



Quick-Scan

Onderzoek

MFA

De Hofnar

ONDERZOEK MFA DE HOFNAR

Rekenkamercommissie
Valkenswaard
Februari 2022

1.1 Inleiding

Een multifunctionele accommodatie (MFA) is een gebouw waarin verschillende maatschappelijke organisaties zijn gehuisvest en van waaruit zij hun voorzieningen, producten en diensten aanbieden. Soms betreft het een locatie met verschillende gebouwen, in dit geval wordt ook wel gesproken van een multifunctionele zone of multifunctioneel centrum

Overall in het land zijn de afgelopen decennia MFA's, gemeenschapshuizen en 'Kulturhusen' vernieuwd of verschenen. Meestal met als kern een bibliotheek, een podiumfunctie en faciliteiten voor verenigingen, niet zelden aangevuld met andere maatschappelijke, commerciële, sport- en zelfs woonfuncties. De variëteit in concepten en uitwerkingen is groot, maar ze delen een aantal belangrijke kenmerken: ze zijn onverdeeld populair onder bewoners, er zijn veel vrijwilligers bij betrokken, bewoners voelen zich ermee verbonden en zijn vaak trots op hun voorziening. Het zijn de huiskamers van het dorp of de wijk.

Ze delen helaas ook nog met enige regelmaat iets anders: een moeizame ver- of nieuwbouw, verschillende verwachtingen (of verschil van inzicht) over gebruik, trage of zelfs conflictueuze besluitvorming, een moeizame exploitatie, met financiële problemen tot gevolg, en problemen met de aansturing. Een gemeenteraad die zich te weinig 'in control' voelt en met het college en gebruikers zoekt naar mogelijkheden om risico's te beteugelen. Iedereen die actief is in de lokale politiek zal het herkennen: MFA's zijn de parels van een dorp, maar kunnen ook langslappende dossiers worden.

De rekenkamercommissie Valkenswaard heeft op basis van gesprekken met de gemeenteraad gekozen om onderzoek te doen naar MFA De Hofnar te Valkenswaard. De Hofnar huisvest naast een theater en de muziekschool ook de plaatselijke bibliotheek en andere pandgebruikers. De gemeenteraad heeft met name vragen over de financieringsstromen en de exploitatiekosten ten laste van de gemeente. Het centrum De Hofnar vervult een belangrijke functie in de gemeenschap, maar er bestaat onvoldoende inzicht in de kosten voor de gemeente, de exploitatie en het medegebruik door andere gebruikers. De rekenkamercommissie heeft daarom een onderzoek uitgevoerd naar deze financiële stromen.

1.2. Doelstelling onderzoek

Doelstelling van het onderzoek is om de gemeenteraad inzicht te geven in de financiële stromen van de gemeente en de exploitatie en het beheer van MFA De Hofnar en aanbevelingen te geven over de toekomstbestendigheid.

1.3. Onderzoeksvragen

De hoofdvraag van het onderzoek luidt:

Wat is de huidige problematiek rond de rol van beheer en exploitatie bij de ontwikkeling van MFA multifunctionele accommodatie De Hofnar en welke soort kosten van beheer en exploitatie zijn te onderscheiden en welke kosten zijn goed in te schatten (en welke nog niet)?

De deelvragen zijn:

► Eigendom

- Hoe is het eigendom van de MFA geregeld?
- Hoe is het economische en juridische eigendom in de huidige praktijk geregeld?

► Afspraken over beheer en exploitatie

- In hoeverre is bij de erfpachtovername aandacht besteed aan het toekomstig beheer en de exploitatie?
- Welke aannames ten aanzien van het beheer en de exploitatie zijn opgenomen?
- Welke (meerjarige) contracten zijn er (bij de start) met participanten afgesloten?
- Op welke wijze is de verdeling van de risico's georganiseerd?
- Welke afspraken zijn er tussen participanten gemaakt ten aanzien van de verdeling van kosten?

► Huidige stand van zaken

- Hoe reëel zijn de aannames en verwachtingen (ten aanzien van exploitatie en beheer) gebleken?
- Welke huidige problemen spelen er ten aanzien van de exploitatie?
- Hoe worden afspraken nageleefd?
- Wat zijn de exploitatiegegevens van 2017-2021?
- Indien er sprake was van een negatief exploitatieresultaat: wat is de omvang van de bijdrage van de gemeente geweest?

► Sturing door de gemeente

- Op welke wijze heeft de gemeente Valkenswaard sturing gegeven?

Verder dient het onderzoek inzicht te geven in het verschil in subsidierelaties inzake programmatische activiteiten en subsidies ten aanzien van huisvesting.

1.4. Methoden en duur van het onderzoek

Het onderzoek heeft bestaan uit documentenonderzoek, analyses van de vastgoedexploitatie en financiën en interviews. Het onderzoek werd uitgevoerd in de maanden oktober tot en met december 2021.

Het gebouw is eigendom van de gemeente en sinds 1 mei 2017 is de gemeente ook verantwoordelijk voor de exploitatie van MFA De Hofnar. Voor 1 mei 2017 was stichting Cultuurcentrum De Hofnar d.m.v. erfpachtrecht de eigenaar en exploitant. Het onderzoek richt zich op de periode van 2017 tot heden.

1.5 Begrippen

In het kader van dit onderzoek zal het begrip MFA worden gedefinieerd als:

Eén gebouw waarin twee of meer aan elkaar gerelateerde maatschappelijke functies zijn gevestigd. De in het gebouw gevestigde partijen werken bij voorkeur met elkaar samen en maken daarbij gezamenlijk gebruik van de ruimten. Hiermee wordt een toegevoegde waarde beoogd voor de (zowel interne als externe) gebruikers.

Beheer

Ook het begrip beheer is op verschillende manieren te definiëren. In het kader van dit onderzoek zal beheer worden gedefinieerd als:

Werkzaamheden gerelateerd aan huisvesting, facilitaire diensten, services en middelen met als doel het waarborgen van de continuering van het dagelijkse gebruik van een vastgoedobject. De instandhouding van het vastgoedobject dient te allen tijde te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

Exploitatie

Het begrip exploitatie wordt vaak in één adem genoemd met beheer. Zij hebben dan ook een grote onderlinge relatie. Waar beheer meer slaat op de fysieke kant, heeft exploitatie meer betrekking op de financiële kant van het beheren en gebruiken van een vastgoedobject.

In het kader van dit onderzoek zal (de vastgoed-)exploitatie worden gedefinieerd als:

De sturing op kosten en opbrengsten gedurende de beoogde levensduur van vastgoedobjecten met in beginsel als doel per saldo een positief nettoresultaat te behalen om de continuering te waarborgen.

1.6 Leeswijzer

We beantwoorden die vragen in twee compacte hoofdstukken: Bevindingen vastgoedexploitatie De Hofnar (hoofdstuk 2,) en conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 3). In de bijlagen vindt u een lijst met bronnen, een lijst van geïnterviewden, de resultaten van de vastgoedexploitatie en de lijst met subsidies aan huurders en gebruikers van MFA De Hofnar.

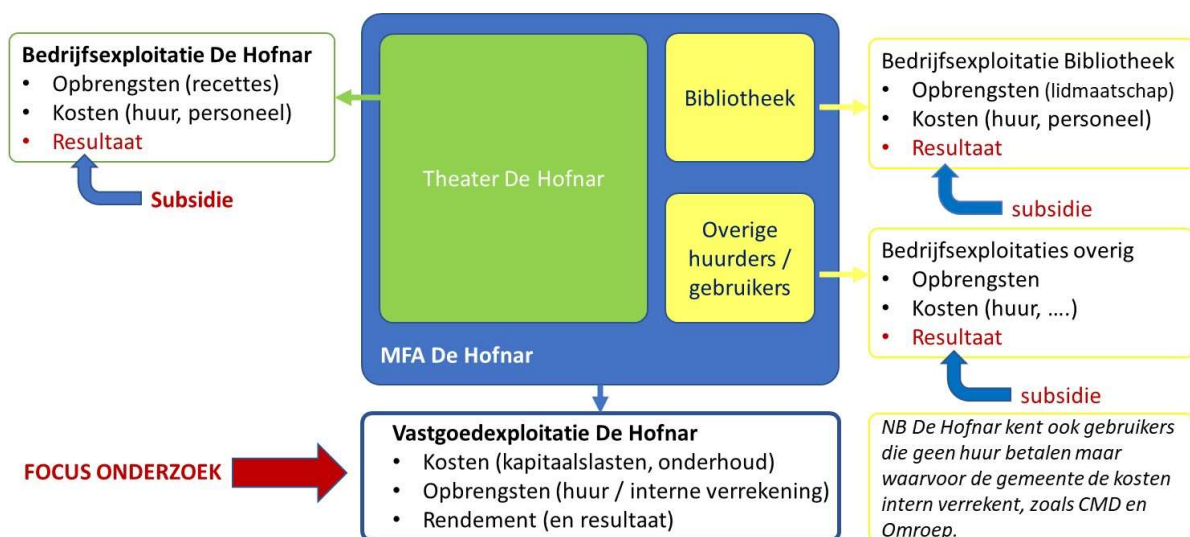
2 Bevindingen vastgoedexploitatie MFA De Hofnar

2.1 Vastgoedexploitatie versus bedrijfsexploitatie

Vooraf: verschil vastgoedexploitatie (gemeente) en 'bedrijfsexploitatie' (huurders). In het onderzoek maakt de rekenkamercommissie een onderscheid tussen de verschillende exploitaties die een rol spelen bij De Hofnar. In het onderzoek richt de rekenkamercommissie zich, overeenkomstig de onderzoeksvraag, op de vastgoedexploitatie. De gemeente is eigenaar van MFA De Hofnar en is verantwoordelijk voor die exploitatie. Het betreft de exploitatie – inkomsten en uitgaven – van het vastgoed zelf, het gebouw. Inkomsten zijn vooral de ontvangen huur van structurele en incidentele huurders. Uitgaven zijn onder meer de kosten voor (groot) onderhoud, schoonmaak, gas, licht, water en verzekeringen en personeel (beheerder).

Dat is wat anders dan de 'bedrijfsexploitatie' van een huurder die eveneens inkomsten en uitgaven kent. De belangrijkste huurder van het gebouw De Hofnar is de Stichting Cultuurcentrum De Hofnar (het Theater). MFA De Hofnar en Stichting Cultuurcentrum De Hofnar zijn dus twee verschillende entiteiten en kennen allebei hun eigen exploitatie. Zo heeft het Cultuurcentrum De Hofnar inkomsten uit kaartverkoop (recettes) en omzet aan de bar. Maar zij heeft ook uitgaven zoals personeel, inkoop van artiesten en voorstellingen én de huur van de zalen en de bar, die zij betaalt aan de vastgoedeigenaar: de gemeente. De bibliotheek heeft een vergelijkbare 'bedrijfsexploitatie' en zo ook elke andere huurder van het gebouw. In de culturele sector is het vervolgens zo dat dergelijke culturele instellingen (theaters, bibliotheken) doorgaans niet kostendekkend kunnen opereren. Het tekort wordt in die gevallen middels een subsidie afgedekt door de gemeente. Dat is ook het geval in de gemeente Valkenswaard.

In onderstaand figuur is het onderscheid tussen de vastgoedexploitatie (het gebouw) en de bedrijfsexploitaties (van de huurders en gebruikers) schematisch in beeld gebracht.



2.2 Eigendom en exploitatie De Hofnar

De gemeente Valkenswaard heeft zowel het economisch als het juridisch eigendom van het de MFA De Hofnar. De gemeente verhuurt de ruimten in het gebouw aan verschillende huurders waarvan Stichting Cultuurcentrum de Hofnar en de bibliotheek de grootsten zijn. Het beëindigen van de erfpachtconstructie met Stichting Cultuurcentrum De Hofnar in 2017 was er op gericht om meer aandacht, inzicht en sturing te krijgen op de exploitatie van de MFA, zowel voor wat betreft de inkomsten als de uitgaven. Bij de eigenaar (de gemeente) en de toenmalige exploitant (de Stichting) bestond een sterke behoefte om een transparante, heldere structuur te realiseren, waarin ieders rol helder en eenvoudig is.

Voor de inkomstzijde sloot de gemeente huurovereenkomsten (conform het ROZ-model) af met alle (vaste) gebruikers van de MFA. Deze huurovereenkomsten hebben een looptijd voor 5 jaar en worden stilzwijgend verlengd, tenzij er een aanleiding is om het contract te beëindigen. Eerst voor een periode van weer 5 jaar en daarna voor onbepaalde tijd. De meeste van de huurders c.q. gebruikers betalen een huur, die zo veel mogelijk marktconform is bepaald (o.a. op basis van een benchmark). Een enkele gebruiker betaalt geen huur omdat het een afdeling van de gemeente betreft (Centrum voor Muziek en Dans) of omdat hier apart afspraken over zijn gemaakt (gebruik door de Omroep en fracties van de gemeenteraad). De huisvestingskosten voor het Centrum voor Muziek en Dans en de Omroep verreken de gemeente intern en gelden naast de huur ook als inkomsten in de vastgoedexploitatie van de MFA.

Voor de uitgavenzijde liet de gemeente onder andere een Meer Jaren Onderhouds Plan (MJOP) opstellen, zodat de gemeente goed kan begroten wanneer en hoeveel zij zal moeten uitgeven aan groot onderhoud. (NB. Het MJOP is inmiddels geactualiseerd.) Vervangingsinvesteringen (bv. het vervangen van het dakleer) worden daarbij steeds voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze zijn derhalve niet meegenomen in het MJOP. Daarnaast stelde de gemeente een meerjarenraming op voor de andere kostenposten, zoals schoonmaak, gas, water, licht en beveiliging. Zie voor de exploitatieraming en -realisatie bijlage 3.

Huurders van MFA De Hofnar zijn momenteel (overzicht per 1 november 2021):

1. Cultureel centrum De Hofnar (theater + horeca)
2. EHBO St. Nicolaas
3. GGD Brabant-Zuidoost
4. Lumens
5. Stichting Openbare Bibliotheek
6. Stichting Cordaad Welzijn
7. GGzE
8. Zuidzorg Thuiscoaching B.V.
9. Art Story (nieuwe huurder, overeenkomst moet nog ondertekend worden)

Overige gebruikers zijn (geen huur, de huisvestingskosten verreken de gemeente intern):

10. Kansplus Valkenswaard
11. Centrum voor Muziek en Dans (onderdeel gemeente)
12. Valkenswaardse Omroep Stichting

De verhuurder, de gemeente, zorgt voor het groot onderhoud en regulier onderhoud van het gebouw (en draagt daarvoor het risico). Het risico voor klein onderhoud ligt bij de huurder: in de huurovereenkomst is een demarcatielijst opgenomen die aangeeft welk onderhoud bij de eigenaar behoort en welk onderhoud bij de huurder. De verhuurder regelt schoonmaak, gas, water, licht, beveiliging, opstalverzekering en dergelijke en verrekent dat met de huurders in de servicekosten. De huurder betaalt hiervoor een voorschot aan de verhuurder, waarna jaarlijks de eindafrekening wordt opgemaakt.

De huurders dragen uiteraard ook het risico van hun eigen bedrijfsvoering, alhoewel daar een subsidierelatie aan ten grondslag ligt met de gemeente (bijvoorbeeld via de beleidslijn sociaal en economisch beleid). De huurders hoeven strikt genomen onderling geen afspraken te maken over de verdeling van kosten, ieder is verantwoordelijk voor zijn eigen 'bedrijfsexploitatie'.

2.3 Resultaten van de vastgoedexploitatie MFA De Hofnar

In de bijlage 3 is de vastgoedexploitatie voor de jaren 2017-2020, opgenomen. Het exploitatieoverzicht (bron: gemeente Valkenswaard) bevat, samengevat, de volgende posten:

Inkomsten

- Structurele huur (inkomsten uit verhuur aan vaste huurders)
- Incidentele huur (losse verhuur van ruimten)
- Servicekosten (schoonmaak, gas, water, licht, beveiliging, verzekeringen)

Uitgaven

- Personeel (beheerder)
- Groot onderhoud
- Schoonmaak, beveiliging
- Gas, water, licht
- Rente en afschrijvingen
- Verzekeringen en belastingen

Elk jaar laat het geprognosticeerde resultaat (inkomsten minus uitgaven) een tekort zien. Een negatieve afwijking in de jaarrekening op dit tekort, zoals dat zich voordeed in 2018 en 2019, betekent een extra tekort. De positieve afwijking in 2020, zoals opgenomen in de jaarrekening, was onvoldoende om het begrote tekort te compenseren: ook in 2020 was de vastgoedexploitatie van De Hofnar verlieslatend (€ 145k).

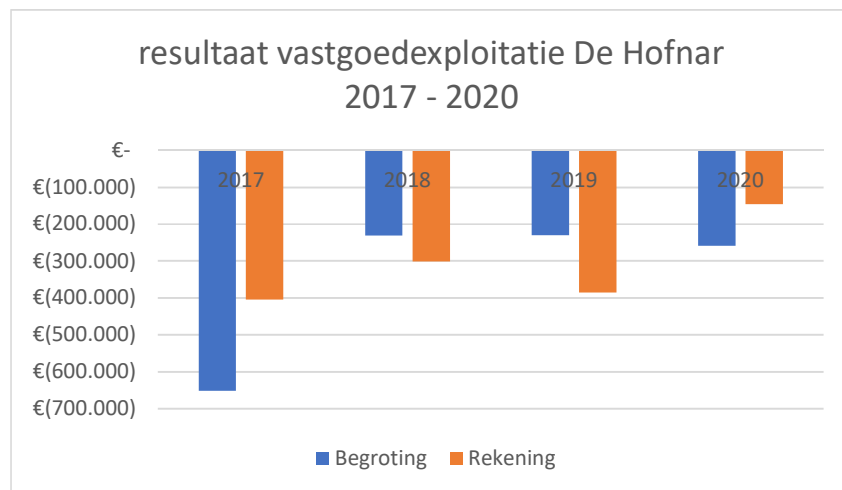
Op basis van het overzicht (bijlage 3) waren de gerealiseerde resultaten op de vastgoedexploitatie van MFA De Hofnar als volgt:

- 2017: € 404k (negatief)
- 2018: € 301k (negatief)
- 2019: € 385k (negatief)
- 2020: € 145k (negatief)

En zijn begroot als:

2021: € 221k (negatief)

2022: € 125k (negatief)



Zie ook bijgaande grafiek, waarin het begrote en gerealiseerde (negatieve) exploitatieresultaat (inkomsten minus uitgaven) af te lezen valt. Overigens dient opgemerkt te worden dat 2020 een exploitatiejaar was dat werd getekend door de coronapandemie.

Uit de nadere analyse van exploitatiegegevens van de MFA, periode 2017-2020 (bijlage 3), blijkt dat de realisatie van diverse kostenposten afwijkt van de begroting, procentueel soms fors. Dat vindt in een aantal gevallen jaar op jaar plaats. De rekenkamercommissie constateert dat de begroting van de exploitatiegegevens actualisatie behoeft om er voor te zorgen dat op kostenpostenniveau de eventuele afwijkingen, die er altijd kunnen zijn, verkleind kunnen worden. Overall is er ieder jaar dus ook een afwijking van het begrote, jaarlijks terugkerende tekort op de vastgoedexploitatie.

Momenteel zijn er geen bijzondere problemen met de exploitatie van de MFA. Als gevolg van de coronapandemie en de beperkingen die dat met zich mee brengt zijn sommige huurbetalingen uitgesteld, maar er is geen huur kwijtgescholden.

In 2018 was er een probleem met een aflopend elektriciteitscontract. Dat was een erfenis uit het beëindigen van de erfpachtconstructie in 2017. Omdat de gemeente snel moest handelen kon het nieuwe contract (voor 2019, voor de duur van 1 jaar) alleen op basis van financieel ongunstige voorwaarden afgesloten worden. In de dekking van de extra kosten is onder meer voorzien door een deel van de kosten te verrekenen met de servicekosten van 2020 (zie jaarrekening 2019, blz. 7).

2.4 Sturing door de gemeente op De Hofnar

Vindbaarheid informatie vastgoedexploitatie MFA De Hofnar

Uit het onderzoek is gebleken dat de daadwerkelijk resultaten van de exploitatie van het gebouw De Hofnar niet direct terug te vinden zijn in de jaarrekening van de gemeente. De gemeente rapporteert weliswaar netjes wat de afwijkingen zijn ten opzichte van de begroting (zie jaarrekeningen 2018, 2019 en 2020 in de overzichten uit de Inleiding van de jaarrekening), de daadwerkelijke resultaten komen daarbij niet in beeld. Aangezien de exploitatie van de MFA verlieslatend is betekent een negatieve afwijking een groter verlies op deze exploitatie dan begroot.

Sturing op de vastgoedexploitatie

De gemeente heeft vanaf 2017 met name sturing gegeven aan de vastgoedexploitatie van MFA De Hofnar door het transparant maken en beter beheersen van kosten en opbrengsten. Dat heeft de gemeente bereikt door de erfpachtconstructie op te heffen en de ruimtes in de MFA zelfstandig te gaan verhuren op basis van gestandaardiseerde huurovereenkomsten (ROZ Model). De gemeente heeft in 2017 een Cluster Vastgoed opgezet, bestaande uit medewerkers met de nodige ervaring en kennis in het beheren van vastgoed.

Voor het beheer van haar objecten maakt de gemeente inmiddels gebruik van een vastgoedmanagementsysteem. Voor het onderhoud stelt de gemeente Meer Jaren Onderhoudsplanningen op. Dat maakt het mogelijk objecten zoals de MFA De Hofnar professioneel te beheren en te sturen op een zo positief mogelijk resultaat van de vastgoedexploitatie. Momenteel heeft de gemeente een voorstel in voorbereiding met betrekking tot de verdere doorontwikkeling van het vastgoedmanagement binnen de gemeente. Dit voorstel staat voor februari 2022 geagendeerd voor behandeling in de gemeenteraad.

Prognose en sturing op subsidie Cultuurcentrum De Hofnar ('bedrijfsexploitatie')

Stichting Cultuurcentrum De Hofnar stelt een financiële prognose op voor telkens 4 jaar, waarna zij over de gerealiseerde bedragen jaarlijks verantwoording aflegt aan de gemeente. Het gaat om een bedrag van ca. € 966.000 in 2020 tot € 1.001.000 in 2023. Deze werkwijze zorgt er voor dat de Stichting goed dient te begroten en maakt het mogelijk de jaarlijks door de gemeente af te geven subsidie te vergelijken met de begroting. Tot slot geeft het ook sturingsmogelijkheden: wanneer kosten en uitgaven uit de pas dreigen te lopen kan men in beginsel bij sturen.

Sturing door college en raad

Op basis van informatie uit de financiële rapportages en verantwoording is het lastig voor zowel het college als de gemeenteraad om sturing te geven aan de vastgoedexploitatie van MFA De Hofnar. De gemeente rapporteert niet apart over de resultaten van de vastgoedexploitatie. Dat geldt in algemene zin voor alle vastgoedexploitaties. Alleen de afwijkingen worden zichtbaar gemaakt in de jaarverslagen, terwijl daarin niet duidelijk is dat de vastgoedexploitatie van de MFA jaarlijks een tekort laat zien.

Daarnaast zijn er de financiële stromen ter ondersteuning van de culturele instellingen en zorgaanbieders, die ruimten huren in de MFA: de subsidies, in totaal ca. € 3,5 mln. per jaar (zie bijlage 4). De tekorten op de vastgoedexploitatie, het groot onderhoud en de financiële ondersteuning van de huurders vormen tezamen het volledige kostenplaatje voor het in eigendom hebben en het gebruik van de MFA De Hofnar (zie eveneens bijlage 4). Dat het totaalbeeld ontbreekt betekent ook dat de gemeenteraad niet op de resultaten kan sturen, mocht daar aanleiding voor zijn. De raad heeft in het verleden een (impliciete) keuze gemaakt dat De Hofnar (vastgoed en cultuur) een (aanzienlijke) financiële bijdrage krijgt. Het betreft echter niet een recente, expliciete keuze.

3. Conclusies en Aanbevelingen

3.1 Conclusies

Professionalisering vastgoedbeheer

Het opheffen van de erfpachtconstructie voor het Cultuurcentrum De Hofnar, zoals die constructie bestond tot 2017, heeft een professionalisering in het vastgoedbeheer van de MFA mogelijk gemaakt. De gemeente, eigenaar en verhuurder, heeft nu gestandaardiseerde huurcontracten (ROZ Model) met een looptijd van (telkens) 5 jaar gesloten met alle individuele, vaste huurders. Hierdoor zijn geldstromen per huurder, per culturele instelling inzichtelijk, niet alleen de huur, maar ook de subsidie. Daarnaast werkt de gemeente met een vastgoedmanagementsysteem en een Meer Jaren Onderhouds Plan (MJOP). Dat maakt het mogelijk het groot onderhoud planmatig aan te pakken en de uitgaven aan het gebouw gestructureerd te laten verlopen.

Jaarlijks tekort op de vastgoedexploitatie van MFA De Hofnar

De rekenkamercommissie constateert dat de vastgoedexploitatie van MFA De Hofnar jaarlijks een financieel tekort laat zien: de kosten wegen niet op tegen de baten (verhuur). Dat geldt zowel voor de begroting als de realisatie: de MFA vormt een structurele kostenpost voor de gemeente. De gemeente rapporteert niet apart over de resultaten van de vastgoedexploitatie. Alleen de afwijkingen worden zichtbaar gemaakt in de jaarverslagen, terwijl daarin niet duidelijk is dat de vastgoedexploitatie van de MFA jaarlijks een tekort laat zien: een negatieve afwijking betekent een groter tekort dan begroot. De rekenkamercommissie constateert dat de begroting van de exploitatiegegevens actualisatie behoeft om er voor te zorgen dat op kostenpostenniveau de eventuele afwijkingen, die er altijd kunnen zijn, verkleind kunnen worden.

Omvang kosten gemeenten MFA De Hofnar

Naast de tekorten op de vastgoedexploitatie (gemiddeld ca. € 300.000 per jaar over de afgelopen 4 jaar) heeft de gemeente te maken met de financiële stromen ter ondersteuning van de culturele instellingen en zorgaanbieders, die ruimten huren in de MFA: de subsidies. Voor alleen Stichting Cultuurcentrum De Hofnar gaat het om een subsidiebedrag van ca. € 966.000 in 2020 tot € 1.001.000 in 2023. De tekorten op de vastgoedexploitatie, het groot onderhoud en

de financiële ondersteuning van de huurders vormen tezamen het volledige kostenplaatje voor het in eigendom hebben en het gebruik van de MFA De Hofnar (zie bijlage 4).

Mogelijkheid voor meer inkomsten

De gemeente heeft in directe zin beperkte mogelijkheden meer inkomsten voor de MFA De Hofnar te genereren. Inkomsten uit de verhuur liggen grotendeel langjarig vast. Slechts een zeer beperkt deel van de inkomsten, ca. 5 %, komt voort uit de incidentele verhuur van ruimtes en is daarmee te beïnvloeden. Eén van de medewerkers van de het cluster Vastgoed is daarmee belast. Een extra inspanning kan extra inkomsten genereren, maar zal het jaarlijkse tekort maar beperkt kunnen wegnemen. Indirect kan de gemeente in gesprek met haar huurders, maar dan langs de lijn van de subsidieverstrekking. Wanneer de instellingen nl. zelf meer inkomsten genereren (recettes, lidmaatschappen, baromzet) en het tekort op hun 'bedrijfsexploitatie' daarmee kleiner wordt zou de gemeente minder subsidie hoeven te verstrekken en daarmee minder hoeven toe te leggen op het hebben van een MFA binnen haar gemeente.

3.2 Aanbevelingen

Algemene aanbeveling: Inzicht

De rekenkamercommissie beveelt aan om in de reguliere planning en control cyclus van de gemeente de kosten ten aanzien van MFA de Hofnar inzichtelijk te maken voor de gemeenteraad. Hierbij geven we de volgende overwegingen mee aan de gemeenteraad:

a. Rapportage voor vastgoed (Meer Jaren Perspectief Vastgoedexploitaties)

Een mogelijkheid om meer inzicht te geven in de financiële stromen die voortkomen uit het eigendom en beheer van MFA De Hofnar is het opstellen van een rapportage over deze vastgoedexploitatie als onderdeel van de planning & control cyclus. Het ligt dan wel voor de hand dat te doen samen met het andere vastgoed dat de gemeente in eigendom heeft en exploiteert, zoals buurthuizen en sportcomplexen. De gemeente dient er dan wel steeds notie van te nemen dat er twee financiële stromen zijn die gerelateerd zijn aan de exploitatie van MFA De Hofnar: een dekking van het tekort in de vastgoedexploitatie én de subsidies voor de (culturele en zorg instellingen) die ruimtes huren in het gebouw De Hofnar.

b. Kostendekkende huur

De gemeente kan voor de verhuur van het vastgoed (in het algemeen en MFA De Hofnar in het bijzonder) overwegen een kostendekkende huur aan haar huurders door te rekenen. De vastgoedexploitatie is dan in beginsel sluitend, er vanuit gaande dat de gemeente de kosten voor onderhoud en dergelijke goed begroot en jaarlijks goed beheerst. Als de huur voor die gebruikers omhoog gaat neemt het tekort op de exploitatie van deze huurders echter toe en zal de gemeente meer moeten subsidiëren.

c. Actualiseren vastgoedbegroting De Hofnar

Uit de analyse van de vastgoedexploitatie van de MFA blijkt dat verschillende posten voor wat betreft begroting en realisatie nogal van elkaar afwijken. De rekenkamercommissie adviseert de begroting voor de MFA De Hofnar te analyseren en te actualiseren op basis van de huidige inzichten en ervaringen.

Bijlagen

1. Lijst met documenten
2. Lijst met Interviews
3. Exploitatieoverzicht gebouw de Hofnar (vastgoed)
4. Subsidies gebruikers De Hofnar

Bijlage 1: lijst met geraadpleegde documenten

- Jaarverslagen gemeente Valkenswaard 2017 tot en met 2020
- Begrotingen gemeente Valkenswaard 2018 tot en met 2021
- Exploitatieoverzichten MFA De Hofnar 2017 tot en met 2021
- Exploitatiebegroting MFA De Hofnar 2021 en 2022
- Overzicht vaste huurders (november 2021)
- Overzicht verhuurtarieven maatschappelijke en commerciële partijen
- Huurovereenkomsten De Hofnar
- Ruimtestaat MFA De Hofnar
- MJOP MFA De Hofnar
- Besluiten en RIB beëindiging Erfpacht De Hofnar
- Structurele subsidie 2017 tot en met 2020 Stichting cultuurcentrum de Hofnar:
- Beleidsplan 2023 Cultuurcentrum de Hofnar
- Specificatie huurinkomsten exploitatie De Hofnar 2017-2020

Bijlage 2: lijst met geïnterviewden

1. [REDACTED] (hoofd cluster Vastgoed, gemeente Valkenswaard)
2. [REDACTED] (planeconoom bij cluster Vastgoed, gemeente Valkenswaard)
3. [REDACTED] (beleidsmedewerker sociaal en economisch beleid, gemeente Valkenswaard)
4. [REDACTED] (financieel adviseur, gemeente Valkenswaard)
5. [REDACTED] (wethouder vastgoed, gemeente Valkenswaard)

Bijlage 3: overzicht vastgoedexploitatie (begroting en realisatie 2017-2020)

65403002 Exploitatie de Hofnar		2017		2018		2019		2020	
Kostensoort	Omschrijving kostensoort	Begroting	Rekening	Begroting	Rekening	Begroting	Rekening	Begroting	Rekening
10700	Loonkosten PIMS 1.0 1.1			€ -	€ 28.509,47	€ -	€ 36.661,98	€ 35.664,00	€ -
30000	Inhuur personeel overige categorieën	€ 44.669,00	€ 23.952,50	€ 44.669,00	€ 8.138,85	€ 44.669,00	€ -	€ 44.669,00	€ 35.054,22
31000	Aardgas	€ 71.000,00	€ 29.415,56	€ 71.000,00	€ 33.912,57	€ 71.000,00	€ 46.149,32	€ 65.478,00	€ 32.813,57
31100	Electriciteit	€ 20.000,00	€ 26.804,37	€ 20.000,00	€ 48.851,36	€ 20.000,00	€ 104.403,16	€ 18.445,00	€ 31.522,47
32760	Huren onroerende zaken	€ -505.861,00	€ -346.135,34	€ -505.861,00	€ -460.379,79	€ -465.861,00	€ -467.172,17	€ -465.861,00	€ -478.035,37
32765	Incidentele huuropbrengsten	€ -	€ -28.787,17	€ -	€ -39.600,53	€ -40.000,00	€ -21.362,09	€ -40.000,00	€ -8.589,11
32780	Erfpacht	€ -	€ -128.437,84						
34066	Koffie en thee	€ -	€ 15.585,53	€ -	€ 2.037,25	€ -	€ 31,88	€ -	€ 717,10
34070	Waterverbruik	€ 5.000,00	€ 2.839,27	€ 5.000,00	€ 2.900,24	€ 5.000,00	€ 2.261,89	€ 5.000,00	€ 2.743,07
34132	Preventief onderhoud					€ -	€ 1.228,50	€ -	€ 6.837,49
34133	Correctief onderhoud					€ -	€ 13.698,30	€ -	€ 1.748,95
34134	Vervangingsonderhoud					€ -	€ 1.015,99	€ -	€ 7.391,27
34140	Schoonmaakwerkzaamheden gebouwen	€ 91.105,00	€ 64.971,91	€ 91.105,00	€ 77.238,20	€ 91.105,00	€ 64.776,27	€ 91.105,00	€ 73.067,78
34255	Overig onderhoud	€ -	€ -	€ -	€ 45.492,53	€ -	€ 20.626,05	€ -	€ 1.714,19
34301	Gebouwen brandverzekering	€ 17.600,00	€ 17.600,00	€ 17.300,00	€ 17.526,56	€ 17.300,00	€ 25.019,75	€ 17.300,00	
34330	Vergoeding gebruikerskosten	€ 18.711,00	€ 8.828,58	€ 18.711,00	€ -	€ 18.711,00	€ -	€ 18.711,00	
34500	Beveiliging	€ 1.500,00	€ 15.271,86	€ 1.500,00	€ 22.559,15	€ 1.500,00	€ 27.550,02	€ 1.500,00	€ 19.708,81
34510	Diensten	€ 1.000,00	€ 5.595,37	€ 1.000,00	€ 27.641,69	€ 1.000,00	€ 17.897,02	€ 1.000,00	€ 2.374,53
34600	Onroerende-zaakbelastingen	€ 33.430,00	€ 25.033,50	€ 33.430,00	€ 15.826,00	€ 33.430,00	€ 16.411,00	€ 33.430,00	
34633	Overige goederen en diensten tgv Corona							€ -	€ 2.970,32
34700	Loonkosten PIMS 3.4			€ -	€ 750,40	€ -	€ 851,32	€ 504,00	€ -
34865	Vergoeding koffie- en theeversprekningen	€ -	€ -14.194,12	€ -	€ 360,49				
34970	Overige opbrengsten	€ -	€ -473.544,44	€ -240.555,00	€ -203.784,23	€ -240.555,00	€ -177.705,28	€ -240.555,00	€ -234.903,86
60935	Groot onderhoud onroerende zaken	€ 177.000,00	€ 482.550,00	€ 177.000,00	€ 177.000,00	€ 177.000,00	€ 177.000,00	€ 177.000,00	€ 177.000,00
61000	Rente vaste activa	€ 479.770,00	€ 479.770,20	€ 202.231,00	€ 202.230,84	€ 194.872,00	€ 194.872,44	€ 187.352,00	€ 149.880,48
61500	Afschrijving vaste activa	€ 197.005,00	€ 197.004,79	€ 294.340,00	€ 294.339,79	€ 300.873,00	€ 300.872,47	€ 307.569,00	€ 321.661,75
Eindtotaal		€ 651.929,00	€ 404.124,53	€ 230.870,00	€ 301.550,84	€ 230.044,00	€ 385.087,82	€ 258.311,00	€ 145.677,66

(bron: gemeente Valkenswaard)

Bijlage 4: Subsidies gebruikers De Hofnar

Subsidiebijdragen gemeente Valkenswaard tbv culturele en zorginstellingen MFA De Hofnar				
Bedragen in euro's				
huurder / gebruiker MFA	2017	2018	2019	2020
Theater De Hofnar	973.198	926.170	996.925	966.000
Bibliotheek De Kempen	584.282	586.375	586.375	586.375
Lokale omroep VOS	15.333	20.490	19.138	22.852
Lumens	592.987	550.047	586.429	586.429
Cordaad Welzijn	688.805	587.653	612.688	575.081
GGzE	251.436	255.036	249.269	253.923
ZuidZorg Thuiscoaching ¹	386.749	397.520	471.402	495.218
Kansplus Valkenswaard	9.453	12.000	12.617	13.940
EHBO Sint-Nicolaas ²	9.195	9.195	3.015	3.000
GGD Brabant-Zuidoost ²	---	---	---	---
CMD ²	---	---	---	---
Art Story ²	---	---	---	---
Totaal subsidies	3.511.438	3.344.486	3.537.858	3.502.818
Exploitatieresultaat MFA	-404.125	-301.551	-385.088	-145.678
Groot onderhoud	PM	PM	PM	PM
TOTAAL uitgaven MFA	3.915.563	3.646.037	3.922.946	3.648.496
¹ Genoemde bedragen gelden voor ZuidZorg 'als geheel', aandeel Thuiscoaching onbekend. ² EHBO ontving in 2019 en 2020 geen subsidie in de huur meer. GGD is een verbonden partij, ontvangt geen subsidie. Art Story ontvangt geen subsidie. CMD is onderdeel van de gemeente organisatie.				

Bron: gemeente Valkenswaard, samenstelling tabel door de Rekenkamercommissie

Rekenkamercommissie Valkenswaard
t.a.v. Karin Van den Berg

de Hofnar 15
Postbus 10100
5550 GA Valkenswaard
T (040) 208 34 44
F (040) 204 58 90
gemeente@valkenswaard.nl
www.valkenswaard.nl

Uw kenmerk
Kenmerk
Onderwerp
Behandeld door
Bijlage(n)
Datum

2022-222592
Bestuurlijk wederhoor Rekenkameronderzoek De Hofnar
[REDACTED]
15 maart 2022

Geachte mevrouw Van den Berg,

Op 20 februari jongstleden hebben wij het rapport Quick-scan MFA De Hofnar als resultaat van uw onderzoek voor hoor en wederhoor ontvangen. Wij danken u voor het onderzoek en de aanbevelingen die u met ons deelt. Middels deze brief geven wij u onze bestuurlijke reactie daarop.

U hebt gesproken met medewerkers binnen de afdelingen vastgoed, cultuur en financiën. Ook hebt u gesproken met wethouder Geldens. Daarnaast hebt u een uitgebreide documentanalyse uitgevoerd. In de Quick-scan MFA De Hofnar benoemt u een aantal conclusies en aanbevelingen.

In uw rapport Quick-scan MFA De Hofnar komt u tot de volgende conclusies:

1. Het vastgoedbeheer van MFA De Hofnar is sinds het opheffen van de erfpachtconstructie geprofessionaliseerd.
2. Er is een jaarlijks tekort op de vastgoedexploitatie van MFA De Hofnar, waarbij de gemeente enkel rapporteert over de afwijkingen ten opzichte van de begroting, maar niet over het reeds begrote tekort. U constateert voorts dat de begroting van de exploitatiegegevens actualisatie behoeft.
3. U becijfert het totale kostenplaatje voor het in eigendom hebben en het gebruik van MFA De Hofnar.
4. U schetst beperkte mogelijkheden voor het genereren van meer inkomsten uit het in eigendom hebben en het gebruik van MFA de Hofnar

In uw rapport Quick-scan MFA De Hofnar doet u tevens de volgende aanbevelingen:

1. Het inzichtelijk maken van de kosten ten aanzien van MFA De Hofnar in de reguliere P&C Cyclus.
2. Het opstellen van een rapportage over de vastgoedexploitatie als onderdeel van de P&C Cyclus, met inbegrip van ander vastgoed in eigendom en/of exploitatie van de gemeente.
3. Het invoeren van een kostendekkende huur voor gemeentelijk (maatschappelijk) vastgoed.
4. Het actualiseren van de vastgoedbegroting van MFA De Hofnar.

Het college ziet verbetering in de ontwikkeling van het vastgoedmanagement. Er is echter nog ruimte voor verdere verbetering, zoals het rapport ook laat zien. We zullen daarom uw aanbevelingen verder uitwerken en beoordelen.

We hechten eraan om een aantal punten nader te duiden.

Zo merken we op dat uw rekenkamercommissie de volgende definitie hanteert voor een vastgoed exploitatie: *"De sturing op kosten en opbrengsten gedurende de beoogde levensduur van vastgoedobjecten met in beginsel als doel per saldo een positief nettoresultaat te behalen om de continuering te waarborgen."*

Naar de mening van het college is dit niet louter een definitie maar gaat hierin tevens een oordeel en politiek standpunt schuil. Het maatschappelijk vastgoed is een middel om maatschappelijke doelstellingen te kunnen realiseren. Dat er op het maatschappelijk vastgoed een positief resultaat zou moeten worden behaald, is niet als zodanig een vastgesteld beleidskader in de gemeente Valkenswaard. Het college is op dit vlak de mening toegedaan dat maatschappelijke baten zwaarder wegen dan een positief saldo van de vastgoedexploitatie. Het college legt de aanbevelingen die voortkomen uit de door uw commissie gehanteerde definitie dan ook naast zich neer.

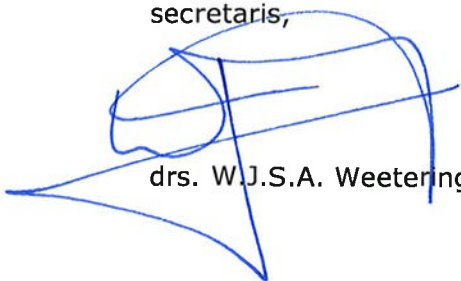
Daarnaast schetst het rapport een beeld alsof er gebruikers zijn, zoals het CMD en de Valkenswaardse Omroep Stichting, die geen huur zouden betalen. Ook deze gebruikers betalen echter huur en enkel de verrekening van deze huren wijkt af ten opzichte van de andere gebruikers.

Het college is blij met de verbeteringen op het terrein van maatschappelijk vastgoed. Het rapport ondersteunt deze ontwikkelingen en geeft aanbevelingen die we uiteraard, zoals gezegd, op hun meerwaarde zullen beoordelen. Daar waar we de meerwaarde zien tot verdere verbetering zullen we dit implementeren.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

secretaris,



drs. W.J.S.A. Weeterings MBA

burgemeester



drs. A.B.A.M. Ederveen

Nawoord Rekenkamercommissie

De rekenkamercommissie neemt met genoeg kennis van het voornemen van het college van B&W om de aanbevelingen uit het onderzoek vastgoedexploitatie van de MFA De Hofnar verder uit te werken en te beoordelen. De rekenkamercommissie draagt immers graag bij aan het verbeteren van de informatievoorziening aan de gemeenteraad, zodat de raad haar kaderstellende en controlerende taak optimaal kan uitvoeren.

Met het hebben en exploiteren van maatschappelijk vastgoed genereert de gemeente maatschappelijke baten. Daar staan kosten tegenover. De rekenkamercommissie onderschrijft dat het een politieke keuze betreft welke (beleids-)programma's deze kosten dekken. In het onderzoek, de vastgoedexploitatie van de MFA De Hofnar, is de definitie gehanteerd voor de sturing op kosten en opbrengsten gedurende de beoogde levensduur van vastgoedobjecten met in beginsel als doel per saldo een positief nettoresultaat te behalen om de continuering te waarborgen van het vastgoed. Niet meer en niet minder.

Uit het onderzoek blijkt dat er bij de vastgoedexploitatie van De Hofnar exploitatie tekorten zijn. Het is aan het gemeentebestuur om hier een keuze te maken hoe deze exploitatie te dekken. Naar de mening van de rekenkamercommissie moet dit wel inzichtelijk zijn voor de gemeenteraad.

In het onderzoek is aangegeven dat de huisvestingskosten voor het Centrum voor Muziek en Dans (CMD) en de Valkensewaardse Omroep Stichting door de gemeente intern worden verrekend en zodoende gelden deze naast de huur ook als inkomsten in de vastgoedexploitatie van de MFA. Voor de helderheid en navolgbaarheid zou het te prefereren zijn dat gemeente de CMD en de Valkenwaardse Omroep Stichting op dezelfde manier benadert als de overige gebruikers van de MFA en derhalve een huurovereenkomst met deze partijen sluit.