Hofdael

Geniet van kennis, cultuur & koffie



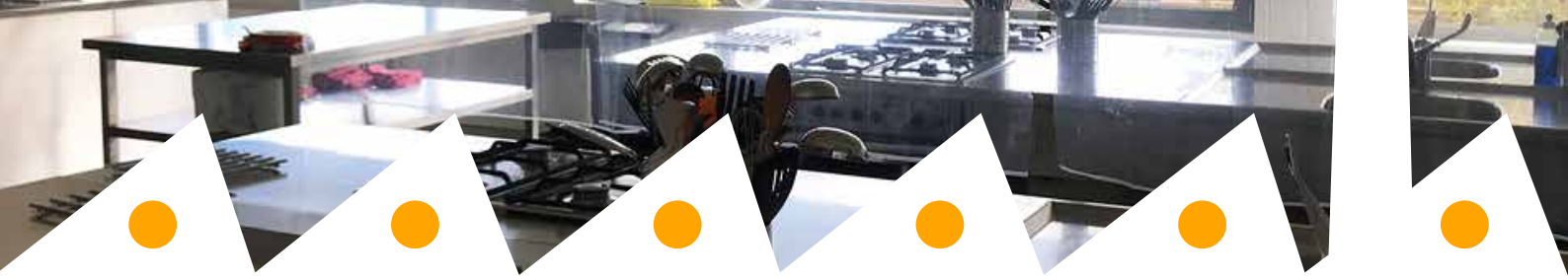


De Weeffabriek:
Verbinden door kennis, cultuur & koffie



ONZE TOEKOMST

Maart 2021



INHOUDSOPGAVE

Inleiding 3

De Weeffabriek: Verbinden door kennis, cultuur & koffie 4

Missie 4

Visie 4

Uitgangspunten scenario 5

Belangrijkste kenmerken scenario 6

1. Aanpassen naam en uitstraling (fysiek en communicatief) met een link naar het weverijverleden 7

2. Updaten beveiliging en ruimtes 24/7 toegankelijk maken voor huurders 10

3. Efficiënt gebruik ruimtes vaste niet-commerciële huurders 10

4. Vaste basis verhuurprijzen voor alle huurders per m2 per jaar en per dagdeel 11

5. Breed halfjaarlijks programma rondom educatie, gezondheid en cultuur 13

6. Vaste programmasubsidie voor programmering 14

7. Moderne (online) promotie gericht op bekendmaken programmering en binden bezoekers 15

8. Horeca op basis van minimaal kostendekkende exploitatie in eigen beheer: meer dagen, minder uren per dag 16

9. Bredere inzet vrijwilligers t.b.v. programmering, gastheerschap en horeca 18

10. Behoud huidig aantal FTE's 19

11. Een onafhankelijk bestuur op afstand 19

12. Gebouwbeheer bij de verhuurder: de gemeente zorgt voor het gebouw, het bestuur zorgt voor de exploitatie 19

Conclusie 20



Inleiding

Afgelopen periode heeft het bestuur en management van SCC Hofdael regelmatig overleg gevoerd met de heer Voesten van Metanoia om te komen tot een afgewogen besluitvorming over de toekomstvisie voor SCC Hofdael. De gesprekken met het stichtingsbestuur waren constructief. De rapportage is uitvoerig met het stichtingsbestuur besproken, echter op een aantal onderdelen hebben wij een ander standpunt over de maakbaarheid.

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 kansen voor een betere exploitatie met een breder cultureel aanbod én zonder extreme investeringen.

Wij hopen dan ook dat dit scenario een bijdrage levert aan de toekomstvisie voor SCC Hofdael.

Het bestuur en management van SCC Hofdael

Niek Gorris	voorzitter
Albert Beckers	penningmeester
Joop van der Meij	bestuurslid
Kees Koedam	bestuurslid
Hannie Derks	manager





De Weeffabriek: Verbinden door kennis, cultuur & koffie.

Missie

Wij geloven dat cultuur, educatie en ontspanning een positieve invloed hebben op het peroonlijk welbehagen en gezonde levensstijl van de inwoners van Geldrop-Mierlo.



De Weeffabriek vermaakt, verweeft en verbindt door kennis, cultuur en koffie in een gastvrije omgeving.



Visie

De Weeffabriek is een goed draaiend maatschappelijk en sociaal cultureel ontmoetingscentrum voor de inwoners van Geldrop-Mierlo en omliggende gemeenten. Het management werkt met een heldere begroting en ontvangt een jaarlijkse bijdrage als aanvulling op de programmering. Door de vermenging van kleinschalige commerciële met maatschappelijke niet-commerciële organisaties op het gebied van cultuur, educatie, ontspanning en positieve levensstijl ontstaat een samenhangende creatieve gemeenschap. De huurders, evenementen en cursussen nodigen de inwoners van Geldrop-Mierlo uit om de Weeffabriek te bezoeken. De Weeffabriek vermaakt, verweeft en verbindt door kennis, cultuur en koffie in een gastvrije omgeving.



Uitgangspunten scenario:

- Zo hoog mogelijk maatschappelijk en financieel rendement met zo laag mogelijke eenmalige investeringen. (Om die reden is een verhuizing van de bibliotheek niet in dit scenario verwerkt.);
- Behoud en mogelijk uitbreiding van de huidige vaste niet-commerciële huurders (o.a. Weverijmuseum, De Wiele, Volksuniversiteit, KunstKwartier en GMC);
- Huisvesting mix van niet-commerciële en commerciële organisaties;
- Laagdrempelig ter beschikking stellen grote en kleine zaal voor lokale culturele activiteiten;
- Vergroten naamsbekendheid en aantrekkingskracht voor jonge en oudere bezoekers door een divers cultureel aanbod.







Belangrijkste kenmerken scenario:

1. Aanpassen naam en uitstraling (fysiek en communicatief met een link naar het weverijverleden;
2. Updaten beveiliging en ruimtes 24/7 toegankelijk maken voor huurders;
3. Efficiënt gebruik ruimtes vaste niet-commerciële huurders
4. Vaste basis verhuurprijzen voor alle huurders per m2 per jaar en per dagdeel;
5. Breed halfjaarlijks programma rondom educatie, gezondheid en cultuur;
6. Vaste programmasubsidie voor programmering;
7. Moderne (online) promotie, gericht op bekendmaken programmering en binden bezoekers;
8. Horeca op basis van minimaal kostendekkende exploitatie in eigen beheer: meer dagen, minder uren per dag;
9. Bredere inzet vrijwilligers t.b.v. programmering, gastheerschap en horeca;
10. Behoud huidig aantal FTE's;
11. Een onafhankelijk bestuur op afstand;
12. Gebouwbeheer bij de verhuurder: de gemeente zorgt voor het gebouw, het bestuur zorgt voor de exploitatie.



1. Aanpassen naam en uitstraling (fysiek en communicatief) met een link naar het weverijverleden

Een passende naam

De naam wordt veranderd in een naam die past bij het thema van Geldrop-Mierlo: Verweeft en Vermaakt. De naam Hofdael is te veel gelinkt aan de omliggende appartementen, de apotheek en het roerige verleden. Doordat we nu een jaar bijna stil hebben gelegen is er veel aan het gebouw verbeterd. Er zijn nieuwe huurders geworven, er zijn nieuwe ideeën uitgewerkt en de communicatie is compleet veranderd met een vernieuwde PR. Dit is het moment om met een nieuwe naam te komen.

De naam de Weeffabriek zou passen bij het verleden van de vele geïndustrialiseerde weverijen zoals de wollenstoffenfabriek. Daarnaast impliceert een fabriek ook dat het gaat om een groot gebouw. Jongeren vinden een fabriek ook passen bij deze tijd. Mogelijke andere aanvullende namen voor onderdelen van het gebouw: De Spinnerij (foyer) en de Grote / Kleine Spoel (grote / kleine zaal).

De aanpassing van de naam vereist slechts minimale investeringen, zoals het aanpassen van de belettering aan de voor- en achterzijde van het pand. Daarnaast dient de bedrijfskleding van het horecapersoneel te worden vervangen. De meeste andere communicatie is digitaal. Voor officiële zaken kan de naam Weeffabriek als handelsnaam worden geregistreerd waardoor dit geen gevolgen heeft voor de administratie.





Aanpassen interieur

De Weeffabriek staat op grond waar vroeger meerdere wollenstoffenfabrieken in bedrijf waren. In het nieuwgebouwde deel van de fabriek is dit verleden echter niet meer terug te vinden, waardoor het karakteristieke en daardoor inspirerende deel is verdwenen. De verbinding met het weverijverleden moet duidelijker naar voren komen door het gehele centrum heen. Hierdoor wordt de Weeffabriek ook als een geheel gezien en ervaren met het oude gedeelte van het gebouw. Dit gebeurt o.a. door het plaatsen van grote foto's, het verwerken van stoffen / dekens aan de muren en het verkopen van gewe-ven doeken van Piet Hein Eek in de foyer.



Het Weverijmuseum geeft een gesloten indruk. Door de vitrines open te maken krijgt men zicht op de weverij en de machines die regelmatig in bedrijf zijn. In de verbindingsgang kan het thema Verweven en Vermaakt op een kunstzinnige manier worden uitgebeeld door bijvoorbeeld met draden een kunstwerk aan het plafond en tegen de wanden te maken.

De horecaruimte van het Weverijmuseum is een aantrekkelijke plek voor bijeenkomsten en kleine optredens. Dit vraagt wel enkele aanpassingen om het geluidsniveau van de weefgetouwen in het museum binnen de grenzen te houden. Het in bedrijf zijnde gerestaureerde waterrad is een eyecatcher die met name in deze ruimte optimaal tot z'n recht komt. Nu is deze ruimte te gehorig en daarnaast liggen er te veel spullen die mee genomen kunnen worden. Een afsluitbare unit voor horeca en verkoop tijdens bijvoorbeeld rondleidingen zou een goede optie zijn. Het inrichten van een winkeltje bij de bar in de foyer is een goede aanvulling voor de beleving van het weverijverleden en het stimuleren van de verkoop van de aangeboden artikelen.









Zichtbaarheid buitenzijde gebouw verbeteren.

Zichtbaarheid buitenzijde gebouw verbeteren

De zichtbaarheid aan de achterzijde dient verbeterd te worden door middel van een overkapping bij de ingang en duidelijke signing en aanlichting van het gebouw. De ingang aan de kant van de Kleine Dommel krijgt een belangrijkere functie als ingang / uitgang tijdens avond evenementen. Op deze wijze hebben de mensen die woonachtig zijn aan de Bleek geen last van vertrekkende bezoekers. Door het upgraden van deze (achter)ingang krijgt de Weeffabriek een tweede hoofdingang. Deze aanpassing moet qua architectuur aansluiten bij de nieuwe én de historische bebouwing.

Aan de voorzijde is het de bedoeling enkele oplaadplekken voor e-bikes te realiseren, waardoor we op de verschillende fietsroutes worden aangegeven als fietscafé en op websites vermeld kunnen worden. De uitbreiding met 30 parkeerplaatsen aan de achterzijde is zeer welkom. Indien mogelijk ook een oplaadpaal voor elektrische auto's en eventueel e-bikes.

Door de verbinding te leggen met het gebouw The Lounge van de LEV groep aan de Molenstraat en ook met het gebouw van de LEV groep aan het plein, zou een mooie sociaal culturele verbinding ontstaan voor jong en oud. De link naar het horecaplein en met het centrum zou verbeterd kunnen worden door aan te haken bij centruminitiatieven zoals bloembakken, kerstbomen en kerstverlichting. Daarnaast kan in de Wielstraat in overleg met de gemeente gekeken worden naar het aantrekkelijker maken van de verbinding met het horecaplein.







2. Updaten beveiliging en ruimtes 24/7 toegankelijk maken voor huurders

Het huidige alarmsysteem is zwaar verouderd en gedateerd en wordt nog maar minimaal ondersteund door de leverancier. Bij uitval van het systeem is het gehele gebouw minimaal drie weken niet beveiligd. Investeren in een nieuw systeem is daarom noodzakelijk. Dit vraagt om een eenmalige investering van ongeveer € 45.000,- excl BTW.

Indien de gemeente daarnaast investeert in een nieuw pasjessysteem dan is het gebouw 24/7 toegankelijk. Huurders kunnen dan gebruik maken van hun ruimte zonder dat personeel aanwezig is. Dan kunnen de openingstijden van de foyer hierop aangepast worden waardoor er direct een besparing mogelijk is op de personeelskosten.

3. Efficiënt gebruik ruimtes vaste niet-commerciële huurders

Alle ruimtes zijn momenteel verhuurd. Er is echter onvoldoende reuring in de nieuwbouw doordat sommige ruimtes slechts enkele dagdelen per week worden gebruikt en dan meestal in de avonduren. Vooral in de ochtenden en ook wel in de middagen staan veel ruimtes nog leeg. Door een efficiëntere indeling van de ruimtes en door meer promotie van de flexibele verhuur per dagdeel willen we de ruimtes beter benutten. Een onderzoek naar het multifunctioneel inzetten van alle daarvoor in aanmerking komende ruimtes loopt op dit moment en er worden gesprekken gevoerd met de betreffend huurders. Dit kan een besparing opleveren voor de huidige huurders en extra inkomsten voor de verhuurder.





4. Vaste basis verhuurprijzen voor alle huurders per m2 per jaar en per dagdeel

Alle nieuw te verhuren kantoorruimtes worden voor € 150,- excl BTW per m2 (inclusief basisservices) per jaar verhuurd aan maatschappelijke en kleinschalige (startende) commerciële organisaties. Er is volop belangstelling voor de verhuur. Deze huurprijs is daarom zeker haalbaar.

Voor de helderheid van de huurinkomsten zou het wenselijk zijn dat de toegekende subsidie, waarvan de huurpenningen onderdeel uitmaken, rechtstreeks met de betreffende huurder verrekend zouden worden. De gemeente keert de subsidie dus rechtstreeks uit aan de rechthebbende partij, waarna deze partij de standaardhuurprijs van € 150,- excl. BTW per m2 betaalt aan de Weeffabriek. Op deze manier ontstaat er een heldere inkomstenstroom van de Weeffabriek.

Ook voor de verhuur van lokalen per dagdeel hanteren we vaste prijzen onafhankelijk van de huurder.

We zijn voornemens te starten met de verhuur van postbussen / kluisjes gekoppeld aan de verhuur van de ruimtes per dagdeel om zo ook flexwerkers binnen de Weeffabriek te ontvangen en meer reuring te krijgen. Onze focus ligt op het verhuren van ruimtes aan partijen die zich richten op educatie, gezondheid of cultuur. Hierbij gaan we uit van een mix van maximaal 30% niet-commerciële en 70% commerciële verhuur. Momenteel is deze verhouding 90%/10%.



Vaste basis verhuurprijzen voor alle huurders.



VASTE HUURDERS

Huur 2019	m²	euro's		Huur 2021 (per 1 maart 2021)	m²	euro's
Volksuniversiteit	158	€ 7.699,20		Volksuniversiteit	158	€ 7.690,08
GGD	84	€ 17.738,04		GGD	84	€ 18.408,36
GMC	82	€ 4.763,64		GMC	82	€ 4.943,64
Kunstkwartier	290	€ 16.940,47		Kunstkwartier	290	€ 17.580,60
De Wiele Creatief	1.200	€ 11.367,00		De Wiele Creatief	1.200	€ 11.796,60
Weverijmuseum	1.075	€ 68.635,40		Weverijmuseum	1.075	€ 71.229,24
Totaal Inburgering	83	€ 13.462,69		Totaal Inburgering	40	€ 7.728,00
Stichting Leergeld	26	€ 1.200,00		Frisse Start	80	€ 11.921,00
				Theater Drop	17	€ 600,00
				60PlusPlaza	35	€ 5.250,00
				Leonie Schellekens	21	€ 4.590,00
				Zensas Geldrop	16	€ 3.495,00
				Rosan Management Services	24	€ 3.300,00
				Huisartsenpraktijk Montis (per 15 maart)	142	€ 15.509,00
				Topzorg (per 1 juni)	43	€ 3.762,50
				Down Town Promotions	26	€ -
				Stichting Leergeld	35	€ 1.560,00
	2.998	€ **141.806,43**			**3.368**	€ **189.664,02**







5. Breed halfjaarlijks programma rondom educatie, gezondheid en cultuur

We vervullen een sociaal maatschappelijke, educatieve en culturele rol binnen Geldrop. We zijn primair een cultureel centrum dat zich op de directe omgeving richt. Daarnaast vervullen we ook een belangrijke verbindende lokale rol.

De programmering leggen we zoveel mogelijk per half jaar vast. De planning vullen we allereerst met lokale optredens en evenementen georganiseerd door en met lokale stichtingen / verenigingen. We bieden onze grote en kleine zaal gratis of tegen een lage vergoeding voor deze events aan. Deze lage prijzen gelden tijdens de normale openingstijden van de foyer. Buiten deze openingstijden dienen de kosten van het personeel doorbelast te zijn in de huurprijs.

De zichtbaarheid van de Weeffabriek bij lokale events is van belang, zoals bij de Wollige Winterweken en activiteiten op het horecaplein. Het gebruik van het plein De Bleek is van belang voor de publiciteit en de binding met het horecaplein. Van belang is dat het plein een intiemere inrichting krijgt en beter geschikt gemaakt wordt voor de diverse evenementen. De afloop van de Bleek is niet praktisch en de toegepaste bestrating vraagt veel onderhoud door onkruidgroei.

Voor lezingen werken we samen met de bibliotheek om op deze manier in te spelen op hun jaarprogramma en een win-win situatie te creëren.





6. Vaste programmasubsidie voor programmering

Door tijdig de wensen van de eigen huurders en lokale partijen te inventariseren en in te plannen, kan het programma worden aangevuld met optredens van professionals. We streven naar winst en/of het minimaliseren van het verlies, tenzij een event zorgt voor veel promotie of een groot publiek. We streven naar een combinatie met de horeca en het optimaliseren van de sfeerbeleving.

Een brede programmering levert echter niet altijd volle zalen op. Om toch voor ieder wat wils te kunnen programmeren zou een vaste basissubsidie voor de programmering onderdeel uit moeten maken van de jaarbegroting.

Notitie: Onze zaal is te klein om grote artiesten aan te trekken behalve voor try-outs. Ook met een tribune zou onze grote zaal hiervoor te klein zijn. Daarom hebben we de investering in een tribune voor de grote zaal niet in ons scenario verwerkt.









7. Moderne (online) promotie gericht op bekendmaken programmering en binden bezoekers

Een groot deel van de inwoners van Geldrop is niet op de hoogte van (het volledige) aanbod van de Weeffabriek. Daarom ligt de komende periode vooral de focus op het structureel bekend maken van het aanbod van de Weeffabriek bij de inwoners van Geldrop en Mierlo (en de direct omringende plaatsen). De digitale communicatie is het meest belangrijk en voor de hand liggend waarbij de website de basis vormt. De verschillende social media kanalen worden breed ingezet om de programmering en alle andere ontwikkelingen onder de aandacht te brengen.

Ieder half jaar brengen we een programmaboekje uit waarin alle huurders van de Weeffabriek staan vermeld en een overzicht van alle events en cursussen. Dit boekje zal zo veel mogelijk huis-aan-huis worden verspreid en via de horeca, winkeliers en bibliotheek in Geldrop-Mierlo. Daarnaast zullen we met maandelijkse posters, publicaties en/of flyers regelmatig onze activiteiten onder de aandacht blijven brengen.

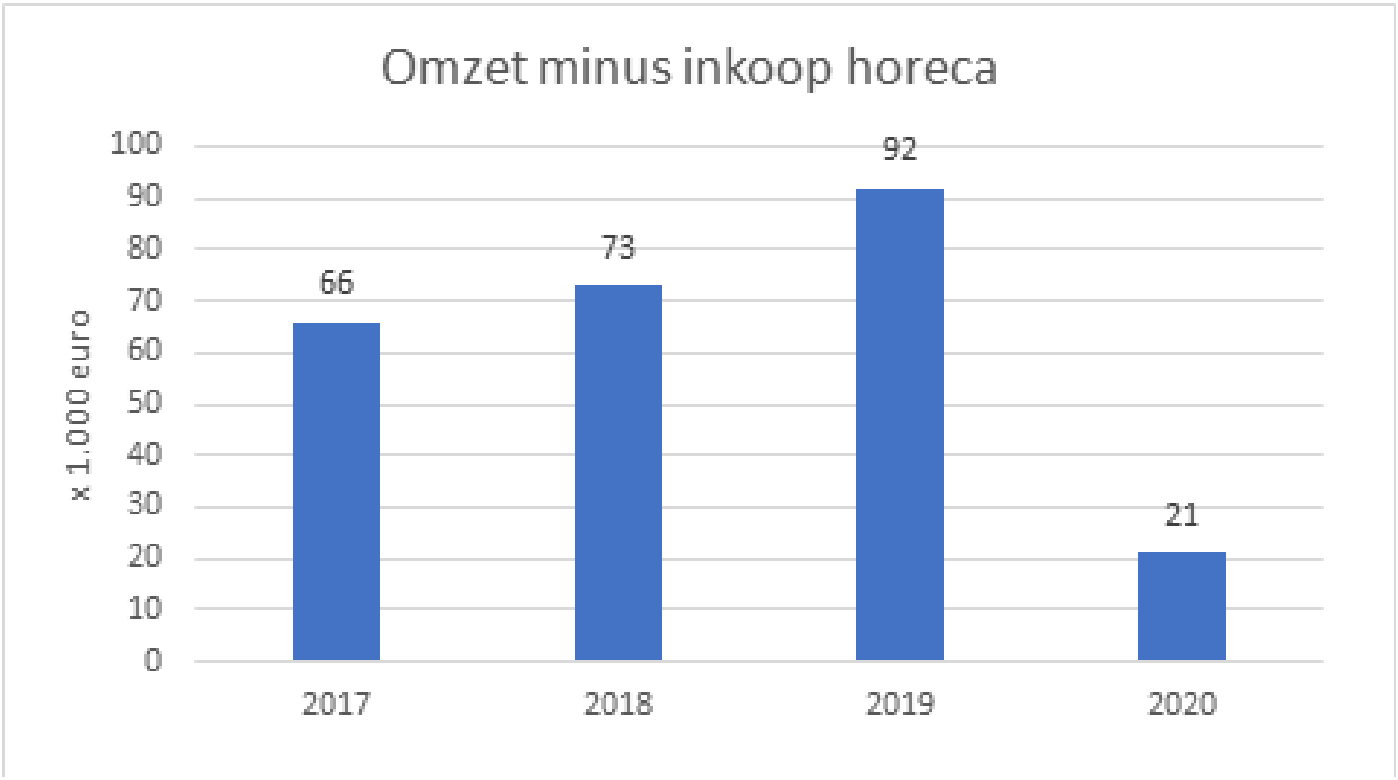
Het is belangrijk dat we de mensen die we eenmaal een keer binnen de Weeffabriek op bezoek hebben gehad ook blijven boeien. Dit vraagt om een structurele opzet waarbij bijvoorbeeld gebruik gemaakt wordt van strippenkaarten, nieuwsbrieven, cadeaubonnen, theaterbonnen etc.)

Het kan ook een optie zijn om een jaarlijkse dag te organiseren voor huurders en sponsors met een mooi (gratis) dagprogramma.



8. Horeca op basis van minimaal kostendekkende exploitatie in eigen beheer: meer dagen, minder uren per dag

De horeca heeft de afgelopen jaren laten zien dat er een stijgende lijn in zit. Als gevolg van Corona heeft deze trend zich niet doorgezet, maar we verwachten de draad weer op te kunnen pakken zodra alle Corona-maatregelen opgeheven zijn. Door alle overige maatregelen, zoals meer huurders en extra activiteiten, verwachten we een versterkt stijgende lijn te kunnen tonen in de komende jaren.







De horeca blijft (vooralsnog) in handen van de Weeffabriek om te zorgen voor vertrouwde gezichten en continuïteit in de openingstijden (niet alleen gedurende drukke tijden wanneer het financieel gunstig is voor een ondernemer). De horeca activiteiten bij andere partijen binnen de Weeffabriek worden zoveel als mogelijk overgedragen aan de centrale horeca in de foyer.

De openingstijden van de foyer passen we aan zodat we vooral tijdens de drukkere tijden open zijn en ook aansluiten bij de openingstijden van het Weverijmuseum in het weekend. De koffiepauzes, lunch en avondmaaltijden behoren tot de exploitatie van de horeca en er is geen personeel nodig gedurende de weinig bezochte vroege en late uren gedurende de week.

Bij evenementen kunnen de openingstijden aangepast worden aan het evenement. De kosten voor extra inzet van personeel zijn verwerkt in de zaalhuur of zijn ingecalculeerd in de kosten van een zelf geprogrammeerd event.

Op de begane grond plaatsen we een koffie / thee automaat voor buiten de openingstijden van de foyer. Eventuele vergaderarrangementen buiten de openingstijden van de foyer worden door het aanwezige vaste personeelsleden in de vergaderlokalen klaargezet.

De kleine kaart blijft in stand en wordt in eigen beheer in de keuken in de foyer voorbereid. Op de natte horeca en kleine gerechten zit voldoende marge om deze zelf te kunnen blijven verzorgen. De droge horeca besteden we bij grote aanvragen uit aan lokale ondernemers.

We zullen ons meer richten op het verkopen van arrangementen bij evenementen, zoals een borrelplank bij een voorstelling of een diner voor een film.







9. Bredere inzet vrijwilligers t.b.v. programmering, gastvrijheid en Horeca

Doordat we momenteel vaker positief in het nieuws zijn merken we dat er meer vrijwilligers bij ons willen komen werken.

Voor de horeca hebben we dagelijks 1 of 2 vrijwilligers nodig en inmiddels ook beschikbaar. Voor klussen en het inrichten van de diverse ruimtes zijn ook vrijwilligers beschikbaar. Mocht het nodig zijn betaalde krachten in te zetten dan worden deze kosten doorbelast aan de desbetreffende huurder of het event. Te denken valt aan ondersteuning bij licht en geluid. Daarnaast zetten we stagiaires in op communicatief en facilitair gebied.

Rondom verschillende activiteiten vormen we teams die bestaan uit vrijwilligers om gedurende een jaar te programmeren. Hierbij kan gedacht worden aan nieuwe teams t.b.v. cabaret, pop, lezingen en het continueren van het Muziekhuis en Filmhuis. Oproepen volgen via de pers en onze eigen media.













10. Behoud huidig aantal FTE's

Het aantal vaste personeelsleden blijft ongeveer gelijk (ca. 2,5 FTE):

- ca. 0,5FTE voor planning en administratie
- ca. 1,0FTE voor horeca en beheer
- ca. 0,8FTE voor algemeen management, de contacten met externe partijen, de programmering en de communicatie.

11. Een onafhankelijk bestuur op afstand

Het bestuur functioneert steeds meer als een toezichthoudend bestuur. Het streven is om te komen tot een onafhankelijk vrijwillig bestuur (onafhankelijk betekent hier bestuursleden die niet bestuurder zijn bij één van de huurders). Daarnaast is het gewenst om een goede weergave van de Geldrop-Mierlose bevolking te zijn in bijvoorbeeld geslacht en leeftijd.

12. Gebouwbeheer bij de verhuurder: de gemeente zorgt voor het gebouw, het bestuur zorgt voor de exploitatie

De gemeente opereert op afstand (strategisch als gebouweigenaar). Er is zo min mogelijke politieke of gemeentelijke inmenging in de operationele en tactische exploitatie. Hiervoor leggen we regelmatig verantwoording af via kwartaalrapportages en de jaarrekening. Eén keer per kwartaal heeft het bestuur en de manager een formeel overleg met de bestuurder(s) en verantwoordelijke ambtenaren. Op basis van het MJOP is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer en groot onderhoud en de veiligheid in en rond de diversen specifieke gebouwonderdelen.





Conclusie

Het stichtingsbestuur en management hebben de overtuiging dat met dit scenario het culturele aanbod en de financiële exploitatie van SCC Hofdael zich met minimale investeringen dusdanig positief kunnen ontwikkelen in een richting, zoals het gemeentebestuur dat altijd voor ogen heeft gehad.

Het bestuur en management van SCC Hofdael.

De Weeffabriek: Verbinden door kennis, cultuur & koffie

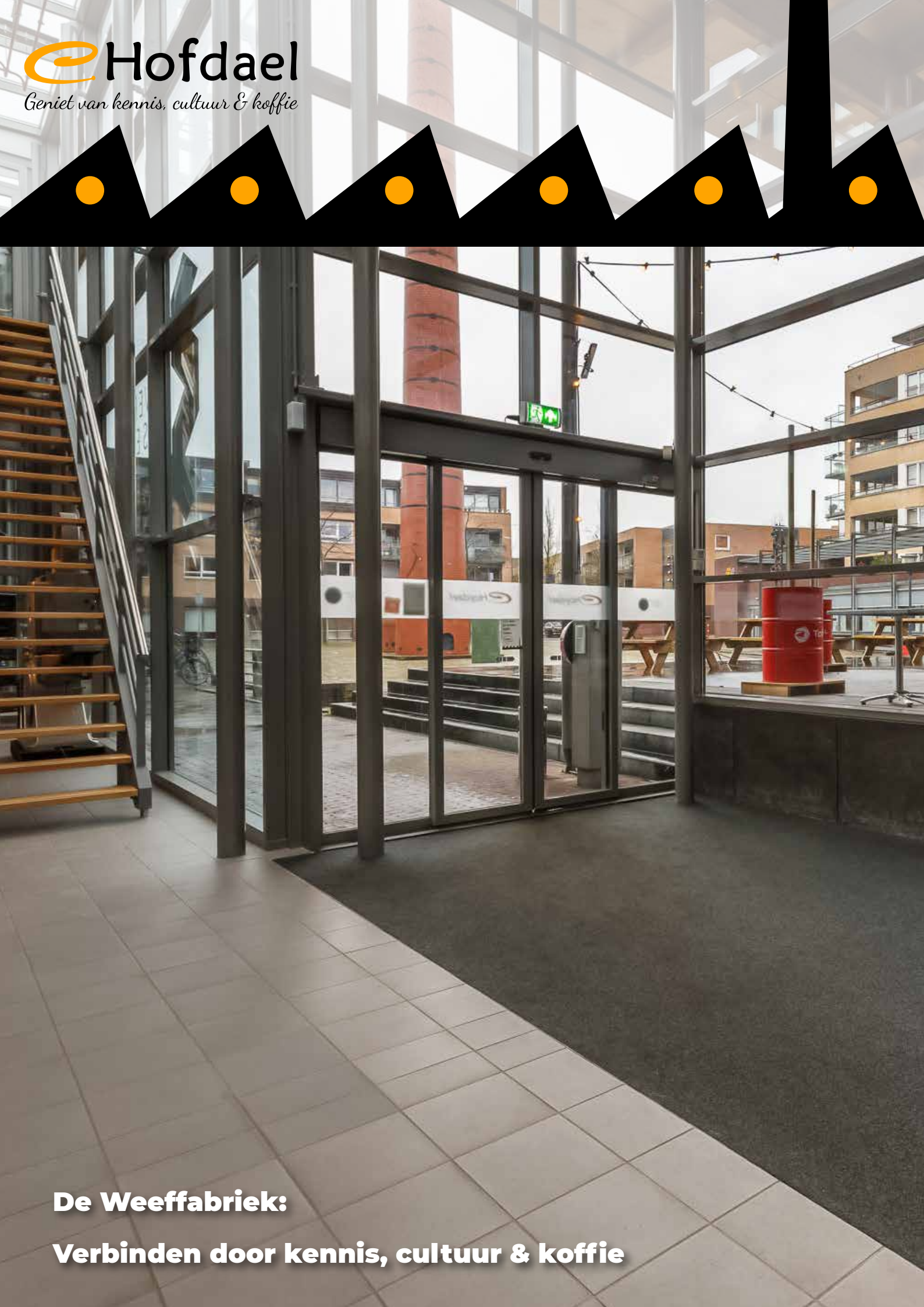


Positieve ontwikkeling in de toekomst



Hofdael

Geniet van kennis, cultuur & koffie



De Weeffabriek:

Verbinden door kennis, cultuur & koffie