Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Uitvoering opdrachten "Toekomst Hofdael / Weeffabriek"

Beslispunten
1. De Weeffabriek, het Weverijmuseum, De Wiele van elkaar los te koppelen;
2. In te stemmen met de nieuw geformuleerde opdracht aan Weeffabriek (heldere organisatiestructuur);
3. In te stemmen met bijbehorende financiële stromen voor de Weeffabriek vanaf 2024;
4. In te stemmen met de voorgestelde financiële afronding 2022 van € 265.901,-
5. In te stemmen met het ten laste brengen van de kosten van € 265.901,- op de algemene reserve;
6. In te stemmen met de mandatering aan het college om de financiële afronding 2023 in juni 2024 met een maximum van € 350.000,- af te ronden;
7. Deze bedragen tot een totaal van € 615.901,- ten laste brengen van de algemene reserve;
8. De 11e begrotingswijzing 2023 vast te stellen.

Inleiding
In november 2021 heeft uw raad ingestemd met een voorstel, genaamd "Project Toekomst Hofdael"[1], waarin we toe gaan werken naar een bruisend en financieel gezond cultureel centrum voor de gemeente Geldrop-Mierlo.

De doelstelling van het project "Toekomst Weeffabriek" is om een toekomstbestendig, bruisend en financieel gezonde Weeffabriek te realiseren met een gedegen beheersstructuur. Hierbij is de zogenaamde "Third Place" gedachte leidend. Met deze third place gedachte is in 2021 een visie voor Weeffabriek geformuleerd. Deze luidt: "Weeffabriek is een plek waar alle inwoners van Geldrop-Mierlo willen komen om elkaar te ontmoeten, activiteiten te ondernemen en te consumeren. Kortom, na thuis en werk, de derde plek waar men wil verblijven. Een plek waar mensen een warm welkom voelen, net als een thuis. Cultuur, educatie, ontspanning, verenigingsleven en ondernemers komen hier samen, waardoor kruisbestuiving kan ontstaan. Hierdoor is de Weeffabriek een bruisende plek in onze gemeente, welke inspirerend is en een broedplaats voor creativiteit, ontspanning en verbinding."
Met deze visie heeft de gemeente samen met het stichtingsbestuur het begrip "Weeffabriek een bruisend cultureel centrum met sociale inslag" uitgewerkt. (bijlage 3).

In het raadsvoorstel van 2021 *(1006399)* zijn opdrachten geformuleerd, te weten:
(1) Een nieuwe en heldere organisatiestructuur;
(2) Toegang tot het gebouw voor de vaste huurders middels een elektronisch toegangssysteem;
(3) Proefperiode voor uitbaten van de horeca door stichting Hofdael;
(4) Vereenvoudigen van financiële stromen;
(5) Naamsverandering.

[1] Er heeft een naamswijziging plaatsgevonden (opdracht 5) voor SCC Hofdael, daarom spreken we nu van Project Toekomst Weeffabriek.

In een eerdere fase zijn de opdrachten 2 en 5 afgerond.
Dit voorstel gaat in op de uitwerking van de overige 3 opdrachten.

Eerdere besluitvorming
Raadsbesluit december 2021(1006399)

Wat willen we bereiken
De gemeente Geldrop-Mierlo en de Weeffabriek willen allebei dat er vanaf 2024 duidelijkheid is over hoe de exploitatie van Weeffabriek toekomstbestendig kan worden en op basis daarvan passende en realistische afspraken maken over prestaties en financiering. Dit vraagt om een sluitende exploitatie zonder open einde.
Weeffabriek is een bruisend cultureel centrum met sociale inslag, aansluitend op het in ontwikkeling zijnde programma cultuur.

Argumenten
1.1 Het maakt het helder wat elke entiteit kost.
Tot op heden was niet duidelijk inzichtelijk welke kosten bij welke organisatie hoorde en moest elk jaar extra subsidie verleend worden aan Weeffabriek. Historische afspraken zorgde ervoor dat hierin geen helderheid en eenduidigheid verkregen kon worden. Door het loskoppelen van "de Kubus" van het rijksmonumentale deel van het gebouw, waar het Weverijmuseum en de Wiele gehuisvest zijn, is beter inzichtelijk te maken welke kosten bij welke entiteit horen.

1.2 Loskoppeling is noodzakelijk voor de verdere professionalisering van het Weverijmuseum.
Uw raad heeft in juli 2023 een besluit genomen om het Weverijmuseum te professionaliseren zodat het museum de museale schakel van textielindustrie in de Brainportregio kan vervullen.
De loskoppeling geeft het museum meer autonomie en erkenning als zelfstandige entiteit.

1.3 Door de loskoppeling van het Weverijmuseum van de Weeffabriek is een loskoppeling van De Wiele een logisch gevolg.
Hiermee creëren we een uniforme aanpak en treden we als gemeente rechtstreeks op als verhuurder aan deze partijen.

1.4 Leidt tot gelijke behandeling van de Weeffabriek, het Weverijmuseum en De Wiele
Bij alle drie de entiteiten gaan we uit van een kostendekkende huurprijs. Hierdoor vervallen de scheve afspraken uit het verleden met deze drie partijen. Dit komt de vereenvoudigde financiële stromen ten goede.

2.1 Een heldere opdracht maakt verwachtingen voor de Weeffabriek duidelijk.
Op dit moment is niet helder waar de subsidiegelden voor bedoeld zijn. Er ligt geen heldere opdracht, dus ook geen toetsingskader waaraan de verantwoording van de subsidie kan worden opgehangen. Door een heldere opdracht te formuleren met duidelijke verwachtingen is het voor de gemeentelijke organisatie duidelijk waaraan we subsidie verlenen en voor Stichting Weeffabriek duidelijk wat en hoe ze moeten verantwoorden.

Deze opdracht is gezamenlijk met Stichting Weeffabriek geformuleerd en beschreven in de uitvoeringsovereenkomst (zie bijlage 2).

2.2 Stichting Weeffabriek heeft behoefte aan een heldere opdracht.
De Stichting vraagt duidelijkheid over de opdracht en de kaders waarbinnen zij moeten acteren. Zo heeft zij behoefte aan een duidelijke opdracht, duidelijke rolbeschrijving en duidelijke verwachtingen en verantwoordelijkheden. Het doorlopen van het proces richting een heldere organisatiestructuur samen met de gemeente, heeft geleid tot een nieuwe uitvoeringsovereenkomst (bijlage 2).

2.3 De nieuwe opdracht is helder en voorkomt ruis in interpretatie.
De nieuwe opdracht omschrijft wat we van Weeffabriek verwachten en wie waarvoor aan de lat staat. Bij wisseling van bestuursleden kan geen discussie ontstaan over de opdracht en de doelstellingen van de stichting. De vaststelling van de jaarlijkse subsidie zal dan ook elk jaar geëvalueerd worden. Als er aanleiding is tot wijzigen van de opdracht, zal deze wijziging altijd plaatsvinden door een aanpassing in de uitvoeringsovereenkomst (besluitvorming door College van B&W).

3.1 De heldere financiële stromen zorgen voor duidelijkheid en uniformiteit van huren en subsidies.
De historische afspraken met verschillende partijen hebben gezorgd voor een ondoorzichtige en onevenredige huurprijzen waardoor het voor Stichting Weeffabriek niet mogelijk was om een sluitende begroting te realiseren. Door uniforme afspraken te maken met (maatschappelijke) huurders en een duidelijk kader te stellen voor flexibele huurprijzen, ontstaat een helder en transparant kader. Door deze ontrafeling van financiële stromen komt ook de (huisvestings-) subsidie toe aan de subsidiegerechtigden (bijlage 1).

4.1 Om met een nieuwe opdracht te kunnen starten, moeten oude afspraken en opdrachten afgerond zijn.
Hierbij hoort ook de financiële afwikkeling van de erfenis (oud Hofdael). Deze financiële afwikkeling gaat over het geheel (de Kubus en het rijks monumentale pand).

4.2 Om de Weeffabriek een kans van slagen te geven om de doelstelling ook te behalen, is het terugdringen van het tekort van 2022 van groot belang.
Het uitgangspunt van het college is dat de Weeffabriek vanaf 2024 met een schone lei moet kunnen beginnen. Daarvoor is nodig dat de jaar 2022 financieel wordt afgewikkeld. Dit kost in totaal €265.901, verdeeld over de stichting en de B.V. Deze kosten worden ten lasten ten laste gebracht van de algemene reserve. De voorwaarden zijn dat de Weeffabriek dit bedrag als eerste moet aanwenden om de achterstallige huurfacturen aan de gemeente te betalen (dit is een bedrag van € 206.000). En dat zowel de Stichting als de BV nu met een eigen vermogen van € 0,- moeten starten. Dit dient op 1 januari 2024 gerealiseerd te zijn.

6.1 Om de Weeffabriek een kans van slagen te geven om de doelstelling ook te behalen, is het terugdringen van het tekort van 2023 van groot belang.
De jaarrekening 2023 wordt voor 1 mei 2024 aan de gemeente verstrekt. Dan zal inzichtelijk zijn wat het uiteindelijke tekort voor 2023 precies is. De prognose van de Weeffabriek voor 2023 is dat het tekort ongeveer € 340.000 bedraagt.
Opgemerkt moet worden dat er op voorhand voor 2023 € 80.000 minder subsidie is beschikt dan in 2022 (conform eerdere afspraken). In de loop van 2023 is de Weeffabriek in financieringsproblemen geraakt. Om de bedrijfsvoering blijvend te kunnen garanderen hebben we de toegezegde huisvestingsubsidie uitbetaald.
Het college zal middels een eenmalige subsidie het tekort van 2023 aanvullen (tot een maximum van €350.000). Uw raad zal middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd worden over het uiteindelijke tekort van 2023. Daadwerkelijke uitbetaling van het extra subsidiebedrag zal eerst plaatsvinden na beoordeling en vaststelling jaarrekening 2023 van de Weeffabriek.

Kanttekeningen
1.1 De loskoppeling van de kubus en het rijksmonumentale gebouw zorgt ervoor dat de verhouding culturele/maatschappelijke organisaties en commerciële huurders in een andere verhouding komt.
Het kan zijn dat de loskoppeling in verhouding zorgt voor meer commerciële verhuur dan cultureel/maatschappelijke verhuur in de kubus omdat het Weverijmuseum en De Wiele zorgden voor een grote culturele component in het geheel. Door in de opdracht aan de Weeffabriek duidelijk te omschrijven wat de verhouding tussen huur aan culturele/maatschappelijke organisaties en commerciële verhuur mag zijn, wordt dit beperkt.

1.2 Loskoppeling kan onrust veroorzaken bij huidige huurders.
Door de gunstige afspraken uit het verleden voor een aantal huurders, kan de loskoppeling financieel nadelig zijn. Door in gesprek te gaan met deze huurders en een maatwerkvoorziening te treffen, waardoor zij er niet financieel op achteruit gaan, wordt deze mogelijke onrust weggenomen.

1.3 Loskoppeling kent (gebouw) technische uitdagingen.
Er moeten afspraken gemaakt worden over gemeenschappelijke diensten en een splitsing gerealiseerd worden voor o.a. nutsvoorzieningen en onderhoud aan gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw. Door deze goed weg te schrijven in contracten en onderlinge dienstverleningsovereenkomst tussen de 3 entiteiten, wordt dit ondervangen. Daarnaast zijn er tussenmeters geplaatst die het gebruik van nutsvoorzieningen inzichtelijk maakt per entiteit. De kosten worden dus per entiteit berekend.

3.1 Maatschappelijke partijen kunnen bij de gemeente huisvestingsubsidie aanvragen.
Doordat de huurprijzen voor de maatschappelijke huurders mogelijk verhoogd worden door de invoering van uniforme huurprijzen, kunnen zij bij de gemeente aanspraak maken op huisvestingsubsidie. Echter, door de uniforme huurprijzen stijgen de inkomsten uit huur voor Weeffabriek, wat resulteert in een lagere activiteitensubsidie. Onderaan de streep zal de gemeentelijke bijdrage niet significant veranderen, enkel anders verdeeld worden.

4.1 De in het verleden voorgestelde afbouw van de exploitatiesubsidie wordt hiermee niet gerealiseerd.
Het klopt dat we de doelstellingen uit het verleden met betrekking tot de afbouw van de exploitatiesubsidie niet realiseren, maar deze is ook niet realistisch gebleken. De voorgestelde afbouw is niet eerder grondig geëvalueerd en dus ook niet bijgesteld. Door dit nu wel te doen, krijgt de Weeffabriek de kans om toekomstbestendig en financieel gezond te worden. Het is een nieuwe start waarmee alle oude afspraken (inclusief de onder "curatele stelling") komen te vervallen.

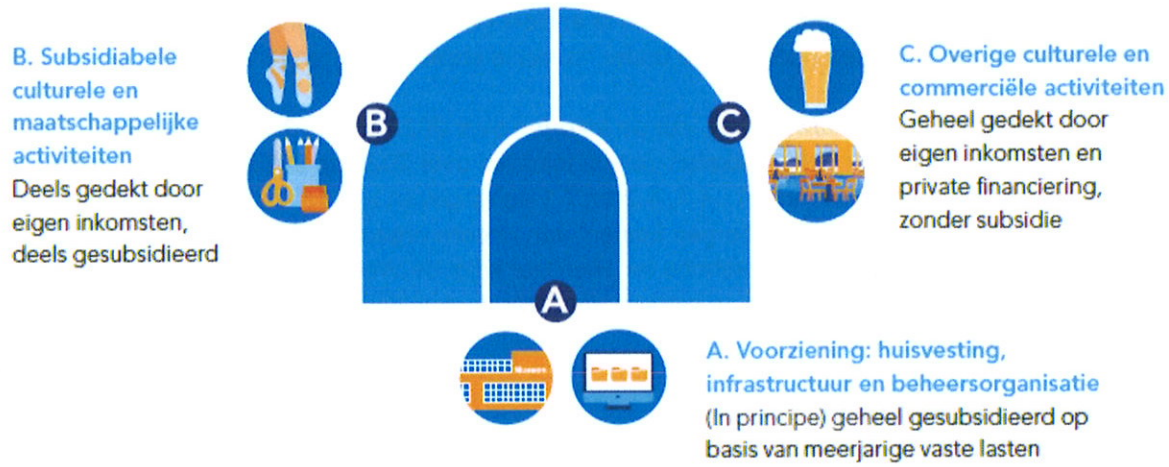
4.2 De totale kosten voor de afwikkeling van de tekorten over 2022 en 2023 bedragen ruim € 600.000.
Het klopt dat de kosten voor het afwikkelen van de tekorten over 2022 en 2023 een hoog bedrag betreft, maar zoals in argumenten 1.1., 4.1, 4.2 en 7.1 aangegeven zijn de kosten niet enkel van de Weeffabriek, maar zitten er ook "verborgen kosten" van andere organisaties in verwerkt. De financiële afwikkeling is noodzakelijk voor een schone lei. Hierdoor krijgt de Weeffabriek de kans om, zonder financiële erfenissen uit het verleden, te werken aan haar doelstellingen. Deze schone lei dient per 1 januari 2024 te zijn gerealiseerd.

Wat gaan we daarvoor doen
Stichting Weeffabriek is verantwoordelijk voor het exploiteren van "de kubus".
De gemeente treedt rechtstreeks op als verhuurder aan de Wiele en het Weverijmuseum. De gemeente verleent huisvestingssubsidie aan de drie entiteiten conform gemeentelijk beleid (81,74%). De Wiele, het Weverijmuseum en Weeffabriek betalen ieder het eigen energieverbruik. Alle oude afspraken (over o.a. huurkorting, teruglopende subsidie, onder curatele stelling, e.d.) komen te vervallen.
Stichting Weeffabriek zal de statuten aanpassen conform huidige wetgeving en naar aanleiding van de gewijzigde opdrachten. De gemeente zal er op toezien dat de wijziging van de statuten wordt doorgevoerd voor de ondertekening van de uitvoeringsovereenkomst.

<u>De Weeffabriek als facilitator en programmeur:</u>
De Weeffabriek is een bruisend cultureel centrum met een sociale inslag. Hiervoor combineert Stichting Weeffabriek twee rollen, te weten (1) facilitator en programmeur en (2) pandbeheerder en verhuurder. Door het combineren van deze rollen zorgt de Weeffabriek voor een open en gastvrije sfeer, waarbij een diversiteit aan publiek het gebouw betreden om culturele en/of maatschappelijke redenen. Horeca is een belangrijke randvoorwaarde om het bruisend karakter van de Weeffabriek tot uiting te kunnen brengen. In de uitvoeringsovereenkomst (bijlage 2) worden verschillende opdrachten beschreven, waaronder wat nodig is om Weeffabriek tot een bruisend cultureel centrum te maken, welke opdracht voor programmering ze heeft, welke ondersteunende horeca aanwezig moet zijn, en hoe ze de beschikbare ruimtes mag verhuren.

<u>Exploitatie ingericht volgens het Iglo Model van Berenschot</u>
Om de exploitatie zo inzichtelijk mogelijk te maken, is Berenschot gevraagd de gemeente en het stichtingsbestuur te ondersteunen middels het Iglo Model. Dit model is ontwikkeld door Berenschot en wordt in de gehele cultuursector ingezet. Er is over gepubliceerd door de VNG als best practice. Het model wordt in diverse gemeenten gebruikt, zoals bij het Cultuurcentrum in Deurne.

Het is ook ingezet voor een analyse van de gevolgen van coronamaatregelen voor alle VSCD podia. Het Iglo model draait om het maken van onderscheid binnen de exploitatie in drie onderdelen A, B en C:



Bruisend:
Samen met het stichtingsbestuur is invulling gegeven aan het begrip bruisend. De volgende uitgangspunten zijn hiervoor benoemd:

1. Weeffabriek is laagdrempelig voor iedereen, heeft de sfeer van een huiskamer, waar men zich thuis voelt, waar het gezellig is;
2. Weeffabriek is een plaats voor talentontwikkeling, (cultuur-) educatie en opleiding;
3. Weeffabriek is "the Place 2 be" (je moet erbij zijn geweest);
4. Weeffabriek is verbindend, inclusief, voor alle doelgroepen en wijk-overstijgend;
5. Weeffabriek streeft naar efficiënt gebruik en verhuur van ruimtes;
6. Weeffabriek zorgt voor ondersteunende horeca;
7. Weeffabriek biedt het lokaal podium aan inwoners, verenigingen, stichtingen en organisaties binnen Geldrop-Mierlo.

Verhuur:
De Weeffabriek heeft uiteenlopende ruimtes beschikbaar.
1. Vaste verhuur van kantoren en opslag:
De kantoren en opslagruimtes in de kubus worden op vaste basis verhuurd aan uiteenlopende partijen, zowel cultureel en maatschappelijk als commercieel. Deze combinatie zorgt voor een interessante kruisbestuiving. Zeker wanneer de commerciële partijen qua profiel goed aansluiten bij de cultureel maatschappelijke doelstelling van de Weeffabriek.

2. Vast gebruik van flex ruimtes:
Veel vaste huurders van een kantoor en/of opslag maken daarnaast ook gebruik van de flex ruimtes. Zij nemen op jaarbasis een x aantal dagdelen af. Dit noemen we daarom 'vast gebruik'.
3. Incidenteel gebruik van flex ruimtes:
Naast 'vast gebruik' van de flex ruimtes, worden deze ruimtes ook incidenteel verhuurd per dagdeel.

De Weeffabriek heeft de opdracht om 95% van de verhuurbare kantoorruimtes en opslagruimtes te verhuren, waarbij zij 55% tot 70% verhuren aan culturele en maatschappelijke organisaties Daarnaast mag Weeffabriek verhuren aan commerciële huurders (bij voorkeur kleinschalig en passend bij de doelstelling van Weeffabriek). Culturele en maatschappelijke verhuur heeft voorrang op commerciële verhuur. Om leegstand te voorkomen is commerciële verhuur van tijdelijke aard (max 3 jaar). Dit draagt bij aan het bruisend karakter van Weeffabriek.
Er zijn uniforme huurtarieven voor de kantoren en opslag vastgesteld. Voor de verhuur van de flex-ruimtes zijn 4 categorieën (1. Maatschappelijk laag amateur, 2 maatschappelijk laag professioneel, 3 Maatschappelijk hoog professioneel en 4 commercieel) opgesteld. (zie bijlage 1 "Op weg naar een toekomstbestendige exploitatie voor de Weeffabriek, verbeterplan door Berenschot").

<u>Programmering:</u>
De programmeursfunctie omvat drie aspecten:
1. Het ontwikkelen, uitvoeren en extern uitdragen van een inhoudelijke programmabeleid (in aansluiting op gemeentelijk beleid);
2. Het organiseren en extern communiceren van de jaarprogrammering ;
3. Het onderhouden van contacten met aanbieders, boekingskantoren, distributeurs.

De Weeffabriek ontwikkelt niet zelf programmering, maar maakt gebruik van aanbod op de markt. Ze pakt daarin een proactieve rol op basis van het programmabeleid. Eventuele witte vlekken in het aanbod ten opzichte van het programmabeleid worden opgemerkt. De Weeffabriek gaat dan op zoek naar en in gesprek met (lokale) partijen die (inhoudelijke) leemtes in de programmering kunnen vullen. De Weeffabriek is dus niet alleen facilitator, maar óók aanjager. En de Weeffabriek is dus niet alleen verantwoordelijk voor een 'gevuld' programma, maar ook voor een inhoudelijk breed en divers programma, in lijn met het programmabeleid.

<u>Horeca</u>
Op de Weeffabriek rust een algemene horecavergunning, ondergebracht bij de BV. De Weeffabriek heeft in het bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming. Een para commerciële vergunning zou hierin passend zijn. In 2016 is echter een algemene horecavergunning verleend voor onbepaalde tijd. Achterliggende gedachte was dat de opbrengsten van de horeca ten gunste van de stichting zouden komen. Met de nieuwe inrichting conform het Iglo-Model is dit nu ook daadwerkelijk geborgd. Financiële geldstromen lopen immers alleen vanuit de BV naar de stichting. In de verantwoording van de subsidie zal de Weeffabriek nadrukkelijk inzichtelijk maken wat het aandeel van de horeca is op de begroting en zeker stellen dat geen geldstromen van de stichting naar de BV plaatsvinden. Algemene horecavergunningen worden in algemene zin voor onbepaalde tijd verleend, en kunnen slechts onder uiterst bijzondere omstandigheden worden ingetrokken.

Het intrekken van de algemene horecavergunning zou in dit geval niet getuigen van een betrouwbare overheid. Bovendien zijn destijds nadere concrete afspraken gemaakt met de Weeffabriek, die ervoor zorgen dat de horeca zich conformeert aan bepaalde para commerciële regelgeving. De gemeente heeft op 24 november 2017 een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik verleend aan de Weeffabriek, om naast de hoofdbestemming een aantal concrete voorschriften toe te staan. Concreet gaat het om de volgende voorschriften in het kader van horeca:

a. (Circa 6 % van de totale BVO) alsmede het terras voor het verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, welk gebruik uitsluitend ondergeschikt aan de hoofdbestemming is toegestaan.
b. De theaterzaal voor het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, welk afwijkend gebruik maximaal 12 keer per jaar is toegestaan ten behoeve van de gebruikers van het hoofdgebouw.

De horeca dient dus uitsluitend ondergeschikt te staan aan de hoofdbestemming van de Weeffabriek. In dit kader zijn in een uitvoeringsovereenkomst een aantal nadere afspraken vastgelegd conform de alcoholregelgeving:

a. Het gebruik van de horeca dient uitsluitend ondergeschikt te staan aan de hoofdbestemming van de Weeffabriek;
b. Het organiseren van privé feesten zonder ondersteunende of ondergeschikte functie aan de hoofdbestemming zijn niet toegestaan. Onder privé feesten worden mede verstaan bruiloften en begrafenissen;
c. Het is verboden om de mogelijkheid tot het houden van bijeenkomsten van persoonlijke aard, waarbij alcoholhoudende drank wordt verstrekt, openlijk aan te prijzen of onder de aandacht te brengen als bedoeld in artikel 19 lid 5 Alcoholverordening;
d. Een maximale sluitingstijd op maandag tot en met zondag tussen 01.00u en 06.00u, m.u.v. de mogelijkheid om vijf maal per jaar een ontheffing te krijgen voor een verruiming tot 02.00u (op grond van alcoholregelgeving).

Via de voorschriften in de omgevingsvergunning en de nadere afspraken in de uitvoeringsovereenkomst zal worden gewaarborgd dat de Weeffabriek de horeca uitsluitend gebruikt als ondersteunende functie aan de hoofdactiviteiten.

Transparantie in financiële stromen de Weeffabriek 2024 en verder

Huur en huisvestingsubsidie:

Door de loskoppeling van de drie entiteiten de Weeffabriek, het Weverijmuseum en De Wiele, ontstaan er rechtstreekse verhuurrelaties tussen de gemeente Geldrop-Mierlo en deze partijen. Hierbij betalen het Weverijmuseum en De Wiele kostendekkende huur, conform gemeentelijk beleid, aan de gemeente Geldrop-Mierlo.

Maatschappelijke organisaties (waaronder culturele organisaties) huren ruimtes bij de Weeffabriek, volgens vaste huurtarieven per m2. Deze vaste verhuur is op basis van kale huur (exclusief nutsvoorzieningen). Eventuele huisvestingsubsidie wordt berekend op de kale huurprijs.

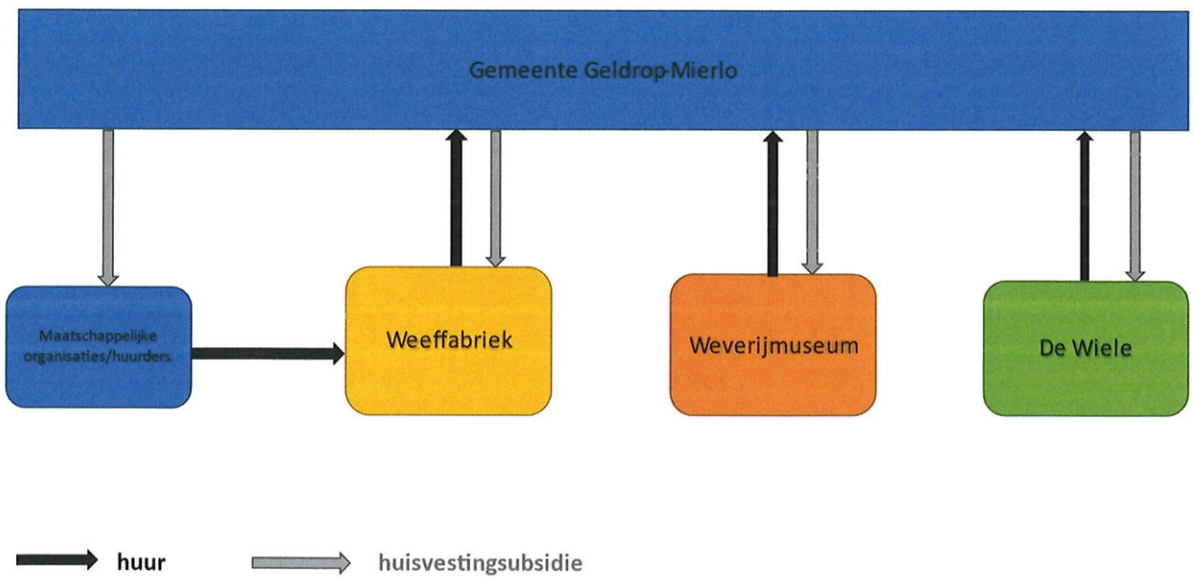
De maatschappelijke huurders betalen daarnaast servicekosten op basis van doorbelasting schoonmaakkosten en bijdrage GWL: € 45,00 per vierkante meter (fixed price , geen nacalculatie)
De gemeente past de gemeente huisvestingsubsidie toe van 81,74% plus jaarlijkse indexatie.
De flexibele huur van ruimtes bij Weeffabriek zijn inclusief nutsvoorzieningen en komen daarmee niet in aanmerking voor huisvestingsubsidie.

Kosten voor energie:

Raming energiekosten naar rato van gehuurde vierkante meters. De plaatsing van tussenmeters maakt nacalculatie op basis van daadwerkelijk verbruik mogelijk. Het huidige energiecontract van de Weeffabriek loopt tot eind 2024. Met ingang van 2025 zal de gemeente het energiecontract overnemen en de energiekosten per entiteit middels voorschotten en nacalculatie aan de drie entiteiten doorberekenen.

Pand overstijgende kosten:

Het zal in 2024 helder worden hoe de kosten voor de algemene voorzieningen (algemene gang, de entree, het dak, de sprinklerinstallatie, het alarm, de beheerder, ed) over de drie entiteiten verdeeld moeten worden. In de berekeningen van Berenschot zijn de kosten van de beheerder voor 70% toebedeeld aan de Weeffabriek. De overige 30% zouden voor rekening komen van het Weverijmuseum en De Wiele. In 2024 moet helder worden of dit een reële verdeling is.



Communicatie
Samen met de Weeffabriek wordt een communicatiemoment georganiseerd om de bruisende uitgangspunten zoals hierboven vernoemd uit te dragen. Hierbij is het belangrijk om hierbij vooral inwoners, verenigingsleven, stichtingen en organisaties uit Geldrop en Mierlo te betrekken. Voor dit communicatiemoment wordt gezamenlijk een communicatieplan gemaakt.

Wat mag het kosten
Financiële geldstromen vanaf 2024 de Weeffabriek

Onderdeel: Huisvestingsubsidie
Voor de Weeffabriek, De Wiele en het Weverijmuseum wordt een kostendekkende huur in rekening gebracht en hier staat een huisvestingsubsidie van 81,74% tegenover.

Huur te betalen aan gemeente	Was	Wordt
Weeffabriek	€ 280.670	€ 188.000
De Wiele	€ 0	€ 101.000
Weverijmuseum	€ 0	€ 76.000
Totaal	€ 280.670	€ 365.000
Voordeel te ontvangen huur		**€ 84.330**

Huisvestingsubsidie te betalen door gemeente	Was	Wordt
Weeffabriek	€ 186.959	€ 153.671
De Wiele	€ 0	€ 82.557
Weverijmuseum	€ 67.565	€ 62.122
Totaal	€ 254.524	€ 298.350
Nadeel te betalen huisvestingsubsidie		**€ 43.826**

Onderdeel: Exploitatiesubsidie
De Weeffabriek, De Wiele en het Weverijmuseum ontvangen voor de exploitatiekosten een subsidie. Hier zitten ook bijvoorbeeld de kosten voor gas, water en elektriciteit in. Dit voorstel beperkt zich tot de Weeffabriek. Het raadsbesluit Professionalisering Weverijmuseum (1684583) wordt tot uitvoering gebracht met ingang van 2024. Voor de situatie rondom de subsidie aan De Wiele komt het college in 2024 bij uw raad terug, middels een soortgelijke analyse als deze voor de Weeffabriek en het Weverijmuseum is gedaan.

Exploitatiesubsidie te betalen door gemeente	Was	Wordt
Weeffabriek	€ 151.416	€ 232.667
De Wiele	€ 0	€ 55.720
Weverijmuseum	€ 0	€ 58.584
Totaal	€ 151.416	€ 346.971
Nadeel te betalen exploitatiesubsidie		**€ 195.555**

Onderdeel: Programmeursfunctie
De Weeffabriek (stichting) krijgt een activiteitensubsidie van € 45.000 voor de programmeursfunctie. Deze functie is nieuw.

Onderdeel: Overige culturele en maatschappelijke huurder vaste ruimten en flex ruimten in de Weeffabriek.
Deze huurders worden geacht in de toekomst passend maatschappelijke tarieven te gaan betalen. Voor de gestegen kosten mogen deze een aanvraag indienen bij de gemeente voor huisvestingssubsidie. Het is namelijk belangrijk kosten zichtbaar te maken en ruimtes dus niet om-niet of slechts voor symbolische bijdrage beschikbaar te stellen. Dit creëert bewustzijn bij organisaties om ook efficiënt om te gaan met ruimtegebruik, zodat zoveel mogelijk partijen gebruik kunnen maken van de ruimtes in de Weeffabriek. Voor de verhuur van de vaste ruimten komen de huurders in aanmerking voor huisvestingsubsidie als de nieuwe huurprijs plus bijkomende kosten (gas, water, licht en schoonmaak) hoger ligt dan wat nu betaald wordt. Voor de huur van de flex-ruimten is dit niet per definitie het geval. Daarvoor wordt bij uitzondering (als maatwerk op z'n plaats is) huisvestingsubsidie uitbetaald.
Voor al deze huurders hebben gaan we een stelpost in de begroting opnemen van afgerond € 25.000.

Per saldo geeft dat het volgende financiële plaatje:

Onderdeel	Financieel effect
Huur	+ 84.330
Huisvestingssubsidie	- 43.826
Exploitatiesubsidie	- 195.555
Programmeursfunctie	- 45.000
Overige cult en maatsch. huurders	- 24.949
Totaal	**- 225.000**

Financiële afronding 2022 de Weeffabriek
Het uitgangspunt van het college is dat de Weeffabriek vanaf 2024 met een schone lei moet kunnen beginnen. Daarvoor is nodig dat de jaar 2022 financieel wordt afgewikkeld. Dit kost in totaal €265.901, verdeeld over de stichting en de B.V. Deze kosten worden ten lasten ten laste gebracht van de algemene reserve. De voorwaarden zijn dat de Weeffabriek dit bedrag als eerste moet aanwenden om de achterstallige huurfacturen aan de gemeente te betalen (dit is een bedrag van € 206.000). En dat zowel de Stichting als de BV nu met een eigen vermogen van € 0,- moeten starten.

Financiële afronding 2023 de Weeffabriek
De jaarrekening 2023 wordt voor 1 mei 2024 aan de gemeente verstrekt. Dan zal inzichtelijk zijn wat het uiteindelijke tekort voor 2023 precies is. De prognose van de Weeffabriek voor 2023 is dat het tekort ongeveer € 340.000 bedraagt.
Opgemerkt moet worden dat er op voorhand voor 2023 € 80.000 minder subsidie is beschikt dan in 2022 (conform eerdere afspraken).
Het college zal middels een eenmalige subsidie het tekort van 2023 aanvullen (tot een maximum van €350.000). Dit bedrag wordt via de 11e begrotingswijziging alvast opgevoerd in 2023, ten laste van de algemene reserve. De daadwerkelijke uitbetaling vindt plaats in 2024, wanneer het jaarrekeningresultaat van de Weeffabriek bekend is.

Het verloop van de algemene reserve zal hierdoor als volgt zijn;

Verloop algemene reserve	2023
Stand per 1 januari	**8.281.590**
Mutaties in voorgaande begrotingsjaren:	
Pos. saldo bij MPB 2020-2023	650.000
Pos. saldo bij Jaarrekening 2022	3.112.250
Onttrekking 2e tussentijdse rapportage 2023*	-254.318
Onttrekking huidige raadsvoorstel Uitvoering opdrachten "Toekomst Hofdael / Weeffabriek"	-615.901
Stand per 31 december	**11.173.621**

*ook ter besluitvorming in de raadsvergadering van 11 december 2023.

Overgangsperiode:
De normbegroting van Berenschot vormt de basis voor het subsidiebedrag in 2024. In dit voorstel is ervoor gekozen om geen extra subsidie om vermogen op te bouwen te verlenen. Tevens behoeft het de kanttekening dat de bezettingspercentages van de verhuur van de flexibele ruimtes toewerken

naar een percentage van 65% in 2026. Daarom is het onvermijdelijk dat 2024 als een overgangsperiode gezien moet worden.
We verwachten geen grote wijzigingen in 2024, maar er kan een verschil ontstaan doordat we op dit moment de effecten van de wijzigingen enkel kunnen inschatten op basis van aannames. In dat opzicht wordt in 2024 gewerkt aan het voorkomen van een open-einde constructie. Deze zal in 2025 van kracht moeten zijn.

Burgerparticipatie
In de opdracht aan Weeffabriek is opgenomen dat de programmering tot stand komt in samenwerking met de lokale verenigingen. Een jaarlijks klanttevredenheidsonderzoek maakt onderdeel uit van de uitvoeringsovereenkomst. Daarin wordt ook gevraagd naar mogelijke wensen met betrekking tot de programmering.

Evaluatie
De Weeffabriek ontvangt een subsidie > € 50.000,- en zal volgens de bepalingen in Algemene Subsidieverordening van de gemeente Geldrop-Mierlo 2017 (ASV 2017) verleend en vastgesteld worden. In de accountgesprekken door het jaar heen, wordt de uitvoering van de afspraken gemonitord. Eventuele aanpassingen/ wijzigingen worden opgenomen in de jaarlijkse aanvraag voor subsidie. Dit kan leiden tot het bijstellen van de uitvoeringsovereenkomst en mogelijk tot een aangepaste subsidie. Het college is gemandateerd over deze wijzigingen te besluiten.

Bijlagen:

Bijlage 1:	"Op weg naar een toekomstbestendige exploitatie voor de Weeffabriek, verbeterplan door Berenschot"
Bijlage 2:	Uitvoeringsovereenkomst
Bijlage 3:	" De Weeffabriek is een bruisend cultureel centrum met een sociale inslag voor Geldrop-Mierlo"
Bijlage 4:	11de begrotingswijziging 2024

Geldrop, 31 oktober 2023

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester