Hofdael
Geniet van kennis, cultuur & koffie

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660GA Geldrop

Datum: Geldrop 10 juni 2021

Betreft: financiële toelichting op het Hofdael scenario van het bestuur en management

Geacht College,

Eind maart 2021 heeft u van ons bestuur en management een eigen toekomstscenario voor Centrum Hofdael ontvangen. In deze brief vindt u in de bijlage een bijbehorende financiële onderbouwing en een korte toelichting.

1. Afstemming met Metanoia

Vanaf midden 2020 heeft regelmatig constructieve afstemming plaats gehad met Metanoia. Wij zijn steeds open en volledig geweest over de gevraagde informatie. Uiteindelijk heeft Metanoia zelfstandig haar rapportage afgerond. In grote lijnen kunnen wij als bestuur en management ons vinden in het voorkeurscenario 1 van Metanoia "Bestaande gebouw met kleine aanpassingen, mix commercieel".

Op een aantal punten verschillen wij echter van mening. Daarom vonden wij het belangrijk om onze ideeën uit te werken in een eigen scenario dat meer aansluit bij de huidige bedrijfsvoering. Naar onze mening liggen er bij Hofdael realistische kansen voor een betere exploitatie met een breder cultureel aanbod én zonder extreme investeringen.

2. Terugblik 2020 en 2021 tot heden

Als nieuw bestuur zijn wij met de in dienst genomen nieuwe manager Hannie Derks vanaf begin 2020 voortvarend aan de slag gegaan om duidelijke stappen te zetten naar een toekomstbestendig, bruisend en financieel gezonder Hofdael.

Enkele belangrijke resultaten tot dusver zijn:

- Aanzienlijke verbetering van de aankleding, sfeer en uitstraling van Hofdael. Dit alles met zeer beperkte investeringen. Vrijwel alle bezoekers zijn aangenaam verrast en voelen zich nu meer ‘thuis’ bij Hofdael. Zij zijn erg enthousiast over de "make-over" en de vernieuwde "look and feel”.
- Met beperkte extra marketingkosten is Hofdael beter op de kaart gezet. Alle communicatie uitingen hebben een volledig nieuw uiterlijk gekregen. Zo is de gehele website vernieuwd en komt overal het kenmerkende dak van het Weverijmuseum terug op alle communicatiemiddelen. Daarnaast is Hofdael veelvuldig positief in de pers verschenen.
- De inkomsten uit vaste verhuur zijn fors toegenomen. In 2020 en 2021 zijn veel nieuwe huurders gevonden tegen marktconforme prijzen, waardoor de huurinkomsten ten opzichte van 2019 met 50% zijn toegenomen van € 127.000 naar € 192.000 (realistische prognose 2021). De vaste ruimtes voor verhuur zijn nu volledig bezet en er is al een wachtlijst. Voor 2022 wordt door de volledige bezetting gedurende het gehele jaar een huuromzet verwacht

van € 210.000. Ook de inkomsten van incidentele verhuur zijn toegenomen met bijna 50% (de tijdelijke verhuuropbrengst van de Gemeenteraad in 2019 is hierbij geëlimineerd).
- De kosten zijn kritisch tegen het licht gehouden en daar waar mogelijk zijn besparingen doorgevoerd met name bij advies-, accountants- en beheerskosten (ongeveer € 25.000 terugkerende jaarlijkse kostenvermindering).

Helaas is ook Hofdael in 2020 flink getroffen door de impact van Corona en de twee lock down periodes. De horeca-omzet is ruim € 90.000 lager uitgevallen dan in 2019 en de voorziene toename van nieuwe huurders voor de vaste ruimtes is met 6 à 9 maanden vertraagd (in april 2021 zijn alle vaste ruimtes volledig verhuurd).

3. Onze toekomstvisie voor Hofdael

Voor een nadere uitwerking van onze visie om Hofdael verder te transformeren naar een laagdrempelig, bruisend en goed draaiend maatschappelijk en sociaal cultureel ontmoetingscentrum "de Weeffabriek" voor de inwoners van Geldrop-Mierlo en omliggende gemeenten verwijzen wij graag naar het in maart 2021 opgestelde scenario. Het is bijzonder positief om veel van onze gedachten en initiatieven herkenbaar terug te vinden in de rapportage van Metanoia en in het bijzonder in het voorkeurscenario 1 "Bestaande gebouw met kleine aanpassingen, mix commercieel".

Los van de voordelen van de mix commerciële / niet-commerciële huurders is er onmiskenbaar sprake van een groot financieel voordeel om te mixen met commerciële huurders. Zoals ook uit de berekeningen van Metanoia blijkt is de gemiddelde huurprijs die Hofdael ontvangt van de niet-commerciële huurders € 47,30 per m2 (variërend van € 10 per m2 tot € 70 per m2). De huurprijs per m2 die Hofdael contractueel is overeengekomen met de nieuwe huurders in 2020/2021 is ruim het drievoudige, namelijk € 150 per m2. Op dit moment is 10% van de m2 van het gebouw verhuurd aan commerciële partijen, terwijl deze ruim 25% van de huurinkomsten voor hun rekening nemen. Ook in de calculatie van Metanoia blijkt dat zonder commerciële huurders de huurinkomsten voor Hofdael op jaarbasis € 68.000 lager zijn.

Evident is het dat als Hofdael aan de niet-commerciële huurders een prijs van € 75 per m2 (50% van de commerciële prijs) in rekening zou brengen i.p.v. de huidige gemiddelde prijs van € 47,30 dit € 83.000 extra huuropbrengst voor Hofdael oplevert. Keerzijde van een hogere huurprijs voor niet-commerciële huurders is dat deze huurders ter compensatie een hogere bijdrage voor deze huurkosten nodig hebben van de gemeente.

Uiteraard respecteert het Bestuur de bestaande langjarige contracten met de niet-commerciële huurders, maar het is goed om te realiseren dat de huidige huurprijzen een negatieve invloed hebben op het exploitatieresultaat van Hofdael.

Overigens is het belangrijk om te vermelden dat de leden van de Gebruikersraad Hofdael (alle huurders en gebruikers) ons scenario volledig onderschrijven.

De meest significante verschillen tussen het voorkeurscenario van Metanoia en ons scenario worden in de twee komende paragrafen weergegeven.

4. Horeca

In het scenario 1 van Metanoia wordt de bestaande horeca-functie beperkt tot een horeca-faciliteit in het Weverijmuseum en een outsourcing van de horeca in de foyer naar een externe partij.

Wij zijn van mening dat het handhaven van de bestaande horeca (foyer en terras) met dagelijkse openstelling voor bezoekers onmiskenbaar bijdraagt aan een laagdrempelige en verbindende ontmoetingsplek voor de inwoners van Geldrop-Mierlo. Ook veel huurders geven aan dat zij het behouden van de horeca zeer op prijs stellen.

Door de lock downs in 2020 en 2021 is de horeca-omzet fors teruggevallen, maar onze verwachting is dat in 2022 de horeca-omzet de € 180.000 gaat halen, waardoor het break-evenpunt van de horeca benaderd wordt. Een verdere stijging is zeker te verwachten als de programma-kalender met activiteiten verder wordt gevuld.

In het verleden is overigens getracht de horeca te outsourcen, destijds zonder resultaat. Het is ook nu onzeker of outsourcen van de horeca gaat slagen, mede gezien de opgelegde beperkingen qua mogelijkheden voor particulier/zakelijk georganiseerde events. Een eventuele verruiming van de horeca-mogelijkheden geeft meer kans op het geslaagd outsourcen, maar zou ook een positieve impuls geven aan de resultaten van het huidige scenario met horeca in eigen beheer. Ook in de huidige situatie gaan wij zoeken naar een verdere optimalisatie en kwalitatieve verbetering van het bedieningsconcept van de horeca en verdere resultaatverbetering.

5. Governance en organisatie/property-/communitymanager/opdrachtgever programmering

Samen met Metanoia, zijn wij voorstander van het duidelijk vastleggen van taken en rollen tussen eigenaarschap (gemeente) en Hofdael met de daarbij behorende overeenkomsten. De concrete uitwerking van de door Metanoia voorgestelde governance-veranderingen heeft nog niet plaatsgevonden. De mogelijke verschuiving van taken/werkzaamheden naar de gemeente evenals de afbakening van de rol van property-/communitymanager/opdrachtgever programmering, vraagt om nader onderzoek. Daarom is het voor ons niet mogelijk om hierover een duidelijk standpunt in te nemen.

Wij zijn qua besturing nadrukkelijk voorstander van voortzetting van de huidige situatie, waarbij Hofdael binnen afgesproken kaders zelfstandig de verhuur, de planning, de programmering, de horeca en de administratie blijft uitvoeren. Wij zien veel voordelen om deze taken bij elkaar te organiseren. Door het beperken van de noodzakelijke afstemschakels-/momenten wordt de snelheid van handelen en het ondernemerschap bevorderd. Uiteraard zullen wij ook, indien noodzakelijk, gebruik maken van externe expertise dan wel samenwerking zoeken bij de programmering (bijvoorbeeld met KommuS en de horeca ondernemers aan het horecaplein).

6. Financiële uitkomst van ons scenario

Als basis voor onze doorrekeningen zijn wij uitgegaan van de huidige kosten en opbrengsten in Q2-2021 en hebben de voorziene bijstellingen vertaald in een begroting voor 2022. Bijstellingen zijn het verder optimaliseren van de horeca (zonder lock downs in 2022), verder fine-tunen en waar mogelijk reduceren van de kostenstructuur, invoering van het 24/7 pasjessysteem (waardoor personeelskosten kunnen worden bespaard), vergroten van zichtbaarheid, verbeteren van profilering, intensiveren van programmering, verbreding naar diverse stakeholders, intensivering van de community-gedachte met huurders en andere partijen, etc.

In ons scenario komen wij voor 2022 uit op een exploitatietekort van € 255.500, vóór exploitatiesubsidie van de gemeente. Dit is met de huidige inzichten realistisch begroot en bevat geen bijzondere taakstellingen en ligt ongeveer in dezelfde orde van grootte van de calculaties van het voorkeursscenario van Metanoia. Het begrote tekort van 2022 is ruim € 220.000 lager dan het tekort in 2020 en € 110.000 lager dan de prognose voor 2021 (hoewel in deze jaren de Corona-impact is opgetreden).
Rekening houdend met de voor 2021 geïndiceerde exploitatiesubsidie van € 229.000 resteert in 2022 een miniem verlies van € 26.500. Dit is nog verder terug te brengen door het kooklokaal en het yoga-lokaal als vaste ruimtes te gaan verhuren (dit kan in een maximaal scenario tot € 50.000 extra huuropbrengst opleveren) en het verder optimaliseren van de verhuurde ruimtes met een lage gebruik/bezettingsgraad.
In de laatste kolom van de bijlage wordt ter beeldvorming de begroting 2022 berekend op basis van een m2-prijs van € 75,00 voor niet-commerciële huurders. Het resultaat wordt dan € 83.000 hoger.

In bijlage 2 zijn de door ons gewenste eenmalige investeringen gespecificeerd voor een totaalbedrag van € 63.500.

7. Afrondend

Zoals uit voorgaande beschrijvingen blijkt zijn wij het in grote lijnen eens met het voorkeursscenario van Metanoia en hebben we de belangrijkste verschillen met onze visie in paragraaf 4 en 5 benoemd.

Een transparante vergelijking tussen de zes voorliggende scenario's is, zeker voor wat betreft de financiële doorrekening, niet eenvoudig. Omdat niet alle scenario's met dezelfde diepgang zijn uitgewerkt en wij onvoldoende inzicht hebben in de specifieke verschillen tussen de scenario's en de gehanteerde aannames c.q. onderbouwde financiële doorvertaling, is het voor ons onmogelijk om hierover verdere uitspraken te doen.

Ons scenario heeft naar onze mening wel een aantal onderscheidende voordelen:
- wij hebben als stichting een goed inzicht in de opbrengsten-/kostenstructuur en mogelijke impact van bijsturingsmaatregelen,
- wij gaan uit van "going concern" met uiteraard verdere optimalisaties zoals aangegeven, waardoor de "maakbaarheid" van ons scenario zeer beperkte en overzienbare risico's met zich meebrengt,
- in ons scenario is geen sprake van transitiekosten,
- in ons scenario zijn de investeringskosten uiterst beperkt, zeker in vergelijking met een aantal andere scenario's, waardoor ook geen ingrijpende verbouwingen noodzakelijk zijn met alle bijbehorende verstoringen voor huurders/gebruikers en mogelijke consequenties en risico's,

- de gebruikersraad (vertegenwoordiging van huurders/gebruikers) onderschrijft het door ons opgestelde scenario.

Uiteraard zijn wij bereid om ons scenario verder toe te lichten en een constructieve dialoog aan te gaan. Alhoewel de gemeente ten allen tijd eindverantwoordelijke blijft voor het gebouw en de negatieve exploitatieresultaten, zullen wij ons als bestuur en management onszelf maximaal inzetten om tot een optimale exploitatie én een bruisend Hofdael te komen.

Wij hopen dat onze visie, het financieel overzicht en de daarbij behorende toelichting voldoende handvaten geven om de juiste beslissingen voor de toekomst voor Centrum Hofdael te kunnen nemen.

Met vriendelijke groet,



Niek Gorris,
Voorzitter Stichting Hofdael
Namens het bestuur en management van Stichting Hofdael

Bijlage 1: financieel overzicht
Bijlage 2: investeringsoverzicht

Hofdael

Geniet van kennis, cultuur & koffie

Bijlage 1: financieel overzicht

	Werkelijk 2019	Werkelijk 2020	Begroting 2021	Prognose 2021	Begroting 2022 **going concern**	Begroting 2022 **met bijstellingen**	
						Alle niet commerciele huurders betalen € 75 per m2	
Inkomsten							
Vaste Verhuur	127.144	146.675	160.000	191.552	210.000	293.000	
Incidentele Verhuur	16.279	18.745	15.000	23.500	40.000	40.000	
Verhuur Gemeenteraad	39.737						
Verhuur totaal	183.160	165.420	175.000	215.052	250.000	333.000	
Horeca	143.566	54.580	80.000	54.000	180.000	180.000	
Overig (doorbelaste schoonmaakkoste	6.829	5.794	6.000	8.500	8.500	8.500	
TOGS/TVL		5.929	-		-	-	
Subsidie diverse	-	1.613	1.000		1.000	1.000	
Huisvestingssubsidie	108.000	127.641	147.749	147.749	147.749	147.749	Bedrag 2021 aangehouden
Totaal inkomsten	441.555	360.977	409.749	425.301	587.249	670.249	
Uitgaven							
Huur	189.921	224.531	260.806	260.806	260.806	260.806	Bedrag 2021 aangehouden
Salarissen, vast	183.866	216.562					
NOW-tegemoetkoming vast	-	-15.156					
Salarissen vast na ontvangst NOW	183.866	201.406	175.000	175.000	180.000	180.000	
Salarissen, inhuur	120.611	105.262		106.763			
NOW, tegemoetkoming inhuur	-	-12.434		-12.794			
Salarissen inhuur na ontvangst NOW	120.611	92.828	100.000	100.000	115.000	115.000	
Energie	46.427	65.516	55.000	55.000	55.000	55.000	
Verzekeringen	3.641	3.812	6.000	7.000	7.000	7.000	
Accountant	24.135	26.017	17.000	17.000	15.000	15.000	
Horeca inkoop	60.560	30.936	32.000	19.000	50.000	50.000	
Kosten programmering			5.000	5.000	5.000	5.000	
Schoonmaak	23.970	19.852	18.000	21.675	22.000	22.000	
Kantoor/automatisering	15.433	14.534	15.500	13.000	15.500	15.500	
Advieskosten / GITP	28.063	33.850	4.500	9.000	-	-	
Bestuurskosten	10.555	6.852	7.000	5.000	6.000	6.000	
Marketing/Activiteitsbevordering	4.447	5.834	20.000	15.222	20.000	20.000	
Klein onderhoud	10.694	21.144	15.000	20.000	15.000	15.000	
Dotatie onderhoud	-25.600						
Diversen/onvoorzien/opleiding	16.823	11.336	20.000	15.000	20.000	20.000	
Reservering aanpassingen							
Afschrijvingen	25.791	28.099	25.000	25.000	26.000	26.000	
Belastingen en VPB	7.690	7.245	7.500	7.500	7.500	7.500	
Niet-verrekenbare BTW	35.382	42.370	20.000	17.500	20.000	20.000	
Rente	1.407	1.916	3.000	2.000	3.000	3.000	
Totaal uitgaven	783.816	838.078	806.306	789.703	842.806	842.806	
Resultaat	**-342.261**	**-477.101**	**-396.557**	**-364.402**	**-255.557**	**-172.557**	
Exploitatiesubsidie	314.055	237.536	228.983	228.983	228.983	228.983	Bedrag 2021 aangehouden
Extra ontvangen subsidie	81.790						
Totaal subsidie	395.845	237.536	228.983	228.983	228.983	228.983	
Saldo verlies(-) /winst(+)	53.584	-239.565	-167.574	-135.419	-26.574	56.426	
Indicatie verlies a.g.v. Corona		100.000		80.000			
Exploitatiesaldo	**53.584**	**-139.565**	**-167.574**	**-55.419**	**-26.574**	**56.426**	

Bijlage 2: Investeringsoverzicht

Weinig bouwkundige ingrepen noodzakelijk

In tegenstelling tot alle andere voorgestelde scenario's vinden het bestuur en management grote bouwkundige ingrepen niet noodzakelijk. De volgende aanpassingen zijn wel gewenst:

Overzicht bouwkundige aanpassingen

	Schatting	
Houten overkapping achterzijde ingang	15 K	incl. verlichting
Schilderen / verbeteren ingang achterzijde	5 K	
Buitengevel reclame / verlichting	20 K	
Schilderen hoge gele wanden gehele gebouw	2,5 K	
Schilderen plafond foyer	1 K	
Grote hanglampen foyer	2 K	
Houten PVC vloer foyer	5 K	
Wateraansluiting grote zaal	1,5 K	
Verbeteren electra / tecniek grote zaal	1,5 K	
Grote schermen vergaderruimtes (3x)	10 K	
Totaal	63,5 K	

Daarnaast zouden wij het prettig vinden als het achterstallig onderhoud volgens het MJOP weggewerkt zou worden. Hierbij denken we o.a. aan de regelmatige lekkages op diverse plaatsen in het gebouw.