

Toelichting schema

- Kernpunt in het denken is de Stichting Wetering (SW werktitel). Deze stichting verwerft het bestaande vastgoed van de gemeente voor een nader te bepalen waarde welke vervolgens wordt meegenomen in de financiering.
- SW verwerft financiering tegen niet-marktconforme condities van bijvoorbeeld Maatschappelijk Financiering. Daarnaast is het om allerlei redenen aan te bevelen inwoners van LoZ via bijvoorbeeld certificaten te laten participeren in het vastgoed.
- Het onbezoldigde bestuur van SW bestaat uit een vertegenwoordiger van de gemeente, teneinde toezicht te houden op de maatschappelijke functies van de exploitatie; een vertegenwoordiger namens de certificaathouders; verder een meerderheid van onafhankelijke bestuurders met specifieke expertise op het gebied van o.a. vastgoedbeheer, financiën etc.
- SW heeft statutair als eerste verantwoordelijkheid dat enerzijds de maatschappelijke functie goed wordt uitgevoerd en anderzijds het geheel budgetneutraal of met een kleine winst wordt geëxploiteerd. Dit laatste is belangrijk om SW te voorzien van eigen vermogen en daarmee tot investeringscapaciteit. We moeten immers toekomstbestendig redeneren.
- Essentieel is dat de positie van de gemeente helder is. Ze ziet toe op de maatschappelijke functie via haar positie in het bestuur van SW en heeft tegelijkertijd geen financieel risico in het geheel. De gemeente subsidieert niet de SW of de exploitant maar de gebruikers/huurders.
 - o Aandachtspunten:
 - Gemeente heeft na overdracht vastgoed geen financiële binding meer met de exploitatie of het vastgoed;
 - Meer verantwoordelijkheid bij de gebruikers
 - Wel via de SW “in de keuken kunnen kijken”
- SW zoekt en contracteert voor bepaalde tijd en onder strikte voorwaarden een exploitant.
- Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn:
 - o Tarief vaststelling huur aan gebruikers ter goedkeuring SW
 - o Contract omvat verhuur ruimten en horeca
 - o Vrijheden en beperkingen t.a.v. gebruikers al dan niet accepteren
 - o Verantwoordelijkheden t.a.v. onderhoud en beheer.
 - o Personele inzet.
- Deze exploitant betaalt jaarlijks een huur voor het gehele pand aan de stichting.
- De huurders/gebruikers gaan met deze exploitant individuele huurovereenkomsten aan.
- De exploitant praat jaarlijks met alle huurders en werkt nauw samen met een vertegenwoordiging van de huurders in een “platform”.

Algemeen:

- De samenstelling van het bestuur van SW is uiterst belangrijk en bepaalt de slagingskans. Daarom moeten de onafhankelijke “specialisten” net de meerderheid hebben en doordrongen worden van de langere termijn maatschappelijke doelstellingen.