeld de rol van gastheer/gastvrouw invullen terwijl voor schoonmaak een bedrijf wordt ingehuurd. Gezien de omvang van het Kulturhus en de kosten die gemoeid zijn met professioneel organiseren van het dagelijks beheer en exploitatie zullen in de situatie van het Kulturhus de dagelijkse werkzaamheden verdeeld moeten worden over de gebruikers (corveemodel). Dit kan o.a. betekenen dat de school zorgt voor het openen van het gebouw en het dorps huis zorgt 's avonds voor sluiting van het gebouw.

3.3 Programmabeheer

Naast het facilitair beheer is ook sprake van programmabeheer. Vanzelfsprekend is iedere partij verantwoordelijk voor het eigen primaire proces (school is verantwoordelijk voor het onderwijsproces etc.), maar er ligt ook een ambitie om te komen tot gezamenlijke activiteiten en afstemming van programma's. Deze gezamenlijke programmering moet ook georganiseerd worden. De organisatorische vormgeving is veelal een resultante van de mate van programmatische samenwerking en de bereidheid van partners om dit wel of niet zwaar of minder zwaar juridisch op te tuigen.

Zoals eerder in deze notitie aangegeven is op dit moment al een programmacommissie actief om een afgestemd gezamenlijk aanbod aan activiteiten te organiseren. Voor de gezamenlijke programmering en de afstemming van de activiteiten/programma's wordt een programmaraad aangesteld.

Voor een optimaal beheer is het van belang dat de programmering goed is afgestemd op het facilitair beheer. Er moet gezorgd worden voor een goede afstemming van de gezamenlijke activiteiten en de verantwoordelijkheid voor de facilitaire zaken om deze inhoudelijke activiteiten mogelijk te maken.

Zoals beschreven in hoofdstuk 1 van deze notitie (Inleiding) heeft het Dorpshuis een speciale rol in het programmabeheer/activiteitenprogramma. Het Dorpshuis gaat het activiteitenprogramma

verder ontwikkelen, verbreden voor nieuwe doelgroepen en uitbreiden. De gemeente ondersteunt het Dorpshuis hierin via een ontwikkelbijdrage. Dit geeft het Dorpshuis de mogelijkheid om onderzoek te doen naar een optimale programmering. Deze regeling ligt ter besluitvorming voor.

3.4 Conceptbewaking

Het beheer moet ook waarborgen dat de 'Kulturhusgedachte', de ambities en gezamenlijke doelstellingen bewaakt worden. De vraag ligt dus ook voor in welk gremium deze verantwoordelijkheid een plek heeft, bijvoorbeeld in de vorm van een bestuurlijk (ambitie) overleg. Het voorstel is om de eerder genoemde programmaraad deze rol/taak te geven.

Gezien ook de omvang van de voorziening is besloten e.e.a. te integreren waarbij het bewaken van de Kulturhusgedachte ook een verantwoordelijkheid is van de programmaraad. In dit gremium wordt de gezamenlijke koers bewaakt, hierin wordt de grote lijn uitgezet (beleid bepalen) en er wordt gestuurd op de gezamenlijke ambitie.

3.5 Uitgangspunten beheer voor Kulturhus Stompwijk

N.a.v. de besprekingen op 16 oktober en 19 november jl. kiezen de partners van het Kulturhus voor:

1. het in beginsel onderbrengen van het eigenaarbeheer én het facilitair bij de eigenaar (waarbij de uitvoering van de taken een nadere gezamenlijke uitwerking zal vragen door de eigenaar en gebruikers/huurders);
2. aanvullend een vorm van samenwerking voor de conceptbewaking en het programmabeheer middels een programmaraad.

In het kader van de ontwikkeling van het Kulturhus wordt dus vooralsnog uitgegaan van een koppeling van het eigenaarbeheer en facilitair beheer inhoudende dat de eigenaar ook zorg draagt voor het facilitair beheer. Op basis van de ramingen van de servicekosten vindt uitvoering van het facilitair beheer plaats.

Het uitgangspunt is verder een programmaraad in te stellen dat halfjaarlijks de Kulturhusgedachte evalueert (conceptbewaking), maandelijks het activiteitenprogramma afstemt/opstelt en elk kwartaal de weekplanner waar nodig aanpast.

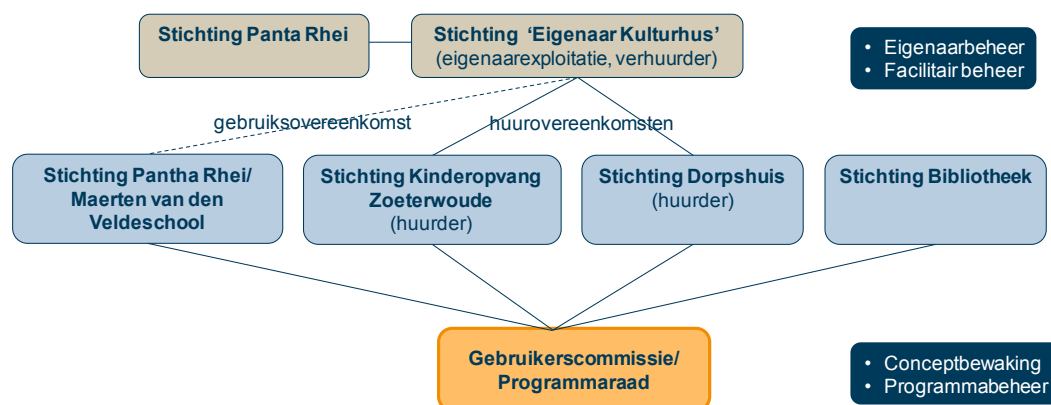
3.6 Beheerplan

De uitgangspunten ten aanzien van het beheer en de exploitatie van het Kulturhus vormen het kader waarbinnen een aantal deelplannen verder ontwikkeld moet worden. Deze uitgangspunten met betrekking tot bestuurlijke vormgeving, organisatie worden vastgelegd in een beheerplan inclusief de concrete verdeling van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Het beheerplan is compleet als alle onderdelen zijn uitgewerkt en als bijlagen zijn bijgevoegd. Te denken valt onder andere aan een sleutelplan, ontruimingsplan, verdeling onderhoudswerkzaamheden tussen eigenaar en gebruikers etc. Omdat nu alle organisaties zelf ingeregeld zijn wat betreft het beheer, zal het de nodige tijd kosten om dit gezamenlijk te organiseren. De gemeente is bereid om waar nodig deze uitwerk- en opstartfase te faciliteren, zoals beschreven op pagina 2.

Indien één of meer gebruikers/huurders de huurovereenkomst opzegt, dan betekent dit ook e.e.a. voor het beheer. Bij leegstand van bepaalde gebouwdelen draagt de eigenaar het exploitatierisico wat betreft het eigenaardeel (vastgoedexploitatie incl. groot onderhoud etc.). Het huurdersrisico wordt afgedekt door de gemeente (zie elders in deze notitie). De eigenaar dient zorg te dragen voor het vinden van een nieuwe huurder, maar hierover kunnen ook afspraken worden gemaakt met de gebruikers dat zij hierin ook een verantwoordelijkheid in hebben. Indien de inkomsten ten behoeve van het facilitair beheer niet voldoende zijn om de kosten hiervoor te dekken, is overleg nodig tussen de eigenaar en de huurders. Er moeten afspraken gemaakt worden wat in zo'n situatie gebeurt (concrete afspraken in combinatie met procesafspraken).

3.7 Schematische weergave voorstel eigendom, beheer en exploitatie

Onderstaand is een afbeelding opgenomen met een schematische weergave van het voorlopige organisatiemodel voor het Kulturhus Stompwijk.



Het beheer- en exploitatiemodel voor het Kulturhus gaat uit van eigendom bij een door het schoolbestuur op te richten rechtspersoon voor het vastgoedbeheer.

Vanuit deze eigendomssituatie is sprake van een huur-verhuurmodel. De hoofdgebruikers hebben een huurrelatie met de eigenaar. De school maakt op grond van wet- en regelgeving om niet gebruik van het schooldeel. In die zin betaalt de school geen huurlasten (ter bekostiging van de investeringslasten). Vanuit de reguliere onderwijsbekostiging draagt de school bij aan de dagelijkse exploitatiekosten (en na doordecentralisatie van het buitenonderhoud per 1-1-2014 ook de middelen voor het groot onderhoud). De overige gebruikers betalen een huurvergoeding aan de eigenaar inclusief de kosten voor de dagelijkse exploitatie (energie, schoonmaak, klein onderhoud, catering/koffie e.d.) zijnde de servicekosten.

De hoofdgebruikers (inclusief onderhuurders) geven gezamenlijk vorm en inhoud aan de conceptbewaking en het programmabeheer.

Voor de bekostiging van het dagelijks beheer dragen de instellingen vanuit hun exploitatie hieraan bij. Voor de school betekent dit dat de onderwijsbekostiging voor de materiële instandhouding (Londobekostiging) de bijdrage is voor de dagelijkse exploitatie en het beheer. De bekostiging die zij ontvangen voor o.a. onderhoud en energie vormt de inbreng vanuit de school voor beheer en exploitatie. De overige instellingen zullen vanuit hun inkomsten (kinderopvang, dorps huis) naast de kale huurlasten ook moeten bijdragen aan de exploitatiekosten (naast huur een opslag voor de servicekosten). De hoogte van deze servicekosten is in de actuele berekeningen ook gebaseerd op basis van de onderwijsbekostiging voor de materiële instandhouding (Londo).

4. Conclusies/samenvatting

Eigendom Kulturhus Stompwijk

- Eén eigenaar van het totale gebouw; uniformiteit in rollen, lage regel- en afstemmingsdruk, geen complexe juridische structuren e.d.;
- Schoolbestuur wordt eigenaar van het hele gebouw vanwege huidige eigendomssituatie (eigendomsschool) tenzij een belegger/ontwikkelaar gevonden wordt die het hele Kulturhus wil financieren en ontwikkelen;
- Het eigendom en de exploitatie van het Kulturhus wordt door het schoolbestuur via een afzonderlijke rechtspersoon georganiseerd zodat er een scheiding is tussen de schoolbestuurlijke taken en het vastgoedeigendom en -beheer;
- Nader overleg tussen gemeente en schoolbestuur over leegstandsrisico, de kapitaalslasten en andere verantwoordelijkheden van de eigenaar; verzekeringen, belastingen en groot onderhoud;
- Stichting Kinderopvang Zoeterwoude en Stichting Dorps huis worden hoofdhouders.

Beheer Kulturhus Stompwijk

- Eigenaarbeheer en (organisatie) facilitair beheer bij eigenaar.
- Uitvoering dagelijks beheer nader uit te werken. De uitvoering van het dagelijks beheer vindt plaats door a. de hoofdgebruikers (via corveemodel; (roulerende) verdeling van taken) en b. uitbesteding (bijvoorbeeld schoonmaak). Dit wordt geregeld in de huurder/verhuurderrelatie.
- De programmaraad zorgt voor een goede afstemming van de gezamenlijke activiteiten. Dit gremium is tevens verantwoordelijk voor het opstellen/afstemmen van het activiteitenprogramma en de conceptbewaking.

5. Overige onderdelen/aanbevelingen/acties

- Het is in het belang van alle gebruikers dat sprake is van een sluitende en gezonde financiële exploitatie. In de exploitatieberekening is uitgegaan van de Londo vergoeding (servicekosten). In de verdere uitwerking moet gekeken worden in hoeverre deze aannames realistisch zijn. Hiervoor kunnen doorberekeningen op basis van het Programma van Eisen gemaakt worden. Vervolgens dienen de budgetten als kader voor het ontwerp meegegeven te worden. Er kan gekozen worden om de verantwoordelijkheid voor het binnen deze kosten blijven onder te brengen bij de aanbieder (zie ook volgende punt hieronder). Een andere mogelijkheid is om de verantwoordelijkheid (en risico's) hiervoor als eigenaar/ontwikkelaar zelf te dragen en zelf te

sturen op de life cycle kosten gedurende alle fasen. Dit is afhankelijk van de risico's die de eigenaar hierin kan en wil lopen.

- Om de risico's te beperken kan aanbesteed worden op basis van Total Cost of Ownership. Dit betekent dat niet alleen de bouw van het gebouw wordt uitbesteed/aanbesteed, maar dat ook het groot onderhoud en evt. het energie verbruik mee aanbesteed worden. De opdrachtnemende partij (aannemer/consortium) biedt dan niet alleen een prijs aan om het werk te bouwen maar ook om het groot onderhoud uit te voeren en de energielast te dragen. De financiële risico's voor de bouw en voor het energieverbruik (niet de kosten) liggen in dit geval bij de opdrachtnemer. Dit is een voorbeeld hoe risico's van de ontwikkeling van tevoren afgedekt, i.c. bij de opdrachtnemende partij ondergebracht worden. Zowel ten behoeve van de eigenaar als voor een degelijke situatie voor de gebruikers wordt aanbevolen om dit (in relatie met het vorige punt) verder te verkennen.
- Er kan sprake zijn van tegenstrijdige belangen tussen de eigenaar en de gebruikers wat betreft onderhoud, beheer en exploitatie. Een eigenaar wil het vastgoed duurzaam beheren vanwege waardebehoud en/of ontwikkeling. Dit vraagt een goed en duurzaam beheer en onderhoud van de voorziening. De gebruikers daarentegen zouden de kosten voor beheer zo laag mogelijk willen houden. Dit kan ertoe leiden dat bezuinigd wordt op beheer en onderhoud, zodat het beheer en onderhoud op termijn meer gaat kosten of de kwaliteit van het gebouw verslechtert. Doordat het schoolbestuur in een dubbele rol aanwezig is – vastgoedeigenaar en schoolbestuur – kan dit effect wellicht voorkomen worden.
- De uitgangspunten uit deze notitie en de uitgangspunten met betrekking tot de huurprijzen die de organisaties in de toekomst gaan betalen (verdeelsystematiek gebaseerd op gebruik conform exploitatieopzet) worden vastgelegd via een realisatie- en samenwerkingsovereenkomst. Later kunnen de gemaakte afspraken over het beheer worden vastgelegd in een beheer- en exploitatieovereenkomst.
- In relatie tot MFA's en Kulturhusen wordt ook vaak gesproken over fiscaliteit. Belangrijk vraagstuk daarin is veelal de mogelijkheid om (delen van) de BTW over de investeringskosten vergoed te krijgen door te opteren voor belaste verhuur. Dit is mogelijk wanneer de huurder(s) voor meer dan 90 % belaste prestaties verrichten in het gebouw en nagenoeg volledig recht heeft op vooraftrek. De terugvordering van BTW is alleen mogelijk voor die delen in het gebouw waarvoor gekozen wordt voor belaste verhuur. Omdat in het Kulturhus Stompwijk alleen maatschappelijke instellingen participeren zijn er beperkte mogelijkheden om te opteren voor belaste verhuur.
- Geadviseerd wordt om als vervolgstap beheerovereenkomsten af te sluiten met betrekking tot de huur en het beheer, waarin staat tegen welke voorwaarden (kosten) welk beheer (kwaliteitsniveau e.d.) wordt geleverd, worden gesloten tussen de beheerorganisatie en de individuele gebruikers. De beheerovereenkomst kan ook een apart onderdeel zijn van de huurovereenkomst.