Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000161895
Datum:	31 januari 2024
Opsteller:	P.C. Lohmeijer
Portefeuillehouder:	Wethouder M. Reckman
Onderwerp:	Ontwikkelingen bij MFC Harderwijk

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen een eenmalige bijdrage van € 261.663,- te verstrekken aan de stichting MFC Harderwijk om de liquiditeit te waarborgen en dit te dekken uit de bestemmingsreserve Sociaal Domein;
2. De raad voor te stellen de stichting een garantiestelling te verstrekken van € 67.500,- voor eventuele tekorten op de begroting 2024 en dit risico te dekken uit de bestemmingsreserve Sociaal Domein;
3. De raad te informeren over de maatregelen die het nieuwe bestuur van stichting MFC Harderwijk heeft genomen/wil nemen om de exploitatie van MFC de Roef kostenneutraal te maken.

Inleiding

Aanleiding

Op 29 juni 2023 heeft de gemeenteraad van Harderwijk ingestemd met “een budgetsubsidie van € 496.400 voor het uitgebreidere maatschappelijk programma in De Roef voor 2023 en 2024, onder de voorwaarde dat het college de subsidie eerst dan verleent, nadat het nieuwe stichtingsbestuur is benoemd en aangetreden.”
Met dit besluit zijn ook de volgende kaders meegegeven aan wethouder en stichtingsbestuur.

Kaders

De gemeenteraad heeft met haar besluit van 29 juni ingestemd met de “Uitgangspunten budgetsubsidie” die als basis zijn gebruikt voor de prestatieafspraken met de Roef voor 2023 en 2024 en de budgetsubsidie toegekend op basis van een exploitatiebegroting opgebouwd uit drie delen:

1. De huisvesting bestaande uit huur/verhuur;
2. De subsidie voor de uitvoering van de Maatschappelijke taak, inclusief Positieve Gezondheid;
3. De horecaexploitatie;

Ook heeft de raad aan de wethouder de opdracht meegegeven om in nauw contact met de stichting te kijken naar een gezonde, realistische bedrijfsvoering.

Invulling van het nieuwe bestuur aan de opdracht

Het nieuwe bestuur heeft allereerst de eigen boekhouding op orde gebracht. Daarmee is duidelijkheid ontstaan over de bedrijfsvoering.
Met onze brief van 28 november 2023 hebben wij u in hoofdlijnen geïnformeerd over de eerste bevindingen van het nieuwe bestuur. Inmiddels is de financiële verantwoording over 2022 ingediend ter beoordeling en vaststelling door de gemeente. Helaas moet worden geconstateerd dat het jaarresultaat 2022 negatief is. De penningmeester van het stichtingsbestuur rapporteert met de volgende constateringen:

- Enorme administratieve achterstanden. Daardoor was de jaarrekening 2022 met accountantscontrole pas in oktober 2023 gereed;
- Niet geboekte facturen 2022 (ca. 60.000 aan kosten) waardoor de jaarrekening 2022 opnieuw gemaakt moest worden inclusief nieuwe accountantsverklaring;
- Een kastekort van circa € 7.000;
- Achterstanden bij facturatie zaalhuur en servicekosten;
- Achterstanden met betrekking tot invordering onbetaalde facturen huur;
- Geen aansluiting tussen financiële administratie en verhuuradministratie;
- Niet aangevraagde teruggave energiebelasting 2022 + 2023;
- Reserves groot onderhoud Kiekmure gebruikt ter dekking tekorten lopende exploitatie de Roef;

- Onjuiste verwerking btw aangiften door een verkeerde toepassing pro-rata regeling;

Inmiddels is de boekhouding administratief op orde, en biedt de stichting alle informatie om financiële afwegingen te maken. De boekhouding over 2022 is niet uit te splitsen naar de locaties afzonderlijk. Dat is voor de toekomst wel mogelijk, maar voor de meerjarenbegroting is het eenvoudiger om naar de geconsolideerde begroting over beide locaties samen te kijken.

De inkomsten aan incidentele maatschappelijk verhuur is afhankelijk van het juiste zaaltarief en de kwaliteit van de ruimte en dienstverlening. Met een juiste kwaliteit/prijs verhouding streeft de stichting naar een optimale bezettingsgraad. De exploitatie van de Kiekmure geldt als referentie voor een realistische bezettingsgraad. Het zal voor de Roef enkele jaren duren voordat die bezettingsgraad wordt gehaald. Daarnaast heeft de stichting de opdracht om samen met de partners uit de beide locaties nieuwe activiteiten op te zetten. Nieuwe activiteiten kunnen bijdragen aan een hogere horecaomzet.

Het stichtingsbestuur staat voor de opgave om voor 2024 een kostenneutrale begroting op te stellen. Het op orde brengen van de boekhouding heeft inzicht gegeven in werkelijke baten en lasten van de exploitatie. Ter dekking van de kosten zullen de inkomsten uit de verhuur omhoog moeten. Het stichtingsbestuur ziet daarvoor mogelijkheden, door het hanteren van marktconforme huurtarieven. Dit voornemen heeft het stichtingsbestuur in december meegedeeld aan de vaste en incidentele huurders. De aangekondigde huurverhogingen zijn bij een aantal huurders niet goed gevallen. Terugkijkend had de communicatie op een andere manier kunnen plaatsvinden.
We adviseren het stichtingsbestuur om de aangekondigde huurverhogingen in 2024 nog niet volledig door te voeren. Het college adviseert om voor 2024 alleen nog maar een eerste indexatie door te voeren en 2024 te gebruiken om met de huurders te bespreken waar nog ruimte zit in verhoging van de tarieven, vergeleken met andere huurtarieven in Harderwijk.
De eenmalige aanvulling van het eigen vermogen, de gesprekken met alle partijen in de Roef, samen met de opgedane ervaringen in de exploitatie, bieden de stichting voor het komend jaar ruimte om richting de raad met voorstellen te komen voor een gezond meerjarig perspectief.

Conceptbegroting 2024
Omdat de verscheidenheid aan activiteiten in een Multifunctioneel centrum groot is, wat het doorgronden van de parameters voor een exploitatie lastig maakt, is als bijlage 6 een begrippenlijst opgenomen.

Voorgestelde maatregelen

1. Het bestuur heeft vastgesteld dat de huurtarieven aan de vaste huurders (eerstelijnszorg- en welzijnsorganisaties) lager zijn dan vergelijkbare ruimten die op de verhuurmarkt op een maatschappelijke bestemming te huur zijn. Zie bijlage 5.

De eerste maatregel is om deze huurtarieven marktconform te maken.

2. Het bestuur heeft vastgesteld dat de doorbelaste servicekosten aan de vaste huurders niet correct zijn. Ten eerste dienen deze kosten met btw belast te worden en ten tweede dienen de servicekosten ook kostendekkend te zijn, waaronder schoonmaak, energie, water en beheerskosten.

De tweede maatregel is om deze kosten volgens marktconforme tarieven (inclusief btw) door te belasten. De vaste huurders hebben de keuze om de schoonmaakkosten voor eigen rekening te nemen.

3. Het bestuur heeft vastgesteld dat de gepubliceerde huurtarieven voor maatschappelijke en ontmoetingsactiviteiten weliswaar redelijk marktconform zijn, maar dat op die tarieven kortingen tot 50% werden verleend. Zie bijlage 4. Daarmee zijn die huurtarieven lager dan in MFC de Bogen. Hierdoor ontstaat een ongewenste ongelijkheid tussen de verschillende MFC’s.

De derde maatregel is de verleende extra kortingen niet meer te verstrekken en het tarief van 2023 te indexeren.

4. Het bestuur heeft vastgesteld dat tegen de verwachtingen in, de Roef als Bijna EnergieNeutraal Gebouw (BENG) toch hoge energielasten heeft. De zonnepanelen leveren in de winterperiode echter minder energie, waardoor het gebouw toch energie van het energienet moet afnemen..

De vierde maatregel is het opnemen van energiekosten in de begroting.

Alternatieven

In plaats van het eenmalig aanzuiveren van de verliezen kan ook gekozen worden voor een lening bij de gemeente die door de stichting wordt terugbetaald uit positieve jaarresultaten. Gezien de kostenneutrale begroting zal een lening voor meerdere jaren drukken op de resultaten van de stichting.

Beoogd effect

Uitvoering van maatschappelijke activiteiten in De Roef volgens een sluitende exploitatie met in achtneming van de door de raad vastgestelde kaders.

Argumenten

1.1. De stichting MFC Harderwijk heeft 2022 afgesloten met een verlies van 200K. Het eigen vermogen is daarmee afgenomen tot € 235.321 negatief ultimo 2022, zie bijlage 6. Het voorlopig (de jaarrekening 2023 is nog niet beschikbaar) resultaat over 2023 is door enkele incidentele meevallers beperkt tot € 26.342,- negatief. Tezamen brengt dat het totaal voor een eenmalige bijdrage op € 261.633,-.

1.2. Het nieuwe bestuur van MFC Harderwijk wil niet verantwoordelijk gesteld worden voor de verliesgevende resultaten van de stichting voorafgaand aan hun aantreden.

1.3. Met een eenmalige bijdrage van € 261.663 is het eigen vermogen van de stichting weer nihil en kan gewerkt worden aan een nieuwe toekomst.

2.1. De sluitende begroting is gebaseerd op tarieven voor incidentele verhuur, waarbij de in het verleden verstrekte kortingen komen te vervallen. Wanneer deze hogere tarieven in 2024 niet doorberekend kunnen worden, ontstaat een inkomstenderving van € 67.500,-.

2.2. Om de stichting daarmee niet verantwoordelijk te stellen voor dit risico is een garantiestelling gewenst omdat risico af te dekken,

3.1. Het stichtingsbestuur stelt de volgende maatregelen voor:
- de huurtarieven voor de vaste verhuur marktconform te maken, in lijn met de benchmark uit bijlage 5. (of in lijn met het taxatieadvies van de makelaar);
- de servicekosten volgens reële tarieven door te belasten (inclusief btw);
- de derde maatregel is de verleende extra kortingen niet meer te verstrekken en het zaaltarief te indexeren.
- het opnemen en doorbelasten van energiekosten in de begroting.

3.2. Ontplooien van nieuwe activiteiten, gericht op Positieve Gezondheid en daarmee meer bezoekers trekken met mogelijk een hogere horecaomzet.

Kanttekening VVO:

Een afweging die gemaakt moet worden, is of de algemene ruimten wel of niet moeten worden meegerekend in het tarief voor de maatschappelijke verhuur.

Omgevingswet

Niet van toepassing

Financiën

Ten tijde van de besluitvorming over de nieuwbouw van de Roef is een exploitatiebegroting opgesteld. De exploitatie van de Kiekmure heeft daarvoor model gestaan. De Kiekmure is relatief nieuw (2016), heeft een zelfde wijkfunctie als de Roef en kende een gezonde exploitatie. Toch was de Kiekmure niet voor 100% representatief vanwege de verschillen (geen eigendom van de gemeente, kleiner van omvang, geen vaste verhuur voor zorgfuncties).

Inmiddels zijn de omstandigheden veranderd. De beperkingen in activiteiten die tijdens de Coronapandemie werden opgelegd, zijn opgeheven. De stichtingen van de Kiekmure en de Roef zijn gefuseerd tot stichting MFC Harderwijk, de Kiekmure wordt eigendom van de gemeente. Het stichtingsbestuur is dus verantwoordelijk voor de exploitatie van twee locaties geworden. Omdat niet alle kosten locatiegebonden zijn, denk aan overheadkosten en inkoop horeca, dient de meerjarenbegroting van de stichting MFC Harderwijk voor de toekomst geconsolideerd te worden beoordeeld.

De stichting MFC Harderwijk heeft afgelopen jaren een negatieve exploitatie gehad, hierdoor is het eigen vermogen van de stichting negatief geworden. Begin juli 2023 is het nieuwe bestuur aangetreden en kan gewerkt worden aan een nieuwe toekomst. Om dit op een financieel gezonde manier te realiseren is er gewerkt aan een sluitende begroting 2024.
Uitgangspunten voor een sluitende begroting zijn:

1. De huurinkomsten dekken de huurkosten;
2. De subsidie wordt slechts verstrekt voor de maatschappelijke opdracht en Positieve Gezondheid;
3. De horecaexploitatie is kostenneutraal.

Naast een sluitende begroting zal het negatieve eigen vermogen aangezuiverd worden door een eenmalige bijdrage van € 261.663. Daarnaast wordt een garantiestelling van € 67.500,- verstrekt, ter dekking van het risico dat de voorgestelde tariefsverhoging voor de incidentele verhuur niet kan worden doorgevoerd. Voorgesteld wordt deze bedragen te onttrekken aan de reserve sociaal domein. We verwachten dat de reserve per eind 2024 ruim € 4,2 miljoen bedraagt. De reserve wordt nu niet ingezet voor afdekking van de risico's voor de zorgkosten binnen het sociaal domein. Bij de jaarrekening 2023 wordt het weerstandsvermogen opnieuw bepaald. Indien de risico's in het sociaal domein niet afgedekt kunnen worden door de reserve zal er opnieuw een risico opgenomen moeten worden in het weerstandsvermogen.

Toelichting op de financiën, bijlagen 1-3
Bijlage 1: "Resultaat de Roef in 2023" laat zien dat de kosten lager uit zijn gevallen dan begroot, mede door eenmalige meevallers (€ 95K aan NOW op personeelslasten en € 25K op energielasten).De inkomsten uit verhuur en horeca vallen nog tegen. Dit valt te verklaren uit de commotie die in 2023 rond de Roef is ontstaan en door lage verhuurtarieven. Dit biedt mogelijkheden voor meer inkomsten bij een groeiende bezetting.

Bijlage 2: "Realisatie MFC Harderwijk over beide locaties" laat zien dat de exploitatie voor de stichting in 2023 al beter is dan de exploitatie in 2022. Dat valt te verklaren doordat in 2022 de exploitatie van de Roef pas startte in oktober en door twee incidentele meevallers (Compensatie uit de NOW regeling en een energiecompensatie vanuit de gemeenteraad).

Bijlage 3: "Meerjarenbegroting geconsolideerd voor beide locaties" toont het meerjarenperspectief. Deze laat zien dat de huurinkomsten kunnen stijgen door de hogere huurtarieven en toename van de bezettingsgraad. De toename van de horeca is aan de voorzichtige kant geprognotiseerd.
Toelichting op de kostenkant:

Huurcontract gemeente:	Stijging komt omdat ook voor de Kiekmure 130K huur per jaar wordt betaald.
Huisvestingskosten:	Inflatie en het opnemen van een jaarlijkse dotatie voorziening onderhoud en afschrijving op inventaris en machines. Volgens de demarcatie afspraken zijn deze voor rekening van de stichting.
Energielasten:	Verwachte stijging tarieven en onduidelijkheid over verbruik. Kan lager worden als de terugwin installatie goed gaat werken in de Roef.
Personeelskosten:	Verschil komt door de eenmalige bate van € 95K in 2023 van NOW subsidies oude jaren. In 2023 € 30K aan kosten ZZP'er voor op orde brengen van de administratie. Voor 2024 daarvoor een bedrag van € 40K begroot. Rest is de loonkostenstijging van 6,63%, deze is vorig jaar niet doorgevoerd.

Algemene kosten:	Assurantiekosten 8K hoger voor inboedelverzekering de Roef (bleek niet verzekerd). Toevoeging budget activiteiten Pos. Gezondheid 27K. Geen bestuurskosten in 2024. Besparing van 27K tov 2023. Rest is inflatie. Prijzen zijn door verschillende leveranciers met 10% - 12% verhoogd.
Inkoop horeca:	Stijging is enerzijds inflatie, anderzijds vanwege verwachte stijging omzet.

Duurzaamheid

De intentie was de Roef energieneutraal (ENG) te maken. Uiteindelijk is dat niet gelukt, omdat het dakoppervlak niet voldoende ruimte biedt om genoeg zonnepanelen op te leggen, die nodig zouden zijn voor de totale energiebehoefte. Het pand is nu bijna energieneutraal (BENG). De verwachting was dat het pand dus geen energiekosten zou hebben. Dit blijkt in de praktijk niet zo te zijn. Dit is achteraf verklaard door de installateur. De BENG berekening gaat uit van een standaard berekeningsmodule en is gebaseerd op de totale energieproductie (via zonnepanelen) en energiegebruik op jaarbasis. De zonnepanelen leveren in de winterperiode echter minder energie, waardoor het gebouw toch energie van het energienet moet afnemen. Ook is de standaard BENG berekening niet passend voor de wijze waarop de Roef wordt gebruikt.

Communicatie

Het kaderstellende besluit van de gemeenteraad delen met de stichting en de gebruikers van beide locaties. De gebruikers kunnen dan hun eigen maatregelen nemen.

Participatie, Uitvoering en Evaluatie

Het stichtingsbestuur wil de voorgestelde maatregelen toelichten aan de vaste en de incidentele huurders en de resultaten van die gesprekken verwerken in een nieuwe begroting.
Het bestuur streeft naar een evaluatie van hun opdracht begin 4^{e} kwartaal, waaronder de pilot Positieve Gezondheid in de Roef. Deze evaluatie kan tot gevolg hebben dat de gemeenteraad, in de tweede helft van 2024 wordt voorgesteld de kaders voor de exploitatie aan te passen.
De stichting zal jaarlijks de meerjarenbegroting aanpassen op de resultaten van het voorliggende jaar.

Bijlagen

1. Financiën de Roef 2022-2023
2. Financiën MFC Harderwijk 2022-2023 (beide locaties samen)
3. Meerjarenperspectief MFC Harderwijk 2024-2026
4. Oude en nieuwe tarieven incidentele verhuur de Roef
5. Overzicht huurtarieven in Harderwijk
6. Begrippenlijst
7. Jaarrekening 2022
8. Vertrouwelijke bijlage: Overzicht incidentele zaalverhuur met prijsverhogingen
9. Vertrouwelijke bijlage: Oude en nieuwe tarieven vaste verhuur aan zorgpartijen.
10. Taxatierapport de Roef door makelaardij Brandt