

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 21456-2022

Medewerker	:	Leontine Maas
Team	:	Maatschappelijke Ontwikkelingen
Datum	:	28 april 2022 / 17 mei 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Olthof

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Meerjarenoverzicht SKOW/SWOW (ut Huus) 2018-2022 (zaaknr. 23237-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Strategisch plan ut Huus 2022 (zaaknr. 23237-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Financiële raming in hoofdlijnen (structurele plaatje) ut Huus 2022 (zaaknr. 23237-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Concept-raadsvoorstel "Uitvoering bestuursopdracht maatschappelijk vastgoed en een toekomstbestendig financieel perspectief voor ut Huus" (zaaknr. 21456-2022)</p>
<p><b>AFSTEMMING MET →</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> financieel</p>
<p><input type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Een toekomstbestendig financieel perspectief voor ut Huus</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

- A. Kennis te nemen van het strategisch plan 2022 van ut Huus met de daarbij behorende financiële raming voor de komende jaren. Op basis hiervan:
1. De inkomstenderving als gevolg van het opzeggen van de huur MFA Capellenborg door ut Huus ad € 31.250 per jaar meenemen in de meerjarenbegroting 2023-2026.
  2. Het financiële voordeel als gevolg van de vermindering van de personele inzet t.b.v. de administratieve lasten ad € 11.000 per jaar meenemen in de meerjarenbegroting 2023-2026.
  3. De indexeringsystematiek op de materiele kostencomponent in de subsidie bij accommodaties waarvan de gemeente eigenaar is en beheer en exploitatie aan derden heeft overgelaten wijzigen waardoor de subsidie meer in de pas gaat lopen met de werkelijke kostenstijgingen. Dit verder uitwerken en meenemen als nieuw beleid in de meerjarenbegroting 2023-2026.
  4. De effecten van het strategische plan van ut Huus jaarlijks monitoren op basis van de prestatieafspraken die met de stichting worden gemaakt waarna in 2026 evaluatie hiervan plaatsvindt.
- B. Kennis te nemen van de "losse eindjes" in de financiële relatie tussen ut Huus en onze gemeente. Op basis hiervan:
5. Naast het feit dat ut Huus drie openstaande vorderingen uit de jaren 2018 en 2019 op de gemeente laat vallen, kwijtschelding te bieden van de openstaande facturen multifunctioneel SPOC-veld 2020 ad € 8.009 en MFA Capellenborg 2021 ad € 31.250. Dekking te realiseren vanuit de restant Coronamiddelen.
- C. Kennis te nemen van de in het voorstel genoemde ontwikkelingen in 2022. Op basis hiervan:
6. De financiële consequenties van het opzeggen van de huur door ut Huus van MFA Capellenborg per 1 juli 2022 ad € 15.625 meenemen in de 1<sup>e</sup> berap 2022.
  7. In 2022 eenmalig een extra subsidie ad € 40.000 aan ut Huus verlenen voor de stijging van diverse kosten w.o. huur- energielasten. Dit meenemen in de 1<sup>e</sup> berap 2022.
- D. In te stemmen met bijgevoegd concept-raadsvoorstel.

## SAMENVATTING

Ut Huus verkeert al langere tijd in grote financiële problemen. Deze financiële problemen zijn o.a. ontstaan doordat vaste huurders vertrokken zijn of minder ruimte afnamen, de horecaondernemers in sporthal De Lange Slag en het Holstohus ermee stopten en er onvoldoende indexatie op de budgetsubsidie van ut Huus plaatsvindt terwijl de kosten (zoals bijvoorbeeld de huur, de energie en onderhoud) wel stijgen en deze nauwelijks beïnvloedbaar zijn. Door de Coronacrisis zijn deze problemen verder vergroot. Zo zeer zelfs dat het voortbestaan van de stichting bedreigd werd. De gemeente heeft om die reden vorig jaar al besloten om een eenmalige financiële impuls te bieden (extra subsidie van € 48.000). Daarnaast heeft de Raad van Toezicht van ut Huus een nieuwe directeur bestuurder aangesteld die op zeer korte termijn een strategisch plan moest gaan opleveren. Dit strategische plan had als doel om met een toekomstbestendig financieel perspectief van de stichting tot meer maatschappelijke impact te komen. Dat strategische plan met een financiële paragraaf ligt er nu. Op basis daarvan stelt het college aan de raad voor om vanaf 2023 de subsidie aan ut Huus te indexeren op basis van het CPI-indexcijfer. Het gaat dan alleen om de materiele kostencomponent binnen het subsidiebedrag. Overigens is besloten om dit ook te laten gelden voor andere exploitanten van accommodaties waar de gemeente eigenaar van is. Ook houdt de gemeente in haar meerjarenbegroting 2023-2026 rekening met het financiële nadeel ad € 31.250 per jaar dat ontstaat door het opzeggen van de multifunctionele ruimten in De Capellenborg en het financiële voordeel ad € 11.000 door het verminderen van de administratieve personele inzet van ut Huus door een vereenvoudiging in de bedrijfsvoering. Ten slotte heeft het college besloten om een tweetal facturen uit 2020 en 2021 (beheer SPOC-veld en MFA Capellenborg) kwijt te schelden en voor 2022 een eenmalige compensatie van € 40.000 te bieden i.v.m. gestegen kosten zoals huur en energie. Samen met de herfinanciering van de panden wordt zo voor de lange termijn een financieel gezonde basis gerealiseerd voor de exploitatie van beide accommodaties van ut Huus waardoor ut Huus in staat wordt gesteld om haar inhoudelijke taken te versterken.

## INLEIDING

U bent in december 2021 geïnformeerd over de grote financiële problemen van ut Huus. Ut Huus is een belangrijke partner van de gemeente in het laagdrempelig organiseren van activiteiten met en voor inwoners en het beheer van o.a. het Holstohus en sporthal 'De Lange Slag'. Die financiële problemen zijn o.a. ontstaan doordat vaste huurders vertrokken zijn of minder ruimte afnamen, de horecaondernemers op beide locaties ermee stopten en er geen indexatie plaatsvindt op de materiële kosten terwijl deze wel stijgen en niet altijd beïnvloedbaar zijn. Door de Coronacrisis zijn deze problemen verder vergroot. Zo zeer zelfs dat het voortbestaan van SKOW bedreigd werd. U hebt daarom besloten om voor het exploitatietekort over 2020 een extra subsidie te verstrekken van € 48.000. Daarnaast heeft SallandWonen voor huurmatiging gezorgd. Op die manier werd een oplossing gevonden voor de acute problemen van ut Huus. Met de uitvoering van de bestuursopdrachten "Maatschappelijk vastgoed" en "Heroriëntatie voorliggend veld" wordt nu gewerkt aan een toekomstbestendig (financieel) perspectief voor ut Huus.

Dit voorstel gaat in op het afhechten van een aantal "losse eindjes" uit de afgelopen jaren (2018-2021), de financiële ontwikkelingen in 2022 en het financieel meerjarenperspectief voor de stichting vanaf 2023. Daarmee heeft dit voorstel een relatie met het andere voorstel over de uitvoering van de bestuursopdracht "Maatschappelijk vastgoed" dat tegelijkertijd voor behandeling aan u wordt voorgelegd. Ook wordt in de financiële paragraaf van het strategisch plan van ut Huus rekening gehouden met de korting op de subsidie die in het kader van de heroverwegingsoperatie in 2021 aan hen is opgelegd en verder wordt uitgewerkt in de bestuursopdracht "Heroriëntatie voorliggend veld".

## BEOOGD RESULTAAT

Een toekomstbestendig financieel perspectief voor ut Huus.

## KADER

N.v.t.

## ARGUMENTEN

### De rol van ut Huus m.b.t. beheer en exploitatie maatschappelijk vastgoed

Ut Huus beheert en exploiteert namens de gemeente de twee grootste maatschappelijke accommodaties in onze gemeente; het Holstohus in Olst en De Lange Slag in Wijhe (sporthal en multifunctionele ruimte). Deze zijn van belang voor de samenleving van Olst-Wijhe. Er vindt een breed scala aan activiteiten plaats voor allerlei doelgroepen. Die worden door inwoners zelf geïnitieerd (waarbij soms ondersteuning van ut Huus nodig is) maar ook door ut Huus. Ut Huus organiseert laagdrempelige activiteiten gericht op ontmoeting, sport en cultuur. In het Holstohus wordt tevens onderdak geboden aan de bibliotheek, de wereldwinkel, de partners van het Breed Welzijnsverband met hun activiteiten (maatschappelijk werk, jongerenwerk en mantelzorgondersteuning) en dagbesteding van Overkempe. Ten slotte worden in het Holstohus gemeentelijke en andere (vooral paramedische) diensten geboden. De combinatie van beheer en exploitatie van dit maatschappelijk vastgoed, de programmering in deze accommodaties en de uitvoering van de welzijnsactiviteiten kan niet eenvoudig overgenomen worden door een andere partij. Mede omdat die andere partij een gezonde toekomst tegemoet wil zien.

### Financiële situatie ut Huus

Zoals eerder in het collegevoorstel van december 2021 is geschetst, kampt de stichting met grote financiële problemen. Deze problemen werden al enigszins zichtbaar vóór de Coronacrisis maar gedurende deze crisis zijn deze problemen alleen maar groter geworden.

Daar waar er ultimo 2019 nog sprake was van een beperkt positief eigen vermogen (€ 19.477), werd het eigen vermogen van de stichting ultimo 2020 (-/- 202.739) en ultimo 2021 (-/- 286.472) sterk negatief door de oplopende negatieve exploitatieresultaten van de afgelopen jaren. Er zijn geen acute liquiditeitsproblemen ontstaan omdat de stichting over bestemmingsreserves voor het onderhoud van de panden en vervanging van inventaris beschikt en de noodzakelijke investeringen hierop heeft uitgesteld maar het maakt wel duidelijk dat de financiële situatie ernstig is en dat ingrijpen noodzakelijk was. De Raad van Toezicht (RvT) van ut Huus heeft daarom in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2021 een nieuwe directeur bestuurder aangesteld. Zijn belangrijkste opdracht was het opstellen van een strategisch plan en werken aan toekomstbestendigheid voor de stichting.

### Strategische plan ut Huus 2022

In het eerste kwartaal 2022 is door de nieuwe directeur bestuurder dit strategische plan opgeleverd. Het plan is tot stand gekomen na gesprekken met medewerkers van ut Huus, stakeholders uit de Olst-Wijhese samenleving en medewerkers van de gemeente.

In dit strategische plan (zie bijlage) wordt de ambitie uitgesproken om de balans tussen voldoende aandacht voor de bedrijfsvoering en het bieden van maatschappelijke impact terug te vinden. Die maatschappelijke impact is door de ernstige financiële problemen te veel in gedrang gekomen. Ut Huus wil weer een sterke sociale basis in onze gemeente bieden die bestaat uit welzijnswerk, sportieve en culturele activiteiten, het beschikbaar houden van maatschappelijke voorzieningen voor deze en andere activiteiten. Ook wil zij het vrijwilligerswerk versterken, de maatschappelijke participatie en het noaberschap. In het strategisch plan beschrijft ut Huus dat zij dit o.a. wil doen door nog meer één team te gaan vormen waarin welzijnswerkers, jongerenwerkers en maatschappelijk werkers onder één aansturing opereren. Verder overweegt de stichting een verregaande samenwerking met het jongerenwerk Wijz en maatschappelijk werk De Kern. Deze samenwerking zal ook zorgen voor een verlichting in de bedrijfsvoering.

Voor de korte termijn heeft ut Huus maatregelen genomen om de verliezen in de horeca te verminderen maar wel in te zetten op de versterking van de hospitalityfunctie. Zo wordt in Wijhe, nadat de horecafunctie daar ruim twee jaar verdwenen was, binnenkort een (kleiner) sportcafé geopend dat door vrijwilligers van de verenigingen die actief zijn in sporthal De Lange Slag en door beheerders van ut Huus gerund wordt. Ook wordt in Olst gestreefd naar ruimere openingstijden en is er meer mogelijk in de ondersteuning van de culturele programmering. Op die manier verwacht ut Huus de horeca op zijn minst weer kostendekkend te maken. De eerste signalen daarover zijn positief.

Om voor de lange termijn tot een gezond financieel toekomstperspectief te komen, zijn gemeente en ut Huus om tafel te gaan om tot een pakket van maatregelen te komen waarin enerzijds op inhoud geïnvesteerd kan worden door ut Huus en anderzijds financiële maatregelen getroffen worden die tot een gezond perspectief voor ut Huus moeten leiden. Een toekomstbestendig financieel perspectief voor ut Huus met ruimte om te investeren op de inhoud is zeker ook in ons belang omdat we voorzieningen als sporthal De Lange Slag en het Holstohus in stand willen houden en baat hebben bij de aanwezigheid van

een sterke welzijnsorganisatie die gericht is op preventie waardoor kostbare zorgkosten worden voorkomen of uit worden gesteld.

#### Naar een gezonde financiële basis (vanaf 2023)

Zoals eerder beschreven moet het strategische plan van ut Huus zorgen voor meer maatschappelijke impact vanuit een financieel gezonde basis. Geen gemakkelijke opgave in een periode van inflatie (o.a. sterk stijgende energielasten), afname van huurinkomsten en een verminderde inzet van vrijwilligers. Dit in een context van de uitkomsten van de gemeentelijke heroverwegingsoperatie in 2021 waarin besloten is om op het brede terrein van sport, welzijn, onderwijs en cultuur te korten op subsidies (dit raakt niet alleen ut Huus rechtstreeks maar ook een groot deel van haar gebruikers/huurders).

Wanneer er niet ingegrepen wordt, is sprake van een structureel tekort op de begroting van ut Huus van € 285.000,-. In het document “Financiële raming op hoofdlijnen (structurele plaatje) ut Huus 2022” wordt dit de startpositie van ut Huus genoemd. Medio 2021 heeft ut Huus een begroting voor 2022 ingeleverd met een totaal tekort van € 200.000,-. Daarnaast hebben we in de laatste heroverwegingsoperatie besloten om 15% (€ 45.000) te korten op de welzijnssubsidie van ut Huus. Dit bedrag is taakstellend meegenomen in de bestuursopdracht “Heroriëntatie voorliggend veld”. Ten slotte verwacht ut Huus, mede door recente ontwikkelingen, inflatie/stijging energielasten een structurele toename van de lasten met € 40.000. Daarmee komt het totale tekort op € 285.000,-.

Eigenaar SallandWonen, beheerder/exploitant ut Huus en de gemeente als subsidieverstrekker zijn toen, met de bestuursopdracht “Maatschappelijk vastgoed” en het strategisch plan van ut Huus als leidraad, in gesprek gegaan over een set van maatregelen waarin ieder zijn bijdrage levert aan een toekomstbestendig financieel perspectief voor ut Huus en daarmee ook de exploitatie van beide accommodaties.

Basis voor deze set van maatregelen is de herfinanciering van sporthal De Lange Slag en het Holstohus. Door de lage rentestand levert dit in de begroting van ut Huus een voordeel op van € 224.000 per jaar.

Voor de onderbouwing hiervan verwijs ik naar het collegevoorstel over de uitvoering van de bestuursopdracht “Maatschappelijk vastgoed”. Daarin doet SallandWonen een handreiking om de panden tegen de taxatiewaarde te verkopen en niet tegen de boekwaarde.

In deze set van maatregelen vereenvoudigt Ut Huus haar juridische structuur en wordt efficiencywinst in haar bedrijfsvoering geboekt door deze taken niet meer zelf uit te voeren maar bij een grotere organisatie in te kopen. Hierdoor worden de administratieve lasten van de stichting zoveel mogelijk beperkt. Daarnaast is zij op zoek gegaan naar nieuwe huurders, heeft ze ingegrepen in de horeca en zijn de huurtarieven verhoogd waardoor de inkomsten voor de stichting worden verhoogd.

Van ons wordt gevraagd om een passende indexering op de subsidie te hanteren en het financiële nadeel van het opzeggen van de huur van de multifunctionele ruimten in de Capellenborg op ons te nemen (zonder dat dit effect heeft op de hoogte van de budgetsubsidie aan ut Huus).

Deze maatregelen scheppen voldoende ruimte in de begroting van ut Huus zodat zij in staat zijn om te investeren op de inhoud. In het document “Financiële raming op hoofdlijnen (structurele plaatje) ut Huus 2022” komt dit tot uiting. Dit past in de opgave die de raad ons in haar vorige periode heeft meegegeven; investeer op de inhoud en niet in de stenen. De raming zoals deze in dit document is opgenomen, wekt vertrouwen naar de toekomst. Door slimme financiële oplossingen in de bekostiging van de accommodaties en de bedrijfsvoering wordt veel financiële ruimte geschept om te investeren op de inhoud.

#### “Losse eindjes in de jaren 2018 t/m 2021”

Met uw besluit om een extra subsidie van € 48.000 te verlenen i.v.m. het exploitatietekort 2020 en het besluit van SallandWonen om ut Huus met eenzelfde bedrag te compenseren door de huur te matigen, zijn de acute financiële problemen die vanaf 2018 waren ontstaan opgelost. Er is echter nog een aantal “losse eindjes” af te hechten.

- Ut Huus heeft in haar jaarstukken nog steeds een drietal vorderingen op de gemeente open staan (2018; € 30.920 beheer SPOC, 2019; € 32.469 beheer SPOC en horeca SPOC € 12.481). Deze vorderingen zijn opgenomen vanuit de veronderstelling dat wij op grond van artikel 4 lid a van de beheer- en exploitatieovereenkomst tussen SallandWonen, ut Huus en gemeente de betreffende exploitatietekorten zouden dekken. In deze bepaling is opgenomen dat de gemeente een dusdanig subsidie aan ut Huus verstrekt, dat ut Huus de huur aan SallandWonen kan betalen. Echter, ut Huus heeft hiertoe nooit een formeel verzoek ingediend. Om die reden zijn we met elkaar overeen gekomen dat ut Huus deze vorderingen op de gemeente laat vallen.

- Voor 2020 staat nog een vordering van de gemeente open op ut Huus i.v.m. de verhuur van het multifunctionele SPOC-veld. Het gaat om een bedrag van € 8.009. Vanwege de Coronacrisis had ut Huus geen huurinkomsten voor dit veld. Zij hebben wel gebruik gemaakt van rijksmaatregelen i.v.m. het Coronacrisis maar die dekte niet het volledige verlies op dit veld. Gelet op de financiële situatie van ut Huus wordt voorgesteld om deze factuur kwijt te schelden en de financiële consequenties daarvan voor ons te dekken uit het restant van de rijksbijdragen voor Coronamiddelen.
- Voor 2021 staat nog een vordering van de gemeente open op ut Huus i.v.m. de huur van de multifunctionele ruimte in De Capellenborg. Het gaat om een bedrag van € 31.250. O.a. vanwege het feit dat De Capellenborg in dat jaar geen derden in haar gebouw wilden hebben (i.v.m. de Coronacrisis) en er ook geen huurders waren die hiervan gebruik konden maken, zijn er dat jaar geen huurinkomsten voor ut Huus geweest. Ut Huus vraagt om ook deze vordering op hen te laten vallen. Rijksmaatregelen i.v.m. de Coronacrisis zijn niet van toepassing op de huur van culturele accommodaties. Hiervoor hebben wij als gemeente een compensatie van het Rijk ontvangen. Ook hier wordt voorgesteld om deze vordering op hen te laten vallen en de financiële consequenties daarvan voor ons te dekken uit het restant van de rijksbijdragen voor Coronamiddelen.

Indien we bovenstaande maatregelen uitvoeren, is er nog steeds sprake van een voorlopig negatief exploitatieresultaat over 2021 (-/- 64.783) maar die is al wel beduidend lager dan in 2020 (-/- € 245.921) Dit komt door o.a. de maatregelen in de horeca, de huurmatiging die SallandWonen heeft toegepast, de eenmalige compensatie van de gemeente en andere incidentele meevallers door gebruik te maken van rijksmaatregelen i.h.k.v. de Coronacrisis. Voor ut Huus zijn daarmee “de losse eindjes” opgelost.

#### Ontwikkelingen 2022

2022 staat in het teken van herstel na de Coronacrisis, de enorme stijging van de energiekosten en de uitvoering van het strategisch plan van ut Huus. Vooruitlopend op het creëren van een financieel gezond perspectief stellen we voor om in 2022:

- Ut Huus heeft in december 2021 mondeling aangegeven de huur van de multifunctionele ruimten in De Capellenborg op te willen zeggen. Zij geven aan dat de exploitatie van deze ruimten al jaren fors verliesgevend is en dat zij ook geen mogelijkheden zien om deze exploitatie rendabel te maken. Op grond van de huurovereenkomst tussen gemeente en ut Huus hebben zij een opzegtermijn van 6 maanden. Voorstel is om vanaf 1 juli 2022 geen huur in rekening te brengen. Met de school voor voortgezet onderwijs De Capellenborg zijn wij in overleg over een compensatie i.v.m. het wegvallen van deze huurinkomsten.
- De verhuurtarieven op de accommodaties van ut Huus worden vanaf 1 juli 2022 verhoogd met 8,9% (gelijk aan de tariefsverhoging die voor onze eigen accommodaties geldt). Dit compenseert enigszins de gestegen kosten voor o.a. energie.
- Ut Huus heeft eind 2021 het energiecontract met hun vorige leverancier ontbonden. Had ut Huus zich gehouden aan het contract met hun vorige leverancier dan waren de tarieven met meer dan 200% gestegen. Nu “liften” zij mee op ons energiecontract waardoor de tarieven voor hen met 37% zijn gestegen. Echter, dit levert nog wel bij een gelijk gebleven energieverbruik een stijging van de energielast op van ca. € 30.000 structureel. Daarnaast hebben zij in 2022 een boete moeten betalen van € 20.000 voor de ontbinding van hun energiecontract. Ut Huus verzoekt ons om een compensatie van deze enorme stijging van energielasten. Voorgesteld wordt om voor 2022 een extra subsidie te verstrekken van € 40.000 (€ 20.000 voor stijging energielast en € 20.000 voor boete). Hiermee compenseren we niet de gehele stijging van de energielast omdat ut Huus deze deels gecompenseerd krijgt vanuit een stijging van de huurinkomsten door de tariefsverhoging.
- Voor 2022 gaan we in de toekenning van de subsidie nog niet uit van een andere indexering systematiek op de materiele kosten. De voorlopige subsidie is al verstrekt en met voorgaande maatregelen repareren we naar onze mening in voldoende mate de financieel negatieve ontwikkelingen in 2022.

#### DRAAGVLAK

De voorstellen zijn besproken met de directeur bestuurder van ut Huus en daar waar het om de herfinanciering van de panden gaat met eigenaar SallandWonen.



## DUURZAAMHEID

Ut Huus neemt duurzaamheidsmaatregelen (bijv. het plaatsen van zonnepanelen) om de energiekosten te beperken.

## RISICO'S (financieel/juridisch)

Dit voorstel kent een aantal risico's:

- Een belangrijk financieel voordeel is te behalen uit herfinanciering van de panden. Dit voordeel wordt veroorzaakt door de huidige lage rentestand. De hypotheekrente stijgt momenteel. Naarmate de hypotheekrente stijgt, zal het financiële voordeel dalen. We gaan nu uit van een financieel voordeel van € 224.000,-. Dit kan lager worden.
- De energiekosten kunnen nog fors gaan stijgen dan dat we nu berekenen. Er blijft niet veel "lucht" zitten in de begroting van ut Huus waardoor het risico aanwezig is dat er nieuwe tekorten ontstaan wanneer deze kosten verder gaan oplopen. Mogelijk moeten dan opnieuw de verhuurtarieven worden verhoogd of kan er minder geïnvesteerd worden op de inhoud.
- Insteek is om de horeca rendabel te maken. De maatregelen die in 2021 zijn genomen, lijken een goede stap naar een rendabele horeca maar dit onderdeel van de stichting vraagt om voortdurende aandacht om te zorgen dat deze rendabel blijft. Anderzijds is het schrappen van een horecafunctie in deze accommodaties bijna ondenkbaar en faciliterend aan de ontmoetingsfunctie van deze accommodaties.
- Met het aantrekken van een grote vaste verhuurder in de multifunctionele ruimten in De Lange Slag (De Bieenkorf) is een goede stap gezet in het verhogen van de vaste huurinkomsten. Verlies van andere (vaste) huurders blijft een risico voor de exploitatie van beide accommodaties.

## FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Dit voorstel kent voor de gemeente de volgende financiële consequenties:

### "Losse eindjes in de jaren 2018-2021"

- Schrappen van de vorderingen uit 2018 en 2019 op ons door ut Huus: geen financiële consequenties voor ons (wij hielden in onze financiële huishouding geen rekening met deze vorderingen).
- Kwijtschelden van factuur multifunctioneel SPOC-veld 2020 € 8.009 door ons; dekking via restant Coronamiddelen.
- Kwijtschelden van factuur multifunctionele ruimten Capellenborg 2021 € 31.250 door ons; dekking via restant Coronamiddelen.

### Ontwikkelingen 2022

- Opzeggen huur multifunctionele ruimten Capellenborg vanaf 1 juli 2022; verlies van huurinkomsten voor gemeente ad € 15.625. Dit melden bij 1<sup>e</sup> berap 2022.
- Het verlenen van een extra subsidie voor gestegen energielast en boete i.v.m. ontbinding contract energieleverancier ad € 40.000. Dit melden bij 1<sup>e</sup> berap 2022. Het Rijk houdt overigens in de berekening van de algemene uitkering rekening met inflatie/stijging energielasten.
- Over de tariefsverhoging van 8,9% hebt u eerder al besloten. Dit vraagt in dit voorstel geen ander of nieuw besluit.

### Naar een gezonde financiële basis (vanaf 2023)

De startpositie (tekort € 285.000,-) zoals eerder in dit voorstel is beschreven, is uitgangspunt geweest voor het bepalen van een set van maatregelen die moet leiden tot een gezonde financiële basis vanaf 2023.

Niet alle maatregelen die ut Huus beschrijft hebben voor ons consequenties maar deze wel:

1. Herfinanciering van de panden: voor financiële consequenties, risico's etc. verwijs ik naar collegevoorstel over bestuursopdracht Maatschappelijk vastgoed.
2. Het hanteren van een andere indexering systematiek op de materiele kosten. We hanteren nu de nullijn voor het SPOC en voor het Holstohus hanteren we het voorlopige CPI-indexcijfer dat bekend is bij de verlening van de subsidie en dat is ongeveer een half jaar voordat betreffend subsidiejaar ingaat (dat is zo vastgelegd in contracten tussen SallandWonen, gemeente en ut

Huus). Voorgesteld wordt om voor beide accommodaties te gaan indexeren op basis van het CPI-indexcijfer. Hoe deze wijziging van de systematiek eruit ziet, werken we nog verder uit en nemen we mee in de afweging van nieuw beleid bij de meerjarenbegroting 2023-2026. Dit betreft dan een indexering op de materiele kostencomponent in de subsidie en deze lijn willen we dan doortrekken naar alle accommodaties waar de gemeente eigenaar van is maar waarbij beheer en exploitatie bij derden ligt (zwembad, zalencentrum Wesepe en dorpshuis Welsum).

3. Nieuwe huurders aantrekken: betreft ook maatregelen die door ut Huus zelf genomen moeten worden. Dit heeft geen financiële consequenties voor ons. Op termijn zal De Bieenkorf om die reden wel vertrekken uit het semipermanente P-gebouw waar zij nu ruimte huren van ons. In onze begroting hadden wij al rekening gehouden met het feit dat zij vanaf 2024 geen ruimte van ons zouden huren in dit (bijna afgeschreven) gebouw.
4. Opzeggen van de huur van de multifunctionele ruimte Capellenborg. Door het opzeggen van de huur van de multifunctionele ruimte Capellenborg lopen wij jaarlijks vanaf 2023 € 31.250 aan huurinkomsten mis. Ooit is eenzelfde bedrag aan de budgetsubsidie van ut Huus toegevoegd. We zouden de budgetsubsidie aan ut Huus kunnen verlagen omdat de prestatie “verhuur en programmering MFA Capellenborg” niet meer wordt geleverd. Gelet op het feit dat de hoogte van de budgetsubsidie niet één op één is gelabeld aan de huur van MFA Capellenborg en ons belang om ut Huus ruimte te bieden om op inhoud te investeren, wordt voorgesteld om de budgetsubsidie niet te verlagen. Dit betekent wel dat we in onze meerjarenbegroting 2023-2026 rekening moeten houden met het verlies van deze huurinkomst ad € 31.250 per jaar. Daarbij moet wel vermeld worden dat ut Huus vanaf 2024 ook een tijdelijke verhoging van de exploitatiesubsidie t.b.v. sporthal De Lange Slag/SPOC-park ad € 22.350 gaat missen terwijl de situatie rondom beheer en exploitatie van sporthal De Lange Slag/ SPOC-park, met uitzondering van de beperkte taak t.a.v. MFA Capellenborg, niet gaat veranderen.
5. Door de juridische structuur van ut Huus te vereenvoudigen en het beheer van de sportvelden los te laten omdat dit door de intrekking van het sportbesluit geen fiscale voordelen meer oplevert, is afgesproken dat ut Huus vanaf 2023 geen factuur van € 11.000 per jaar meer naar ons stuurt voor de personele inzet die nodig is vanwege de administratieve last die deze ingewikkelde constructies veroorzaakte. Dit is een financieel voordeel voor ons en wordt meegenomen in de meerjarenbegroting 2023-2026.

## AANPAK/UITVOERING

Dit voorstel wordt tegelijkertijd aangeboden met het voorstel over de uitvoering van de bestuursopdracht maatschappelijk vastgoed waarin o.a. de herfinanciering van de panden wordt opgenomen. Beide voorstellen worden opgewerkt naar één raadsvoorstel dat voor behandeling wordt aangeboden in de raadsvergadering van 13 juni a.s. Voor deze behandeling staat een woordvoerdersoverleg op 7 juni gepland.

De financiële consequenties van dit voorstel worden meegenomen in de 1<sup>e</sup> berap 2022 (daar waar het ontwikkelingen in 2022 betreft) en de meerjarenbegroting 2023-2026.

Na de zomer worden de uitkomsten van de bestuursopdracht “Heroriëntatie voorliggend veld” voor besluitvorming aan uw college en raad voorgelegd. De financiële basis die met dit voorstel wordt gelegd, is voor ut Huus ook een randvoorwaarde om invulling te kunnen geven aan de taakstelling/korting op de subsidie die in dat kader aan de stichting is meegegeven.

In de uitvoering van deze bestuursopdracht worden ook nieuwe prestatieafspraken en kritische prestatie indicatoren (kpi's) geformuleerd waarop we jaarlijks de prestaties van ut Huus kunnen volgen. Dit is ook het moment dat het overleg tussen ut Huus en de gemeente plaatsvindt over de investeringen die ut Huus wil doen in haar inhoudelijke taken.

Daarnaast wordt geadviseerd om in 2026 de effecten van het strategisch plan van ut Huus evalueren op:

- a. Inhoudelijke impact
- b. Het financiële effect van herfinanciering van de panden De Lange Slag en Holstohus op de subsidie
- c. De effecten van het nieuwe beleid t.a.v. indexering materiele kosten
- d. De effecten van de verregaande samenwerking tussen ut Huus, WIJZ (jongerenwerk) en De Kern (maatschappelijk werk).

