Technische vragen Positieve Gezondheid cie M&M 17 oktober 2024

Vraag GroenLinks

Vraag
Wij vragen u om, voordat deze evaluatie wordt besproken met de gemeenteraad, om een gedegen reflectieve evaluatie op de rol en de verantwoordelijkheid van het college in het hele proces toe te voegen aan de evaluatie. Vanaf het ontstaan van het idee voor een positief gezondheidscentrum in combinatie met de nieuwbouw van MFC de Roef, tot en met de huidige stand van zaken.

Antwoord
Uit uw vraag, en de inleiding hierop, maken wij op dat de evaluatie niet aan uw verwachtingen voldoet. We betreuren dit, want als we deze verwachtingen aan de voorkant met elkaar hadden gedeeld, dan hadden we mogelijk beter aan uw verwachting kunnen voldoen. De evaluatie die nu voorligt ziet toe op het concept Positieve Gezondheid en de uitvoering hiervan binnen de Roef en deels ook de Kiekmure. Deze bestaat vooral uit tellen en vertellen over wat de afgelopen periode heeft plaatsgevonden op het gebied van Positieve Gezondheid.

In de commissievergadering van 30 mei 2023 heeft wethouder Reckman in het statement, voorafgaand aan de behandeling van het onderwerp, aangegeven dat hij beter zichtbaar had moeten zijn en eerder regie had moeten nemen. Vanaf dat moment is de wethouder - in nauwe samenwerking met het tussentijdse bestuur - aan de slag gegaan met de opdracht die de raad had meegegeven: rust brengen onder medewerkers, gebruikers en huurders van de MFC´s en financieel orde op zaken stellen. Hierbij moesten de activiteiten zo veel mogelijk doorgang vinden. Uiteraard is de wethouder bereid om in de commissievergadering te reflecteren op deze en de eerdere rol en verantwoordelijkheid van het college in het proces.

Tot aan maart 2024 is er veel onrust binnen de MFC´s geweest. Het toenmalige bestuur had de zware taak om financieel orde op zaken te stellen. Het financieel op orde brengen van de begroting van de MFC´s had tot gevolg dat er een aanpassing vereist was in de huurtarieven. Deze financiële aanpassing heeft tot onzekerheid en onrust geleid onder een deel van de huurders. Tijdens de commissievergadering van 7 maart 2024 heeft de wethouder ook aangegeven dat hij dit gesprek anders had ingeschat en had onderschat welke reacties hierop zouden komen. Vanaf dat moment hebben wij, samen met de ambtelijke projectgroep, de regie gepakt. We hebben volop gesprekken gevoerd en contact gezocht met de huurders. Ook zijn we gestart met de periodieke nieuwsbrief, om de communicatie te verbeteren. We zijn blij dat de raad de voorstellen heeft gesteund, zodat we ook de financiën hadden om dit goed uit te voeren.

De afgelopen maanden is er door het bestuur, de ambtelijke projectgroep, de huurders en gebruikers van MFC de Roef, hard gewerkt aan het herstellen van vertrouwen over en weer. En langzaam maar zeker merken we dat het vertrouwen wederzijds weer groeit. We merken dat er weer rust is. We hebben duidelijkheid gegeven over de zaalhuurtarieven. En we hebben in goed

overleg met vaste huurders gesproken over de contracten. Vanaf hier kunnen we weer werken aan het verder ontwikkelen van Positieve Gezondheid. Met het nieuwe bestuur van MFC Harderwijk en de nieuwe operationeel manager. We kunnen voortbouwen op de basis die er weer staat.

We vergeten niet welke periode er achter ons ligt. We hebben geleerd van de onrust die is ontstaan. En ook over onze eigen rol en verantwoordelijkheid hierin. We zijn heel blij dat er weer rust is en dat er weer volop positieve energie is in het geheel. We weten ook dat we er nog niet zijn. We kunnen nu pas echt aan de slag met het doorontwikkelen en uitdragen van het concept Positieve Gezondheid. Samen hebben we de blik vooruit en leggen we de focus op het doorontwikkelen en uitdragen van het concept Positieve Gezondheid.

Vragen Harderwijk Anders
Harderwijk Anders heeft een paar technische vragen m.b.t. de Evaluatie Positieve Gezondheid. Deze richten zich op de financiële paragraaf en dan met name de door de gemeente gevraagde huur.

Vraag 1
Onlangs heeft de raad het vastgoed- en accommodatiebeleid aangenomen, daarin willen we langzaam toegroeien naar een marktconforme huur voor partijen die huren van de gemeente.
a. Voldoen de huurprijzen die de MFC's betalen aan de gemeente aan de voorwaarden van het vastgoed- en accommodatiebeleid?
b. Zijn deze huurprijzen marktconform of is hier een kostprijsdekkende huur toegepast? En hoe zijn deze berekend?

Antwoord 1
In het vastgestelde vastgoed- en accommodatiebeleid is het uitgangspunt bij verhuur van maatschappelijk vastgoed, dat er een kostprijsdekkende huur in rekening wordt gebracht. De kostprijsdekkende huur is de minimaal benodigde opbrengst ter dekking van de eigenaarslasten van het vastgoed. De eigenaarslasten bestaan vooral uit kapitaallasten en onderhoudslasten.

a. Niet alle MFC’s (Roef/Kiekmure en De Bogen) voldoen op dit moment aan de uitgangspunten van het vastgoed- en accommodatiebeleid. Met de vaststelling van het beleid is aangegeven dat er in 2025 huurbeleid wordt vastgesteld, waarin we de methode en kaders voor kostprijsdekkende huur vastleggen. Hoe dit zich gaat verhouden tot de huurprijzen in de huurovereenkomsten is op dit moment nog niet aan te geven.
b. Voor de Roef is ten tijde van het bepalen van de huurprijs de kostprijsdekkende huur toegepast op basis van de destijds beschikbare stichtingskosten en aannames voor onderhoud. De Kiekmure en De Bogen hebben een marktconform tarief. Op het moment dat de methodiek voor de kostprijsdekkende huur is bepaald, worden de panden herberekend en kan dit leiden tot een aanpassing van de huurprijs.

Vraag 2
Hoe is het subsidiebedrag bepaald in relatie tot de huurprijs? En hoe is deze gekoppeld met het nieuwe subsidiebeleid en het vastgoed- en accommodatiebeleid?

Antwoord 2
De volledige hoogte van het subsidiebedrag is gerelateerd aan de totale exploitatie van het pand, waarvan de te betalen huur een onderdeel is van deze exploitatie. Het subsidie niveau is dus ook afhankelijk van de prestatieafspraken en de te hanteren tarieven.

De gemeente mag geen subsidie verstrekken die direct gekoppeld is aan de huur, dan is er namelijk sprake van staatssteun. Als vastgesteld kan worden dat de activiteiten bijdragen aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente, dan mag de gemeente wel subsidie verstrekken voor de activiteit. In dat geval is er sprake van twee geldstromen: een huurvergoeding van de huurder naar de gemeente en een subsidie van de gemeente naar de huurder. Beide geldstromen worden in de gemeentelijke begroting separaat in het desbetreffende programma verantwoord.

Vragen PvdA

Vraag 1
Kan het college vooraf inzicht geven in het verloop wat vanaf de zomer 2023 heeft plaatsgevonden in zowel De Roef als De Kiekmure? Graag uitgesplitst in vaste huurders (eigen ruimte) en vaste zaalhuurders (bijv 1 of meerdere dagdelen per week), en dan zowel wat betreft nieuwe huurders als huurders die zijn vertrokken.

Antwoord 1
De huurders die een eigen ruimte huren, zijn de permanente huurders. Stichting Stimenz is vertrokken per 1 oktober 2024 vanwege ruimtegebrek. Zij zijn verhuisd naar een andere locatie met meer ruimte. Zij huren nog wel spreekkamers en zalen voor diverse spreekuren. Op deze manier blijft de samenwerking op het gebied van Positieve Gezondheid wel gewaarborgd, omdat ze nog wekelijks in de Roef zijn. Stichting MFC Harderwijk is nu in onderhandeling met stichting de Maretak die deze ruimte er graag bij wil huren.

Vanaf 1 oktober 2024 huurt ZorgDat een extra kantoorruimte voor de duur van minimaal 2 jaar. Dit kantoor werd voorheen gebruikt door het personeel van de MFC’s, zij zijn verhuisd naar een kleinere ruimte.

Op de 2de verdieping in de Roef is bij de bouw een speciale zaal ingericht voor Dansschool Bais (inclusief een dansvloer die niet met schoenen betreden mag worden). Deze samenwerking is vrij direct al spaak gelopen en sindsdien is deze zaal bijna nooit in gebruik geweest. MFC Harderwijk is inmiddels in gesprek met een partij die deze ruimte permanent wil huren. Hiervoor zal er wel een vloer geplaatst moeten worden over de bestaande dansvloer, zodat de partij de zaal kan gebruiken voor diverse groepsactiviteiten. Door het plaatsen van een andere vloer is de verwachting dat de zaal in de toekomst beter verhuurd kan worden. In het

geval dat het met deze huidige partij niet doorgaat, zowel permanent als in de losse verhuur, zijn er daarin genoeg mogelijkheden.

Wat betreft permanent huur zijn er geen andere ruimtes beschikbaar en zitten alle huurders er nog in.

Vraag 2
Kan het college bij vertrekkende huurders ook inzicht geven in de beweegredenen?

Antwoord 2
In het geval van de permanente huurders is Stimenz vertrokken vanwege ruimtegebrek.
Wat betreft de vaste huurders is alleen de Dutch Vocal Company vertrokken als vaste zaalhuurder met hun Hazeskoor, People United Koor en het Pop & Rock Koor. Zij gaven aan dat de reden van hun vertrek de verhoogde tarieven waren. Harpdocent Ilse is van de Roef naar de Kiekmure gegaan, omdat daar een voordeligere zaal beschikbaar was. De bridgeclub in de Roef is gestopt vanwege het teruglopende ledenaantal. Verder zijn alle vaste huurders nog steeds actief in de Roef en de Kiekmure.

Vragen CDA

Vraag 1
Is MFC een beheersorganisatie voor de gebouwen die de verhuur en activiteiten faciliteert, ook ihkv positieve gezondheid, of werkt zij zelf ook aan de organisatie van activiteiten?

Antwoord 1
MFC Harderwijk organiseert zelf ook activiteiten zoals Live in de Roef en de Beleef de Roef en Kiekmure dagen. Maar ook in samenwerking met bijvoorbeeld ZorgDat en de Wijkvereniging Stadsdennen organiseren ze bijvoorbeeld iedere twee weken *Samen Eten*. Hier komen vaak meer dan 100 mensen op af om samen een gezonde maaltijd te nuttigen.

Vraag 2
Wat is verschil tussen operationeel manager en locatiemanager?

Antwoord 2
De locatiemanagers zijn ieder verantwoordelijk voor het dagelijks reilen en zeilen van de locatie. Bijvoorbeeld het inplannen en aansturen van de medewerkers, de reserveringen, de planning, een stuk administratie en de inkoop. Zij zijn het eerste aanspreekpunt van alle medewerkers maar ook voor alle vragen van gasten omtrent het huren van de zaal en alle benodigdheden.

De operationeel manager is samen met het bestuur verantwoordelijk voor het ontwikkelen en vooral uitvoeren van de bedrijfsmissie en -visie, het opstellen van ondernemersplannen, het managen van stakeholders, en het toezicht houden op managementkwaliteit, naleving van wetgeving, budgetbeheer én een stuk acquisitie.

Vraag 3
Wat is het takenpakket van de operationeel manager?

Antwoord 3
Naast de bovenstaande taken geeft de operationeel manager leiding aan de beide locaties en beide locatiemanagers en is het aanspreekpunt voor de permanente huurders. Daarbij is de operationeel manager aanjager van de werkgroep Positieve Gezondheid binnen de MFC's en zoekt zij de samenwerking met alle verschillende partners in Harderwijk op het gebied van welzijn en cultuur.

Vraag 4
Als het budget van de subsidie wordt gehalveerd wat kunnen we dan niet meer wat we nu wel kunnen doen?

Antwoord 4
Het budget wordt hoofdzakelijk besteed aan personele lasten en huisvestingslasten. Bij halvering van het budget zal er personeel uit moeten of moet er een locatie gesloten worden. In beide gevallen zijn er gevolgen, zoals kortere openingstijden, minder schoonmaak en onderhoud. En het heeft uiteraard maatschappelijke gevolgen in de wijk, zeker als er een locatie gesloten moet worden.

Vraag 5
Wat zijn de openingstijden nu, als we ze aanpassen wat doet dit financieel.

Antwoord 5
De Kiekmure en de Roef zijn op dit moment geopend van maandag t/m zaterdag tussen 8.00 en tot maximaal 24.00 uur. Worden de zalen tot bijvoorbeeld 22.00 uur gebruikt, dan sluiten ze eerder, na het vertrek van de gasten en het klaarzetten van de zalen voor de volgende dag. Is er een aanvraag voor de verhuur van een ruimte op zondag dan openen zij de deuren, maar zolang er geen verhuur of activiteiten zijn, zijn de locaties niet structureel open op de zondagen. Dit hebben ze bij de Roef wel een tijdlang gedaan, maar er is dan weinig tot geen aanloop van gasten in de horeca. Dus er zijn al kleine aanpassingen gedaan om de personele lasten terug te dringen.
In de vakantieperiode worden de openingstijden aangepast. Als er dan geen zalen worden verhuurd in de avonduren sluiten ze eerder. Doordeweeks zijn beide centra overdag altijd geopend.

Vraag 6
De bezettingsgraad is laag (onder de 50%) en wat kan de gemeente danwel bestuur doen om deze te verhogen, ligt er een PvA onder.

Antwoord 6
De bezettingsgraad van de Roef mag zeker nog omhoog, waarin een bezettingsgraad van 50% een realistisch streven is. Er ligt een plan van aanpak waarin gekeken wordt naar welke ruimtes

laag scoren, maar ook welke dagen en/of dagdelen nog kansen bieden. Vooral de danszaal op de tweede verdieping heeft daarin prioriteit. We hopen dat deze zaal per 1 januari 2025 permanent verhuurd wordt, zodat de bezettingsgraad van de Roef een stuk zal stijgen. Verder ligt er bij de nieuwe operationeel manager een taak om aan de acquisitie te werken door het vergroten van de naamsbekendheid van beide MFC's en welke mogelijkheden zij allemaal te bieden hebben.

Vraag 7
Er staat dat vanwege de veiligheid er twee personeelsleden aanwezig moeten zijn. Zijn dit personeelsleden van de stichting of wordt dit gecombineerd met de aanwezigheid van de huurders die op dat moment aanwezig zijn?

Antwoord 7
Dit zijn altijd twee personeelsleden van de MFC's. Er moet namelijk altijd iemand aanwezig zijn met een diploma sociale hygiëne, omdat er alcohol geschonken wordt. Dit heeft te maken met regelgeving en ook de veiligheid van de gasten en het personeel.

Vraag 8
Zijn alle ruimten in het pand nu makkelijker verhuurbaar of zijn sommige te specifiek ingericht? Is het mogelijk ruimtes om te bouwen zodat verhuur makkelijker wordt?

Antwoord 8
Er wordt inderdaad gekeken naar het mogelijk ombouwen van de danszaal. Hierbij wordt er een andere vloer in de danszaal geplaatst. Dit kan bijdragen aan een verhoging van de bezettingsgraad.

Vraag 9
Wat zijn algemene, verkoop, kantoorkosten?

Antwoord 9
De onderverdeling van de kosten is als volgt:

Verkoopkosten	Kantoorkosten	Algemene kosten
Reclame- en advertentiekosten Representatiekosten Aankleding gebouw en ruimtes Website Kosten Vergunningen en heffingen Auteurs- en muziekrechten Afboeking oninbare debiteuren	Kantoorbenodigdheden Telefoonkosten Contributies en abonnementen Kosten salarisadministratie Automatiseringskosten Overige kantoorkosten	Bestuurskosten Assurantiekosten Accountantskosten Bankkosten (incl. pin) Niet verrekenbare omzetbelasting Activiteitenbudget Positieve Gezondheid Overige algemene kosten

Hierbij bestaat de top 5 uit automatiseringskosten, assurantiekosten, accountantskosten, niet verrekenbare omzetbelasting en activiteitenbudget Positieve Gezondheid.

Vraag 10
Een vrijval voorzieningen groot onderhoud wordt in principe gebruikt voor het daarvoor geplande onderhoud. Waar is dit bedrag besteed zo kort na oplevering? Of was vrijval mogelijk omdat de voorziening te hoog bleek te zijn?

Antwoord 10
Dit betreft de vrijval van de voorziening groot onderhoud van de Kiekmure vanwege de verkoop van het pand in 2024 aan de gemeente Harderwijk. Groot onderhoud komt nu voor rekening van de gemeente. Er is een demarcatielijst aan het huurcontract toegevoegd, waarin staat wat voor rekening gemeente is en wat voor rekening MFC. Voor het deel dat de MFC moet betalen, wordt ingaande 2024 een nieuwe voorziening opgebouwd.

Vraag 11
Als het verwachte exploitatieresultaat over 2024 412k positief was, was de 314k extra subsidie dan niet nodig? Een daarvan (67,5k) is een garantiestelling voor eventuele tekorten, die er dus niet lijkt te zijn? Welk bedrag kan naar verwachting na afloop van 2024 terugbetaald worden?

Antwoord 11
Er is inderdaad een verwacht positief saldo dat nodig is om het negatieve eigen vermogen per 31 december 2023 aan te zuiveren (zie ook de balanspositie op 31 december 2023 bij vraag 15). Dat komt met name door de eenmalige subsidie van € 261.663 voor het wegwerken van het negatieve eigen vermogen (conform raadsbesluit 21 maart 2024) én een vrijval van € 148.000 voorziening groot onderhoud (zie ook het antwoord op vraag 10). De eenmalige subsidie is met name gebruikt om kortlopende schulden voor de huur van de Roef uit 2022/2023 te betalen en de afrekening van het provinciaal subsidie voor de inrichting van de buitenruimte van de Roef, waarvan de kosten door de gemeente waren voorgeschoten (zie ook de balans bij vraag 15 onder “crediteuren”).

De afspraak is dat MFC Harderwijk voor de gederfde omzet vanwege het niet doorgaan van de tarief- en contractwijzigingen een beroep kan doen op de garantstelling van € 67.500.

Vraag 12
Waarom daalt de aanvullende subsidie niet terwijl er wel meer omzet uit huur en horeca wordt verwacht?

Antwoord 12
De aanvullende subsidie voor zowel de Kiekmure als de Roef daalt van € 486.000 in 2025 naar € 400.000 in 2028 dus in totaal € 86.000. Het uitgangspunt in de afspraken tussen MFC Harderwijk en de gemeente is dat MFC Harderwijk zich moet inzetten om dit verschil in te verdienen. Bijvoorbeeld door een hogere bezettingsgraad en een hogere bruto marge op de horeca.

Vraag 13
Wat wordt er van de subsidie uitgegeven aan concept positieve gezondheid, wat aan de exploitatie van het pand.

Antwoord 13

	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Prognose 2024	Begroting 2025
BATEN				
Exploitatiesubsidies	600.572	590.813	715.180	785.758
Omzet horeca	284.691	280.000	291.000	300.000
Omzet ruimte verhuur*	520.287	809.814	540.355	618.714
Overige opbrengsten	8.212	6.000	7.367	6.000
Totaal baten	1.413.762	1.686.627	1.553.902	1.710.472
LASTEN				
Inkoop horeca	108.678	112.000	106.567	114.000
Personeelslasten	629.198	771.000	670.179	751.270
Afschrijvingskosten	14.417	20.000	13.929	15.600
Huisvestingskosten	591.102	626.600	676.863	720.124
Algemene, verkoop- en kantoorkosten	97.471	139.500	84.185	108.500
Totaal lasten	1.440.866	1.669.100	1.551.724	1.709.494
Exploitatieresultaat	-27.104	17.527	2.178	977

*de begrote verhuur 2024 was gebaseerd op de voorgenomen verhoogde tarieven. In de loop van 2024 is dit aangepast doordat de bestaande contracten gerespecteerd worden. Voor 2025 is reëel begroot, zowel voor wat betreft de huurtarieven als voor de bezettingsgraad.

	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Prognose 2024	Begroting 2025
BATEN				
Blok huur/huisvesting	600.572	590.813	715.180	785.758
Blok maatschappelijke taak incl overige opbrengsten	528.499	815.814	547.722	624.714
Blok horeca	284.691	280.000	291.000	300.000
Totaal baten	1.413.762	1.686.627	1.553.902	1.710.472
LASTEN				
Blok huur/huisvesting				
Huurcontracten gemeente	355.875	358.000	477.534	503.014
Overige huisvestingskosten 50%	117.614	134.300	99.665	108.555
Subtotaal huur/huisvesting	*473.489*	*492.300*	*577.199*	*611.569*

Blok maatschappelijke taak				
Personeelslasten exclusief coördinator 75%	434.399	540.750	465.134	525.953
Coördinator Positieve Gezondheid	50.000	50.000	50.000	50.000
Huisvestingskosten exclusief huur 50%	117.614	134.300	99.665	108.555
Algemene en afschrijvingskosten	111.888	159.500	98.115	124.100
Subtotaal maatschappelijke taak	*713.900*	*884.550*	*712.913*	*808.608*
Blok horeca				
Inkoop horeca	108.678	112.000	106.567	114.000
Personeel horeca 25%	144.800	180.250	155.045	175.318
Subtotaal horeca	*253.478*	*292.250*	*261.612*	*289.318*
Totaal lasten	1.440.866	1.669.100	1.551.724	1.709.494
Exploitatieresultaat				
Blok huur/huisvesting	127.084	98.513	137.981	174.189
Blok maatschappelijke taak	-185.401	-68.736	-165.192	-183.894
Blok horeca	31.214	-12.250	29.388	10.682
Exploitatieresultaat	-27.104	17.527	2.178	977

De uitgangspunten voor de verdeling per blok worden nog nader bepaald en onderbouwd. Hiervoor was afgelopen jaar geen tijd en expertise beschikbaar. De begroting 2026 zal op basis van een onderbouwde verdeling worden gepresenteerd.

Vraag 14
Kunnen we een (gebundeld) meerjarenoverzicht krijgen van de financiën om de trends te zien.

Antwoord 14
Er is in het voorjaar een meerjarenbegroting gemaakt. Deze moet nog wel gewijzigd worden, door aanpassing van de uitgangspunten. Nadat de meerjarenbegroting is herzien, kan deze met de raad gedeeld worden.

Vraag 15
Kan naast de jaarrekening ook de balans met ontwikkeling afgelopen jaar verstrekt worden.

Antwoord 15
In de jaarrekening 2023 - die door een accountant is goedgekeurd – is de volgende balans opgenomen:

Stichting MFC Harderwijk		
Balans per 31 december 2023	**31-12-2023**	**31-12-2022**
ACTIVA		
Vaste activa		
Gebouwen en terreinen	€ 1	€ 1
Inventaris	€ 36.880	€ 50.331
Vlottende activa		
Voorraden	€ 11.571	€ 6.040
Vorderingen	€ 90.677	€ 61.708
Liquide middelen	€ 223.499	€ 235.974
Totaal	**€ 362.628**	**€ 354.054**
PASSIVA		
Reserves en fondsen		
Bestemmingsreserves	€ 160.000	€ 160.000
Overige reserves	€ -422.425	€ -395.321
Voorzieningen		
BTW risico	€ 12.000	€ 16.000
Groot onderhoud Kiekmure	€ 148.800	€ 148.800
Groot onderhoud de Roef	€ 25.000	€ -
Kortlopende schulden		
Crediteuren	€ 383.354	€ 75.864
Belastingen en sociale lasten	€ -	€ 15.735
Overige schulden	€ 55.899	€ 332.976
Totaal	**€ 362.628**	**€ 354.054**