

Onderwerp

Toekomst Hofdael

Beslispunten

1. Kennis nemen van de rapportage "Toekomst Centrum Hofdael" van Metanoia Projectmanagement;
2. Kennis nemen van het scenario voor Stichting Cultureel Centrum (SCC) Hofdael, opgesteld door het huidige stichtingsbestuur van Hofdael.
3. Instemmen met de visie en plan van aanpak voor SCC Hofdael zoals beschreven in dit raadsvoorstel.
4. Instemmen met koers zetten in de vorm van de eerste "opdrachten" teneinde de kaders en de visie voor SCC Hofdael op langere termijn te kunnen bereiken.
5. In te stemmen met het opnemen van extra financiële middelen in de eerste tussentijdse rapportage voor inhuur expertise ten behoeve van nieuwe organisatiestructuur.

Inleiding

In september 2019 is in de gemeenteraad een voorstel gedaan om te onderzoeken wat de gemeente wil bereiken met en wat onze visie is op de toekomst van SCC Hofdael, het sociaal cultureel centrum van Geldrop-Mierlo. Vervolgens is door de coalitie op 23 oktober 2019 een informatieve avond georganiseerd waarin een presentatie is gehouden naar het voorbeeld van Kerkrade. Tijdens deze bijeenkomst zijn gedachten en ideeën bij de aanwezigen opgehaald op basis van een aantal thema's. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is een procesplan opgesteld dat op 7 januari 2020 van input is voorzien door de commissie samenleving. De uitvoering van dit procesplan is uitbesteed aan een externe procesbegeleider. Tijdens de commissie vergadering van 7 januari 2020 hebben ook de fracties DGG en CDA een visie gepresenteerd over de toekomst van Hofdael. Dit document staat mede aan de basis van onderhavig raadsvoorstel.

Na een onderhandse meervoudige aanbesteding is de opdracht "Toekomst Hofdael" op 9 juni 2020 gegund aan Metanoia Projectmanagement. Het onderzoeksrapport dat uit deze opdracht voortvloeide is gebruikt als input voor het advies dat in dit raadsvoorstel wordt gegeven betreffende de toekomstvisie voor SCC Hofdael.

Het huidige stichtingsbestuur van SCC Hofdael, dat vanaf medio 2020 zorgt voor het beheer en de exploitatie van het sociaal cultureel centrum, heeft in maart 2021 naar aanleiding van het lopende project "Toekomst Hofdael", een eigen visie/scenario geschreven over hoe dat zij de toekomst ziet en hoe zij de geformuleerde ambities waar zouden willen maken. Doordat er tijdens het project altijd goed overleg heeft plaats gevonden tussen gemeente, onderzoeksbureau Metanoia en het stichtingsbestuur Hofdael, is het visiestuk van het stichtingsbestuur ook als input gebruikt bij het opstellen van dit raadsvoorstel.

Tijdens de commissievergadering samenleving op 22 juni, waarin de gemeenteraad werd bijgepraat over de voortgang van het project "Toekomst Hofdael", is bij de aanwezige raadsleden informatie opgehaald over de wenselijke inrichting van een aantal veranderpunten. Ook deze input is meegenomen in het formuleren van de eerste opdrachten.



Accommodatiebeleid

In het eerste kwartaal van 2022 start een onderzoek in dorpskern Geldrop dat moet leiden tot het opstellen van een nieuw accommodatiebeleid. Hierin wordt voornamelijk interactief en strategisch gekeken welke behoefte er maatschappelijk is aan voorzieningen nu en in de toekomst. Het accommodatiebeleid gaat hierin voorzien onder andere met een afwegingskader binnen de dorpskern Geldrop. Hofdael krijgt een belangrijke rol. Het beleid zal hier ook expliciet op ingaan. Het accommodatiebeleid Geldrop is daarmee mede bepalend voor de invulling en de toekomst van SCC Hofdael.

In dit raadsvoorstel voor de toekomst voor SCC Hofdael, dat nu voor u ligt, wordt ruimte gelaten voor herziening en bijstelling. Met andere woorden, er is bewust gekozen om geen "in beton gegoten plan" uit te werken en aan u voor te leggen, maar voor een verandertraject waarbij verschillende evaluatiemomenten per jaar worden ingebouwd om adequaat bij te kunnen sturen op behoeften en efficiency. Het accommodatiebeleid is daarbij een belangrijk kader.

Wat willen we bereiken

De doelstelling van het project "Toekomst Hofdael" is om een toekomstbestendig, bruisend en financieel gezond SCC Hofdael te realiseren met een gedegen beheersstructuur. Hierbij is de zgn. "Third Place" gedachte leidend. Met deze third place gedachte is een visie voor SCC Hofdael geformuleerd. Deze luidt:

"Hofdael" 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 komt hier samen, waardoor kruisbestuiving kan ontstaan. Hierdoor is Hofdael een bruisende plek in onze gemeente, welke inspirerend is en een broedplaats voor creativiteit, ontspanning en verbinding."

Om uitvoering te geven aan deze visie zijn kaders geformuleerd waar naartoe gewerkt wordt. De weg naar het realiseren van deze kaders ligt nog niet vast. Door te doen, te evalueren en bij te stellen zullen stappen worden genomen die leiden tot het bereiken van deze gestelde kaders.

Kader 1: Duidelijke organisatiestructuur.

Een duidelijke organisatiestructuur waarbij de rollen, taken en verantwoordelijkheden van alle partijen helder zijn beschreven is noodzakelijk voor een goed functioneren en een goede samenwerking tussen stakeholders van het sociaal cultureel centrum. Het gaat daarbij om bestuur, gemeente en gebruikers van Hofdael

Kader 2: Zoveel mogelijk verenigingen en niet-commerciële huurders in Hofdael.

¹ Om een frisse start te kunnen maken met het sociaal cultureel centrum is het noodzakelijk om een nieuwe naam te geven aan Hofdael. De huidige naam wordt te veel geassocieerd met het roerige verleden en past ook niet meer bij de ambitie die wij hebben voor deze organisatie. Er zijn al verschillende ideeën over wat deze nieuwe naam zou moeten zijn, maar vooralsnog wordt in dit raadsvoorstel gesproken over Hofdael.



Raadsvoorstel

SCC Hofdael moet in eerste instantie een gebouw van verenigingen worden. Een gebouw waar cultuur, educatie en ontspanning samenkomt. Verhuur aan commerciële partijen wordt tot een minimum beperkt.

Kader 3: Meer zeggenschap en vrijheden voor gebruikers.

Om de tevredenheid onder de huurders van het gebouw zo optimaal mogelijk te houden is het van belang om gebruikers zo veel mogelijk inbreng en controle te geven over gebruik en toegang van het gebouw. Om dat te bereiken zal een adequate governance verkend worden.

Kader 4: Geen financiële open einde constructie meer.

Exploitatierisico's moeten tot het minimum worden beperkt en Stichting Hofdael moet uitkomen met de reguliere exploitatiesubsidie en huisvestingssubsidie.

Kader 5: Eenvoudige financiële stromen.

Financiële stromen tussen Gemeente, Stichting en huurders dienen eenvoudig en eenduidig te zijn.

Door middel van het werken aan opdrachten in de context van de kaders wordt de opgetekende visie gedurende het verandertraject steeds meer realiteit. In de paragraaf "Wat gaan we daarvoor doen" leest u wat de eerste opdrachten zullen zijn om in de eerste periode aan het realiseren van deze kaders te werken.

Argumenten

1.1 Het aanbesteden van het project aan een extern projectmanagementbureau en het daarmee inschakelen van de benodigde expertise, zorgt voor een kwalitatief sterk onderzoeksrapport met een goed gefundeerd advies voor de toekomst van SCC Hofdael.

Door het inschakelen van de expertise van Metanoia Projectmanagement wordt het project "Toekomst Hofdael" van input voorzien door bekwame onderzoekers die al menig dergelijk project succesvol hebben uitgevoerd. Juist in het proces naar een toekomstbestendig cultureel centrum voor Geldrop-Mierlo is het van belang dat de projectmanager objectief kan kijken naar SCC Hofdael en alle partijen op een juiste manier kan betrekken in het proces naar een toekomstbestendig, bruisend en financieel gezond Centrum Hofdael. Metanoia heeft jaren lange ervaring met projecten in de publieke ruimte, vastgoedbeheer en cultuursector. Het team van Metanoia kan op basis van operationele ervaring in planexploitaties, gebouwexploitaties en transformatieprocessen adviseren over strategische vraagstukken. Het opgeleverde onderzoeksrapport biedt dan ook veel handvatten voor het zetten van de koers naar een toekomst bestendig en financieel gezond SCC Hofdael.

2.1 Het huidige bestuur van Stichting Hofdael is veranderingsgezind en wil graag werken aan een gezonde toekomst van Hofdael.

Het huidige stichtingsbestuur trad aanvankelijk aan als een kortstondig interim bestuur, maar inmiddels hebben zij zich voor langere tijd gecommitteerd. Hun visie is daarom een relevante factor om rekening mee te houden bij het opstellen van een verandertraject, zeker gezien de resultaten die zij in het afgelopen anderhalf jaar reeds behaald hebben. Met de komst van dit nieuwe bestuur is er rust gekomen na een onstuimige tijd in de (korte) geschiedenis van SCC Hofdael. Het bestuur is veranderingsgezind en denkt en werkt graag mee aan een gezonde toekomst voor het cultureel centrum. In dat licht heeft het bestuur ook hun visie op de toekomst voor Hofdael opgetekend en middels een scenario



Raadsvoorstel

gepresenteerd. Samen met het huidige bestuur moet bekeken worden wat hun rol zou moeten worden in de nieuwe situatie en welke rol zij wenselijk zouden willen pakken. Het scenario dat zij presenteren moet daarom ook worden meegenomen bij het opstellen van de visie die de gemeente heeft voor SCC Hofdael. De stappen die het afgelopen anderhalf jaar in de goede richting gezet zijn, moeten kans hebben op doorpakken en successen moeten hiervan geoogst kunnen worden.

3.1 Een (toekomst)visie met duidelijke doelstellingen voor SCC Hofdael geeft richting aan de transformatie die doorgemaakt moet worden om SCC Hofdael tot een toekomstbestendig en financieel gezond cultureel centrum te laten worden.

Voor een Sociaal Cultureel Centrum als Hofdael is het niet raadzaam om een compleet businessplan plan of scenario uit te werken, maar om te werken met een visie, kaders en onderliggende opdrachten. Het verandertraject dat wordt ingezet is een organisch proces waarbij de aandacht moet liggen op het creëren van condities waarbinnen de verandering zich geleidelijk kan vormen en opdrachten herzien en bijgesteld kunnen worden. Dit moet in goede samenwerking met het stichtingsbestuur en management Hofdael gebeuren. Visie en uitwerking moeten nauw met elkaar in verband staan. Het proces moet niet vooraf in beton gegoten worden om vervolgens niet meer bijgesteld te kunnen worden. Door nauwlettend een vinger aan de pols te houden en effecten van verandering en interventie goed te monitoren, moeten successen in beeld worden gebracht en opdrachten eventueel op tijd worden bijgesteld.

Uw raad schetst daarbij in dit voorstel de kaders zodat het college de opdracht kan uitvoeren en daarover periodiek aan uw raad verantwoording over dit proces en over de resultaten van de diverse stappen kan afleggen. In dat proces is ruimte voor bijstelling bij elke verantwoording.

4.1 Door het verandertraject te beginnen met een aantal opdrachten die koers zetten richting het behalen van de doelstelling kunnen de effecten adequaat worden toegewezen en is de juiste bijstelling mogelijk.

Wanneer er veel facetten van de werkwijze in Hofdael ineens worden veranderd is het toeschrijven van de effecten aan de juiste verandering/interventie lastig. Dit komt onder andere omdat de verschillende veranderingen en interventies ook elkaar beïnvloeden. Hierdoor kunnen effecten vertroebelen en wellicht de verkeerde bijstellingen worden gemaakt. Door gefaseerd veranderingen door te voeren en te wachten met nieuwe veranderingen tot duidelijk is wat de effecten van de voorgaande verandering zijn, kan er op een juiste manier gestuurd en bijgesteld worden. Op deze manier kan strakke monitoring en evaluatie plaatsvinden waardoor eventuele (financiële) risico's kunnen worden beperkt.

4.2 Vanuit politieke partijen is een visie op Hofdael gepresenteerd.

Politieke partijen hebben ook een visie op de toekomst van Hofdael gepresenteerd. Daarin staat de "Third Place" gedachte centraal en zijn ook een aantal gedachten verwoord die terug keren in dit voorstel.

5.1 De inhuur van expertise voor een nieuwe organisatiestructuur is noodzakelijk.

Voor het opzetten en uitwerken van een nieuwe organisatiestructuur voor SCC Hofdael is expertise nodig. De structuur moet passend zijn voor de nieuwe situatie Hofdael, rollen en taken van actoren



Raadsvoorstel

moeten goed worden beschreven. Daarnaast moet er een dienstverleningsovereenkomst worden opgesteld.

Kanttekeningen

1.1 Het advies wordt op veel maar niet alle facetten door alle betrokkenen en stakeholders onderschreven.

Een advies is opgesteld door Metanoia Projectmanagement, een ervaren partij in het uitvoeren van dergelijke opdrachten, en is resultaat van een uitgebreide analyse met input van verschillende betrokkenen en stakeholders. Hiermee is het onoverkomelijk dat betrokkenen in het proces niet op alle punten van het advies met elkaar eens zijn. Een heikel punt in het advies van Metanoia is de horeca exploitatie. Het stichtingsbestuur Hofdael heeft een eigen scenario geschreven over hoe zij de toekomst van Hofdael zien. Dit scenario komt grotendeels overeen met het scenario van Metanoia Projectmanagement, maar verschilt op een aantal punten, waaronder de horeca exploitatie. Het onderzoeksrapport is dan ook gebruikt als input. Hierdoor zijn niet alle aanbevelingen uit het rapport van Metanoia overgenomen in dit raadsvoorstel. Bijvoorbeeld het extern beleggen van de horeca uitbating en het aanstellen van een aparte cultuurprogrammeur.

1.2 Het advies van Metanoia, geschreven in 4 mogelijke scenario's, biedt niet veel ruimte voor fasering of bijstelling

Het advies van Metanoia wordt in 4 mogelijke scenario's gepresenteerd. Elk scenario wordt vergezeld door een financiële doorberekening. Wanneer er voor een van de scenario's wordt gekozen heeft dit alleen maar kans van slagen als alle facetten in dat scenario vanaf een bepaald moment worden doorgevoerd. Dit zorgt voor minder flexibiliteit en tussentijdse bijstelling. Daarnaast is het aanpassen van een scenario op één of twee punten niet wenselijk, mede omdat dan de onderliggende financiële berekening geen stand houdt. Immers de financiële berekeningen zijn gebaseerd op alle componenten die in dat specifieke scenario zouden moeten worden doorgevoerd. Ook om deze reden zijn niet alle aanbevelingen overgenomen in dit raadsvoorstel.

2.1 Het stichtingsbestuur wil veel in eigen hand houden, ook daar waar wellicht meer expertise noodzakelijk is.

Het afgelopen jaar is het stichtingsbestuur Hofdael samen met de manager van Hofdael intensief bezig geweest om een aantal zaken in Hofdael aan te pakken en te verbeteren. In hun visiestuk geven zij ook aan dat zij deze zaken graag ook in de toekomst willen blijven doen. Echter, zijn niet alle interventies de afgelopen periode goed uit de verf gekomen. Grotendeels had dit te maken met de negatieve effecten van het COVID-19 virus waardoor een aantal ingezette acties niet of nauwelijks doorgang hebben kunnen vinden. Zo heeft het centrum een periode de deuren helemaal moeten sluiten en ook de horeca is een lange tijd dicht geweest. Het verdient dus een periode waarin het stichtingsbestuur en manager kan laten zien hoe hun plannen tot uitvoering worden gebracht en waarin de effecten daarvan zichtbaar kunnen worden. Hierbij hoort een financieel risico, maar door strakke monitoring en adequate bijstelling kan dit risico tot een minimum worden beperkt. Tijdens deze periode kan geconcludeerd worden dat er op sommige onderdelen meer expertise nodig is. Door de strakke monitoring en ruimte te houden in het voorstel voor toekomst Hofdael voor bijstelling en aanpassing kan voorkomen worden dat een keuze die gemaakt wordt en niet goed uitpakt resulteert in een financieel ongezonde positie voor SCC Hofdael.



Raadsvoorstel

3.1 Het verandertraject neemt tijd in beslag en de doelstelling zal niet van de een op de andere dag behaald kunnen worden.

Het is vanzelfsprekend dat, wanneer er een verandertraject wordt ingezet, niet van de een op de andere dag sprake kan zijn van een toekomstbestendig en financieel gezond sociaal cultureel centrum. Door per opdracht, verandering of interventie te bekijken wat de effecten zijn en hoe het samenspel met andere veranderonderdelen uitpakt is adequate bijstelling mogelijk. Op deze manier wordt er over een langere periode op een gedegen manier gewerkt naar de doelstelling en wordt de visie stapje voor stapje realiteit.

De randvoorwaarde is dat dit proces budgetneutraal doorlopen wordt.

3.2 Het raadsvoorstel is een uitwerking van een proces met input van verschillende bronnen en zal niet op alle punten voor alle betrokkenen de eerste voorkeur weerspiegelen.

De afgelopen anderhalf jaar heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de toekomst voor SCC Hofdael. Hierin zijn verschillende stakeholders betrokken en bevraagd over hoe de toekomst voor SCC Hofdael eruit zou moeten zien. Het onderzoeksbureau Metanoia, het stichtingsbestuur Hofdael en politieke partijen in uw raad hebben een visie, scenario of input kunnen leveren. Het onderhavige raadsvoorstel is een uitwerking van deze verschillende bronnen van input waarbij gekeken is naar haalbaarheid en samenwerking. Als het voorstel niet wordt aangenomen betekent dit dat er opnieuw in gesprek gegaan moet worden met de verschillende partijen waarna een intensief traject zal volgen om alle neuzen dezelfde kant op te krijgen.

4.1 Een verandertraject neemt een langere tijd in beslag en zal altijd bijstelling behoeven.

Door gefaseerd te werken aan de doelstelling worden veranderingen/interventies na elkaar doorgevoerd over een langere periode in de tijd. Dit zorgt ervoor dat er een langere tijd van implementeren, monitoren, analyseren en evalueren nodig is. Deze manier staat wel voor zorgvuldigheid. Het is niet raadzaam om alle veranderingen van te voren al uit te werken. Op die manier kan er namelijk minder goed ingespeeld worden op effecten van een voorgaande verandering. Vandaar dat er in dit voorstel een beperkt aantal "opdrachten" worden benoemd die in de eerste fase van het verandertraject in gestart zullen worden. Naar gelang de uitkomsten van deze opdrachten zullen volgende opdrachten geformuleerd worden.

5.1 Inhuur van expertise brengt extra kosten met zich mee.

De inhuur van expertise voor het opzetten van een nieuwe organisatiestructuur voor SCC Hofdael en het opstellen van een dienstverleningsovereenkomst brengt extra kosten met zich mee, welke in de eerste tussentijdse rapportage meegenomen moeten worden.

Wat gaan we daarvoor doen

Om samen met het huidige stichtingsbestuur toe te kunnen werken naar een situatie waarin de visie voor SCC Hofdael meer en meer realiteit wordt, gaat er, na instemming met het raadsvoorstel, gewerkt worden met opdrachten die naar de genoemde kaders toe werken. Voor het formuleren van opdrachten die moeten bijdragen aan het realiseren van deze kaders en het verwezenlijken van de toekomstvisie voor Hofdael is gebruik gemaakt van externe expertise, namelijk Metanoia Projectmanagement. Daarnaast is goed gekeken naar de interventies en reeds bijbehorende resultaten die het huidige stichtingsbestuur in het afgelopen jaar heeft ingezet en bereikt en is de input van de raadsleden uit de



Raadsvoorstel

commissievergadering samenleving op 22 juni meegenomen in het formuleren van de eerste opdrachten.

De hieronder geformuleerde opdrachten zijn in goed overleg met het stichtingsbestuur van SCC Hofdael tot stand gekomen. Het huidige stichtingsbestuur is vastberaden om van SCC Hofdael zowel financieel als maatschappelijk een succes te maken. De opdrachten zullen dan ook zorgvuldig met het stichtingsbestuur (en uiteraard alle stakeholders) worden uitgewerkt en tot uitvoering worden gebracht.

Om eerste stappen te zetten naar het behalen van de doelstelling voor SCC Hofdael zijn de volgende opdrachten geformuleerd:

- (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.

Ad 1) Er is behoefte aan een nieuwe, heldere organisatiestructuur waarbij de rollen en taken van personen en/of organisaties ondergebracht zijn op basis van motivatie en expertise om dat onderdeel waar zij verantwoordelijk voor zijn tot een succes te maken (kader 1). Binnen de exploitatie van Hofdael zijn de volgende expertises te onderscheiden:

- Vastgoedbeheer als gevolg van eigenaarschap;
- Vastgoedbeheer door exploitant;
- Community-management;
- Programmeren;
- Horeca exploitatie.

Het invullen van deze rollen, met taken en verantwoordelijkheden, moet in samenspraak tussen de gemeente en het stichtingsbestuur gebeuren. Metanoia heeft hiervoor in het onderzoeksrapport al een voorzet voor gedaan. Het voorstel luidt om voor de totstandkoming van deze nieuwe organisatiestructuur (intern) expertise in te schakelen, zodat alles op een neutrale manier kan worden besproken, aan alle aspecten wordt gedacht en de huurovereenkomst tussen de gemeente en de stichting vervangen wordt door een dienstverleningsovereenkomst. Deze dienstverleningsovereenkomst heeft als doel om het opdrachtgever-opdrachtnemerschap adequaat in te richten. Uitgangspunt is dat de bepalingen in de overeenkomst zorgen voor een slagvaardige aansturing van de beschreven taken.

Ad 2) Door te gaan werken met een elektronisch toegangssysteem wordt de dienstverlening aan de (vaste) huurders vergroot en wordt er een eerste stap gezet in het werken aan kader 3 (meer zeggenschap en vrijheden voor gebruikers). Huurders die een vaste ruimte huren zijn met dit systeem niet afhankelijk van aanwezigheid van beheerders of gastvrouwen/-mannen. Dit systeem zorgt er ook voor dat er bespaard kan worden op personeelskosten. Immers, in de daluren of op momenten dat er alleen maar vaste huurders in het gebouw aanwezig zijn, hoeft er geen personeel van Hofdael aanwezig te zijn.



Raadsvoorstel

Ad 3) Tot op heden is stichting Hofdael er niet in geslaagd om de horeca winstgevend te maken, of op zijn minst break-even te spelen. Echter met de komst van het nieuwe bestuur en manager Hofdael is ook de kijk op de horeca veranderd en is er sprake van een sterke motivatie en toewijding om van de horeca een succes te maken. Echter heeft het bestuur dit nog niet kunnen laten zien, in verband met de tussenkomst van het COVID-19 virus waardoor voor lange tijd de horeca in Hofdael gesloten moest blijven. Tijdens gesprekken met het bestuur en management is gebleken dat zij heel graag de kans willen krijgen om te laten zien dat zij van de horeca een succes kunnen maken. Voorstel is om hier een proefperiode voor in te laten lopen van 2 representatieve jaren². Tijdens deze jaren wordt er per kwartaal tijdens een accounthoudersoverleg met het stichtingsbestuur en management gemonitord hoe de horeca draait en wat de kans van slagen in deze proefperiode is. Mocht tijdens/na deze periode blijken dat de horeca op zijn minst break-even gedraaid kan worden door de stichting, kan deze periode verlengd worden. Blijkt het geen succes te zijn, zal er voor een andere invulling van de horeca gekozen moeten worden. Door het inlaten van een proefperiode wordt strak op de financiële gezondheid gezeten waarmee er gewerkt wordt aan kader 4.

Ad 4) Door de financiële stromen te vereenvoudigen kunnen de huurprijzen voor alle huurders gelijk worden getrokken en lopen er minder individuele afspraken tussen de verschillende partijen op het gebied van huur en subsidies. Op dit moment wordt er een vaste commerciële huurprijs per 2m gevraagd. De huren die worden betaald door de niet-commerciële huurders zijn nogal uiteenlopend van aard, namelijk variërend van € 10,- tot € 70,- per m2 per jaar. Door ook de huren voor de niet-commerciële huurders met elkaar gelijk te trekken, geeft dit meer helderheid in de huurinkomsten voor stichting Hofdael. Echter dit betekent in potentie dat sommige niet-commerciële huurders meer en anderen minder huur gaan betalen. Vanaf dat moment zal de subsidie dus geen onderdeel meer uitmaken van de huurpenningen, maar rechtstreeks met de betreffende huurder verrekend worden. Dit zorgt aan de ene kant voor een mogelijke verlaging van de exploitatiesubsidie aan stichting Hofdael en aan de andere kant een de niet-commerciële huurders. Onderaan de streep blijft de bijdrage vanuit de gemeente hetzelfde, het zorgt enkel voor een meer logische financiële stroming. We werken hiermee aan de uitvoering van kader 4 en kader 5. In de financiële doorberekening van stichting Hofdael is in de laatste kolom een doorkijk gemaakt naar de financiële situatie, bij continuering van huidige huurders, wanneer de huur voor niet-commerciële huurders gelijk getrokken wordt op € 75,- (zie bijlage 4).

Ad 5) De naam Hofdael heeft in de gemeente een wat stoffig imago. Ook wordt het met andere gebouwen en andere functies geassocieerd. Daarnaast weerspiegelt de naam de nieuwe toekomstvisie onvoldoende. Om een frisse start te kunnen maken en de inwoners van Geldrop-Mierlo te laten weten dat er nieuwe dingen gebeuren in het centrum van Geldrop is een naamsverandering onvermijdelijk. Een nieuwe stijl en een frisse wind draagt bij aan een (hernieuwde) kennismaking van onze inwoners met het sociaal cultureel centrum. Een naam die veelvuldig is genoemd de afgelopen periode is "De Weeffabriek".

Stichting Hofdael is samen met het management Hofdael het afgelopen jaar druk bezig geweest om een aantal veranderingen door te voeren welke bijdragen aan een toekomstbestendig en financieel

² Hiermee wordt bedoeld; 2 volledige jaren waarbij de horeca geen restricties wordt opgelegd in verband met het COVID-19 virus.



Raadsvoorstel

gezond cultureel centrum. Veel van deze veranderingen leverden al (financieel) positieve resultaten op en zullen dit bij voortzetting nog meer gaan doen (voor een financiële illustratie zie bijlage 4: Financieel overzicht bij het scenario van Stichting Centrum Hofdael). Hieronder worden de punten genoemd die nu al zijn ingezet, die de komende tijd op deze manier kunnen worden voortgezet. Op dit moment worden hiervoor dus binnen het project Toekomst Hofdael geen harde opdrachten geformuleerd, maar wordt er vrije ruimte voor het bestuur gecreëerd waarover zij per kwartaal aan uw raad rapporteren.

- (1) Verbetering van "Look and Feel";
- (2) Hofdael op de kaart;
- (3) Huurinkomsten vaste en incidentele verhuur;
- (4) Besparingen;
- (5) Leerwerkplaats horeca;

Ad 1) de afgelopen maanden is stichting en management Hofdael druk bezig geweest om met minimale middelen de sfeer in het pand drastisch te verbeteren. Hiervoor is gekozen voor een huiskamer uitstraling die veel meer uitnodigt om te bezoeken en een consumptie te nuttigen. Ook zijn er diverse aanlandplekken gecreëerd waar mensen kunnen zitten werken. De aankleding waarvoor gekozen is relateert aan het weverijverleden van de gemeente. Graag zet de stichting en management deze ontwikkeling door en zal ook de komende tijd met minimale middelen de "look and feel" van het gebouw veraangenamen.

Ad 2) De stichting en management van Hofdael hebben SCC Hofdael weer positief op de kaart gezet. De communicatie is gemoderniseerd en het bereik is vergroot. Hiermee zijn nieuwe vrijwilligers aangetrokken. Ook de samenwerking met lokale organisaties kent een succesvolle opstart. Samen met de voorgestelde naamswijziging kan hierop doorgepakt worden en wordt het nieuwe Hofdael nog beter op de kaart gezet.

Ad 3) Alle vast verhuurbare ruimtes zijn op dit moment verhuurd. Ook is er meer efficiënt omgegaan met de verhuurbare ruimtes waardoor meerdere huurders een ruimte kunnen huren en de bezettingsgraad omhoog is gegaan. Ook de incidentele verhuur gaat de afgelopen tijd omhoog. Dit is mede te danken aan de aanpassingen die gemaakt zijn in de grote en kleine zaal waardoor horizontale programmering mogelijk is gemaakt. Door deze ontwikkelingen zijn de huurinkomsten fors toegenomen, zelfs in Corona tijd (zie bijlage 4). Op dit moment bestaat er een mix tussen commerciële en niet-commerciële huurders. Voor een centrum als Hofdael is dit wenselijk, omdat dit flink bijdraagt aan de financiële gezondheid van de stichting. Wel moet er in goed overleg gekeken worden welke commerciële partijen wel en welke niet binnen de visie voor Hofdael passen en daar moet bij het aannemen van een nieuwe huurder rekening mee gehouden worden.

Ad 4) De kosten die gemaakt worden zijn de afgelopen tijd kritisch tegen het licht gehouden wat al geresulteerd heeft in een besparing van € 25.000,-- (advies, accountant en beheerskosten). Het stichtingsbestuur is voortdurend aan het kijken waar er nog meer bespaard kan worden, bijvoorbeeld in energiekosten.



Raadsvoorstel

Ad 5) Tijdens de presentatie in de commissie samenleving op 22 juni 2021 heeft stichting Hofdael aangegeven open te staan voor het toevoegen van leerwerkplaatsen in de horeca. Deze behoefte bestaat bij een groot aantal fracties in de gemeenteraad. Stichting en management Hofdael is al verkennende gesprekken gestart met Senzer.

Naast de geformuleerde opdrachten en de reeds in gang gezette verbeteringen/veranderingen door het stichtingsbestuur van Hofdael, zijn er nog een aantal onderwerpen aangaande SCC Hofdael waarvoor in onderhavig raadsvoorstel nog geen opdrachten zijn geformuleerd. Deze onderwerpen betreffen onder andere het wel of niet verplaatsen van de bibliotheek naar SCC Hofdael en het wel of niet toelaten van commerciële huurders in het cultureel centrum. Zoals eerder in dit voorstel aangegeven is het niet aan te raden om alle denkbare veranderingen in één keer door te voeren. Dit omdat het dan lastiger wordt om te bepalen welk effect een bepaalde verandering te weeg brengt. Daarnaast kunnen veranderingen elkaar ook beïnvloeden; positief, negatief of elkaar juist tegenwerken waardoor het lijkt dat er geen effect is. De keuze om bepaalde onderwerpen op dit moment niet te verwerken in een opdracht is weloverwogen gemaakt. Met betrekking tot het onderwerp "verplaatsen van de bibliotheek" is het raadzaam om de resultaten en het advies van het accommodatiebeleid af te wachten. Ook heeft het onderwerp nader onderzoek; is de verplaatsing gebouw-technisch wel mogelijk? Het onderwerp "wel of geen commerciële huurders in SCC Hofdael" wordt in onderhavig raadsvoorstel ook nog niet uitgewerkt in een opdracht. Op dit moment is 10% van de huurders in Hofdael een commerciële huurder. In de prognose 2021 en de begroting 2022 van stichting Hofdael is te zien dat dit sterk bijdraagt aan de financiële gezondheid van de stichting. Alvorens hier een opdracht voor te formuleren, moet worden onderzocht of deze financiële gezondheid wel behaald kan worden zonder commerciële verhuur. Wel wordt er de komende tijd samen met het stichtingsbestuur gekeken naar welke commerciële huurders wel en welke niet aansluiten bij de visie voor SCC Hofdael. De visie moet leidend zijn voor het toelaten van een commerciële huurder.

Wat mag het kosten

In de begroting staat voor de komende jaren een bedrag opgenomen voor subsidie aan stichting Hofdael. Voor 2022 is dit € 434.257,-- en voor de daarop volgende jaren (2023-2024-2025) is dit een bedrag van € 384.125,--. Deze subsidie is voor een deel exploitatiesubsidie, een deel huisvestingssubsidie en een deel subsidie lening inventaris.

Jaar	Exploitatiesubsidie	Huisvestingssubsidie	Subsidie lening inventaris	Totaal
2022	€ 239.009,--	€ 147.749,--	€ 47.499,--	€ 434.257,--
2023	€ 188.877,--	€ 147.749,--	€ 47.499,--	€ 384.125,--
2024	€ 188.877,--	€ 147.749,--	€ 47.499,--	€ 384.125,--
2025	€ 188.877,--	€ 147.749,--	€ 47.499,--	€ 384.125,--

Deze subsidie blijft op deze manier in de begroting staan. Dit betreft op dit moment nog een open einde constructie. In het geval dat de huren voor de niet-commerciële huurders van Hofdael gelijk worden getrokken zoals in dit raadsvoorstel beschreven, zal het exploitatietekort van stichting Hofdael verminderen waardoor de exploitatiesubsidie verlaagd kan worden. En dat verschil kan gebruikt worden om de verenigingen te compenseren voor de verhoogde huurprijs. De subsidie aan de niet-commerciële



Raadsvoorstel

huurders wordt in dat geval niet meer in de huurpenning verwerkt, maar rechtstreeks met de huurder verrekend door middel van huisvestingssubsidie.

Voor de eerste opdrachten tot uitvoering te brengen zullen wel wat kosten gemaakt moeten worden. Bij een naamsverandering hoort bijvoorbeeld een nieuw logo dat op diverse communicatiemiddelen aangebracht moet worden en wat natuurlijk ook op en in het gebouw zichtbaar gemaakt moet worden. Ook het nieuwe toegangssysteem voor de vaste huurders van Hofdael brengt kosten met zich mee. Hierbij kan samen opgetrokken worden met MFA Mierlo waar men ook met een dergelijk systeem wil gaan werken. Het nieuwe toegangssysteem is aan de andere kostenbesparend met het oog op inzet personeel.

Voor het uitwerken van de nieuwe organisatiestructuur is het noodzakelijk om expertise in te roepen. Hoe moeten zaken georganiseerd worden en welke zaken moeten hiervoor worden vastgelegd? Dit om te zorgen dat dit zorgvuldig gebeurt en in goed overleg met alle partijen. De kosten hiervoor zijn op voorhand niet bekend. Hiervoor zal, bij het instemmen van dit raadsvoorstel, in de eerste tussentijdse rapportage een stelpost worden opgenomen.

Beheersing financiën

Om regie te houden op het exploitatierisico zal stichting Hofdael, zolang er geen sprake is van een sluitende begroting, voor elke nieuwe grote uitgave/verplichting toestemming moeten vragen aan de gemeente. Hiermee wordt de afspraak die hierover gemaakt is in oktober 2020 verlengd.

Onder grote uitgaven wordt onder andere verstaan:

- Investerings, anders dan hoogst noodzakelijk onderhoud;
- Kleine uitgaven met langdurige gevolgen, zoals het uitbreiden geven aan personeel in loondienst.

Voor reguliere zaken (bijvoorbeeld inkomen horeca) hoeft geen toestemming te worden gevraagd.

Duurzaamheid

Dit raadsvoorstel draagt bij aan een toekomstbestendig SCC Hofdael, waarbij sprake is van een financieel gezond centrum waar inwoners (commercieel en niet-commercieel) kunnen ondernemen en ontspannen. Door over te gaan op een nieuwe beheersstructuur en een nieuwe inrichting (zowel fysiek als met huurders en programmering) wordt Hofdael een duurzaam centrum waar inwoners graag naartoe gaan.

Burgerparticipatie

Zowel bij het onderzoek dat ten grondslag ligt aan dit raadsvoorstel als het proces naar een nieuw SCC Hofdael na de besluitvorming door uw raad, zijn en worden belanghebbenden actief betrokken bij de totstandkoming van de visie voor het cultureel centrum en het opstellen en uitvoeren van het plan van aanpak voor de transitie naar een nieuw SCC Hofdael.

Evaluatie en planning

Na instemming met onderhavig raadsvoorstel zal in januari een planning aan uw raad worden gepresenteerd waarin de eerste stappen in het verandertraject in een tijdslijn worden aangegeven. De vijf opdrachten die in dit raadsvoorstel zijn geformuleerd worden in die planning uitgewerkt en in de tijd



Raadsvoorstel

uitgezet. In 2022 zal de uitvoering van al deze vijf opdrachten opgestart worden en zullen opdracht 1,2 en 5 ook afgerond worden.

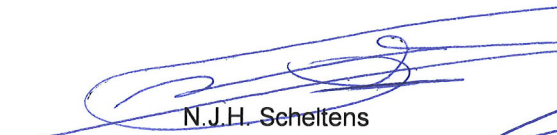
Het verandertraject zal op verschillende momenten worden bekeken en geëvalueerd. Het voorstel is om elk kwartaal met de accounthouder een evaluatiemoment in te bouwen waarop er gekeken wordt naar de voortgang van de opdrachten, wat is het effect van de uitvoering en heeft deze bijstelling. Tijdens deze evaluatiemomenten wordt ook gekeken naar de lopende zaken die vanuit het stichtingsbestuur en management Hofdael al in gang waren gezet. Hoe lopen deze en is het nodig om hier een opdracht aan te verbinden? Zoals eerder in dit raadsvoorstel aangekondigd zal de proefperiode voor het uitbaten van de horeca door Hofdael zelf na 2 jaar worden geëvalueerd. Bij goed functioneren kan het uitbaten van de horeca bij Hofdael blijven. Lukt het de stichting niet om dit tot break-even of winstgevend niveau te brengen zal het uitbaten van de horeca op een andere manier belegd worden.

Na ieder accounthoudersoverleg zal de gemeenteraad middels een kwartaaloverzicht op de hoogte worden gehouden van de voortgang en ontwikkelingen van het verandertraject "Toekomst Hofdael".

Bijlagen:

1. Onderzoeksrapport Metanoia Projectmanagement "De Toekomst van Centrum Hofdael".
2. Financiële berekeningen toekomst Hofdael.
3. Scenario SCC Hofdael opgesteld door Stichting Centrum Hofdael.
4. Financieel overzicht bij het scenario van Stichting Centrum Hofdael.
5. Visie Hofdael DGG/CDA
6. Financiële paragraaf bij plan Hofdael van DGG/CDA

Geldrop, 19 oktober 2021



N.J.H. Scheltens
secretaris



J.C.J. van Bree
burgemeester