

Exploitatie MFC Binnenhof te optimistisch

Ambities voor gezamenlijke huisvesting onderwijs en welzijn deels gerealiseerd

Met de bouw van het MultiFunctioneel Centrum Binnenhof (MFC) beschikt stadsdeel Zuideramstel sinds 2005 over één gebouw waarin diverse onderwijs- en welzijnsvoorzieningen onder één dak zijn gebracht, maar de exploitatie ervan plaatst het stadsdeel voor financiële problemen. De huidige tekorten op de exploitatie zijn groter dan verwacht. Zo schatte het dagelijks bestuur in 2004 het exploitatietekort voor 2007 in op circa € 200.000. Zeer recent (zomer 2007) begrootte het dagelijks bestuur dit tekort voor 2007 op ongeveer € 1 miljoen. Het doel om het MFC kostendekkend te exploiteren vanaf 2011 zal naar inschatting van de rekenkamer niet worden gehaald. Dit tekort is onder meer ontstaan doordat het dagelijks bestuur tegenvallers heeft willen opvangen door meer ruimte aan commerciële gebruikers te verhuren (de zogeheten 'mid-office' en parkeerplaatsen), terwijl een fors deel van deze ruimte (80%) tot dusver leeg staat. Dit concludeert de rekenkamer in haar rapport "*Multifunctioneel Centrum Binnenhof. Onderwijs en welzijn onder één dak in ZuiderAmstel*" dat zij vandaag uitbrengt en op verzoek van leden van de stadsdeelraad ZuiderAmstel heeft uitgevoerd.

Huisvesting

Met de bouw van het MFC zijn belangrijke doelen van het stadsdeel bereikt. Enerzijds verbetering van de huisvesting van scholen en welzijnsinstellingen in één gebouw (modern en uitgerust met goede voorzieningen), die voorheen op meerdere locaties (4) in verouderde gebouwen in het stadsdeel waren gevestigd. Anderzijds bood dit het stadsdeel de mogelijkheid woningbouw en een park te ontwikkelen op de (4) vrijkomende locaties. Naar mening van de huidige gebruikers komt het MFC aan veel van hun wensen tegemoet. Minpunt betreft de klimaatbeheersing in beide scholen en buiten op de speelpleinen. De beoogde samenwerking tussen welzijnsorganisaties en de scholen (de 'brede school') blijkt in de praktijk niet van de grond te zijn gekomen. De belangstelling bij de betrokkenen hiervoor is niet groot.

Exploitatie

Het dagelijks bestuur had bij de realisatie van het MFC vooral oog voor de kosten van de bouw. Het stadsdeel voorzag aanvankelijk reeds commerciële ruimten in het gebouw om een sluitende exploitatie mogelijk te maken. Financiële tegenvallers die zich voordeden tijdens de bouw (wegvallen welzijnsorganisatie Alcides, conflicten met de aannemer) pakte het dagelijks bestuur pragmatisch op, waarbij financiële risico's bij marktpartijen werden neergelegd: vergroting van de ruimte voor commerciële partijen.

Na het wegvallen van Alcides koos het stadsdeel ervoor om ook de verhuur van een deel van de commerciële ruimte (mid-office) bij een commerciële partij neer te leggen en een kostprijsdekkende huur te vragen aan de welzijnsorganisaties. Na een Europese aanbesteding startte ISS (een internationaal bedrijf op het terrein van gebouwenexploitatie) in juli 2006 met de exploitatie van de mid-office. In maart 2007 zegde het stadsdeel de overeenkomst met ISS op, omdat er tot dan toe weinig commercieel werd verhuurd en het stadsdeel geen vertrouwen had dat ISS de overeengekomen prestatieafspraken zou realiseren. Door het verbreken van de overeenkomst met ISS zal naar een nieuwe huurder moeten worden gezocht voor de mid-office en moet naar de mening van de rekenkamer met een nieuwe aanloopperiode en extra kosten rekening worden gehouden. De rekenkamer verwacht niet dat kostendekkende exploitatie in de komende jaren haalbaar zal zijn.



Overigens heeft de keuze voor de kostprijsdekkende huur voor welzijnsorganisaties tot gevolg dat een aantal activiteiten niet in het MFC worden uitgevoerd: kleinschalige buurtactiviteiten, zoals taal- en tekenlessen, aerobics, dans en kaartavonden.

Gevolgen begroting

Doelstelling van het stadsdeel was om de uitgaven voor onderwijs en welzijn niet te laten toenemen met de komst van het MFC. De rekenkamer constateert dat voor onderwijs (minstens €135.000 per jaar) en voor welzijn (zeker €25.000 per jaar) structureel meer geld moet worden uitgetrokken.

Aanbevelingen

De rekenkamer deed 9 aanbevelingen voor het MFC Binnenhof, waarin zij onder meer wijst op de eenzijdige aandacht voor financiën en exploitatie hetgeen ten koste gaat van de maatschappelijke functie van het gebouw. Het dagelijks bestuur van het stadsdeel heeft alle aanbevelingen overgenomen met uitzondering van één: het aanwijzen van een contactpersoon bij voor de huurders bij het stadsdeel.