

Sociaal Maatschappelijk Cultureel Centrum

Hofdael

Een blik op de toekomst

2017 - 2021



Stichting exploitatie en beheer SMCC Hofdael

Geldrop, september 2016

Inhoud

1. Inleiding

2. Visie

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Toekomstbeeld SCC Hofdael

3. De nieuwe structuur van Hofdael

- 3.1 Bestuur en organisatie
- 3.2 Producten en tarifiering
- 3.3 Vrijwilligers

4. Financiën

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Exploitatieresultaat

1. Inleiding

Medio 2011 is, op basis van het raadsprogramma gemeente Geldrop-Mierlo 2010-2014, besloten tot doorstart van de verzelfstandiging van SCC Hofdael.

Vervolgens heeft de gemeenteraad op 9 november 2015 in haar openbare raadsvergadering besloten dat een voortzetting van de exploitatie en beheer van Hofdael dient te geschieden door een nieuw op te richten beheerstichting.

De Stichting Exploitatie en Beheer Sociaal Maatschappelijk Cultureel Centrum Hofdael is medio 2016 opgericht. Per 1 oktober 2016 wordt Hofdael overgedragen aan deze stichting.

Deze korte notitie bevat naast een inleiding, een visie op de toekomst van Hofdael en een samenvatting van de wijze waarop de stichting haar doelen wil realiseren. Tenslotte wordt vanuit het bedrijfsplan een samenvatting gegeven van het begrote exploitatieresultaat voor de jaren 2016-2020.

Voor verdere details kan het "Bedrijfsplan op hoofdlijnen SCC Hofdael 2016-2020" worden geraadpleegd.

Geldrop-Mierlo, september 2016

2. Visie

2.1 Inleiding

Sociaal Cultureel Centrum Hofdael in Geldrop is in 2000/2001 door de gemeente Geldrop-Mierlo gerealiseerd. De verantwoording voor het beheer en de exploitatie van het SCC Hofdael is vanaf het moment van opening van het gebouw en tot op heden ondergebracht bij de gemeente Geldrop-Mierlo. Bij de bouw van het complex was het uitgangspunt om de exploitatie en het beheer van Hofdael in 2001/2002 over te dragen naar een specifiek daartoe op te richten stichting (Stichting Sociaal Cultureel Centrum Hofdael). Dit is echter niet gebeurd.

Uiteindelijk heeft deze situatie voortgeduurd tot op heden. Per 1 oktober 2016 lijkt de verzelfstandiging van Hofdael een feit.



De opdracht van het bestuur voor SMCC Hofdael in de toekomst is helder. Een doelmatige exploitatie en goed beheer van het maatschappelijk cultureel centrum afgezet tegen een aanvaardbaar financieel en maatschappelijk rendement.

De stichting zal een actieve en cruciale rol gaan spelen bij het verbeteren van de positie van Hofdael in Geldrop, het duurzaam beheer en een verantwoorde sociaal-maatschappelijke exploitatie.

2.2 Toekomstbeeld SMCC Hofdael

Het toekomstbeeld van Hofdael:

- Hofdael biedt in Geldrop op één centrale locatie een unieke veelheid en verscheidenheid aan activiteiten voor eenieder. Hofdael bevindt zich in een bijzondere positie met de aanwezigheid van een buitenpodium en voorplein (de Bleek), een markante schoorsteen en de aftakking van de Dommel met het Waterrad. Daarnaast presenteert Hofdael zich op een unieke manier in Geldrop door de beschikbaarheid van een grote (theater)zaal met in hoogte verstelbaar podium;
- Hofdael heeft primair een belangrijke sociaal maatschappelijke functie met

in hoofdzaak sociale, culturele en educatieve activiteiten. Niet enkel kunst, expressie, creativiteit en cultuur, maar ook bestuur en politiek, opleiding en ontwikkeling, museumactiviteiten en theater/film zijn essentiële elementen binnen de exploitatie;

- Commerciële en bedrijfsmatige activiteiten zijn geen basale doelstelling doch wel noodzakelijk voor een gezonde exploitatie. Ook "ondernemerschap", ondersteunend aan de maatschappelijke exploitatie in Hofdael, is cruciaal;
- Hofdael vervult diverse uiteenlopende sociaal maatschappelijke wijkgebouwfuncties. Alle inwoners van Geldrop, dus ook jongeren en ouderen zijn welkom en moeten zich thuis voelen in Hofdael;
- Hofdael is een niet geïsoleerde ontmoetingsplek die voor allerlei bevolkingsgroepen en organisaties toegankelijk is. Het centrum verbindt de samenleving in Geldrop-Mierlo. Bij het beheer en de exploitatie zijn draagvlak, draagkracht en maatschappelijk ondernemen sleutelbegrippen;
- De horecaexploitatie in Hofdael is integraal ondersteunend, faciliterend, ondernemend, sfeervol, attractief en vooral creatief. Er zal in de komende jaren meer aandacht komen voor specifieke horeca activiteiten, samen met de horecaondernemers in Geldrop.

De hoofdopdracht voor de Stichting is Hofdael maximaal te benutten voor allerlei maatschappelijke sociaal-culturele doeleinden en daarnaast om van Hofdael een sfeervol, aantrekkelijk centrum te maken met een attractieve (horeca) uitstraling. Om uitvoering te geven aan deze opdracht zal de stichting in de nabije toekomst diverse nieuwe activiteiten organiseren en gaat zij actief de markt op en presenteert Hofdael aan organisaties en potentiële klanten. Concreet betekent dit dat Hofdael vanaf nu op basis van marketing en promotie actief gepromoot zal worden.



In de nabije toekomst zijn er nieuwe kansen die door de stichting kunnen en moeten worden benut. Het aantrekken van de economische bedrijvigheid medio 2016 en het overhevelen van allerlei sociaal maatschappelijke activiteiten van de Rijksoverheid naar de gemeente (WMO, sociale transitie) biedt zeer zeker goede mogelijkheden voor een multifunctionele accommodatie als Hofdael.

De voorwaarden die door de Stichting SMCC Hofdael worden gehanteerd om de ambitieuze doelstellingen te kunnen realiseren, zijn:

- Hofdael moet op relatief korte termijn (denk hierbij eerder in maanden dan aan jaren) een klantvriendelijke, open, levendige uitstraling en attitude krijgen waarbij flexibiliteit, sfeer en gastvrijheid vanzelfsprekend zijn;
- de openingstijden van Hofdael worden aan het nieuwe concept en aan de omgeving aangepast. Het gehele jaar door geopend, zeven dagen per week;
- een succesvolle ondernemende exploitatie maar wel met concurrerende en betaalbare huurprijzen, gebruikstarieven en (horeca) service;
- de "zichtbaarheid" van Hofdael, letterlijk en figuurlijk, wordt vergroot. De de parkeermogelijkheden en de toegankelijkheid worden verbeterd;
- de stichting neemt haar verantwoordelijkheid op het gebied van verbeteringen en knelpunten aan het gebouw zoals de klimatologische omstandigheden en zal aanpassingen initiëren die Hofdael aantrekkelijker en veel uitnodigender maken (foyer en ingang).

3. De nieuwe structuur van Hofdael

3.1 Bestuur en organisatie

De algemene verantwoordelijkheid voor het beheren en exploiteren van SMCC Hofdael ligt bij de Stichting SMCC Hofdael.

De 9 vrijwillige en onbezoldigde bestuursleden van de stichting zijn zonder uitzondering objectieve, daadkrachtige personen met een specifieke deskundigheid (strategisch management, financieel, marketing, bouwkundig, facilitaire zaken, juridisch, etc.). Zij zijn onafhankelijk van de huurders van SCC Hofdael en zijn dus geen vertegenwoordiger van huurders of gebruikers. Het bestuur wordt ondersteund door een Gebruikersraad (vertegenwoordiging van de gebruikers van Hofdael) en een, nog definitief vorm te geven, Programmaraad die het bestuur zal adviseren op het gebied van culturele activiteiten, evenementen en theater. Naast de Stichting SMCC Hofdael wordt er een professionele horecaorganisatie (Horeca BV Hofdael) opgericht voor het uitvoeren van de facilitaire- en horecatalaken in Hofdael. De stichting is enig aandeelhouder van deze BV.

De stichting krijgt een exploitatiesubsidie van de gemeente Geldrop-Mierlo. De horecastichting krijgt geen subsidie. De relatie en afspraken tussen beide stichtingen wordt zorgvuldig contractueel vastgelegd.

Bij SMCC Hofdael wordt een betaalde bedrijfsleider/directeur aangesteld die met enkele (deels vrijwillige) assistenten een businessunit horeca en een businessunit beheer en verhuur van ruimten gaat aansturen. De bedrijfsleider/directeur is samen met het bestuur van de stichting verantwoordelijk voor het totale reilen en zeilen in Hofdael.

De horecafunctie in Hofdael is ondersteunend voor de maatschappelijke, culturele en sociale activiteiten doch krijgt op korte termijn een veel belangrijker positie dan voorheen, zowel wat betreft inkomsten als wat betreft de aantrekkelijkheid en uitstraling van Hofdael.

Professionaliteit en kwaliteit bij de horecaexploitatie staan voorop. De horeca in Hofdael zal in de nieuwe structuur veel duidelijker worden geprofileerd (terras), met een meer compleet aanbod van horecaproducten zoals een lunchkaart en dergelijke.

3.2 Producten en tarifiering

De producten die door SMCC Hofdael geleverd zullen worden bestaan uit ruimten voor permanente, vaste en incidentele huurders, horecadiensten en een aanbod aan activiteiten en evenementen.

De tarieven voor de ruimten in Hofdael worden volgens een "gedifferentieerde huurprijssystematiek" vastgesteld. Maatschappelijke, culturele organisaties betalen minder dan "commerciële" gebruikers.

De horecatarieven zullen vergelijkbaar zijn met de tarieven van de Geldropse horecabedrijven. Met andere woorden, er zullen commerciële horecaprijzen worden gehanteerd. Momenteel is hierover overleg gaande met de horecaondernemers in Geldrop. Samenwerking met deze horecaondernemers is in daarbij essentieel.



Bij de toekomstige exploitatie van Hofdael is het van belang dat het gebruik van de huidige permanente en vaste huurders voor de toekomst wordt geborgd. Daar staat tegenover dat een nieuw elan voor Hofdael in de toekomst gepaard gaat met reorganisatie, gewijzigde faciliteiten, een aangepast gebruik en een nieuwe moderne, klantvriendelijke uitstraling.

De toekomstige nieuwe doelgroepen (klanten) die door de stichting bij het gebruik van Hofdael worden geambieerd komen enerzijds uit de maatschappelijke en culturele hoek waarbij kunst en cultuur een belangrijke rol spelen. Anderzijds is er ook de ambitie om meer "ondernemend" te zijn. Dus ook doelgroepen die zich richten op "commerciële maatschappelijke activiteiten" zijn in de toekomst meer dan welkom. Concreet zijn er nu reeds gesprekken gaande met potentiële nieuwe klanten die voorheen waarschijnlijk niet in Hofdael terecht zouden kunnen. Dit

vanuit het centraal besef dat beheer en exploitatie van Hofdael “ondernemen” is in plaats van “taakbeheer” en met een “ondernemer c.q. bedrijfsmanager” in plaats van een “beheerder”. De aansturing van het personeel en de vrijwilligers door de stichting zal dan ook resultaatgericht zijn in plaats van taakgericht. Echter wel met bevoegenheid en een scherp oog voor maatschappelijke en culturele waarden.



VINDINGRIJK

De huidige bezettingsgraad van Hofdael is niet optimaal. Het aantal actuele huurders en gebruikers is al jarenlang niet voldoende om een acceptabel (financieel) rendement in Hofdael te genereren. Het aantrekken van nieuwe klanten en doelgroepen, gecombineerd met de allocatie van de beschikbare ruimte zal dan voor 2017 en verder ook een van de grootste opgaven worden voor de stichting. Zowel op korte als op de langere termijn. In de periode van 2017 tot en met 2021 wordt in ieder geval gestreefd naar een significante verbetering van de bezetting van Hofdael. Om deze “stevige” bezettingsdoelstelling te realiseren zullen de volgende activiteiten worden ontplooid:

- Het “binnenhalen” van nieuwe klanten;
- Het genereren van nieuwe activiteiten;
- Het uitbouwen van bestaande activiteiten;
- Het onder de aandacht brengen van Hofdael als dé accommodatie van Geldrop waarin incidentele én structurele activiteiten erg goed passen vanwege de makkelijke inloop, de centrale ligging en uiteraard het geboden voorzieningenniveau. Hierbij wordt naast muziek, dans en theater concreet gedacht aan evenementen, beurzen, recepties, (kunst)fairs, modeshows en tentoonstellingen.
- Hofdael dient vooral een aantrekkelijke uitstraling te krijgen. Professionaliteit gecombineerd met gastheerschap is onontbeerlijk;

3.3 Vrijwilligers

Uiteraard zullen in Hofdael op korte termijn op diverse fronten vrijwilligers nodig zijn.



Een gezonde exploitatie van Hofdael is niet mogelijk zonder de expliciete inzet van enthousiaste en gemotiveerde vrijwilligers. Deze vrijwilligers kunnen deel uit maken van de Hofdael organisatie zelf maar kunnen ook afkomstig zijn van de huurders en gebruikers van Hofdael.

De stichting is van mening dat vrijwilligers van zeer grote betekenis zijn voor de exploitatie, de continuïteit, de kwaliteit en de uitstraling van Hofdael.

Vrijwilligerswerk verdient volgens het bestuur van de stichting een professionele respectvolle aansturing en een gewaardeerde vaste plek in de organisatie.

De samenwerking tussen de stichting, de vrijwilligers en betaald personeel, gebruikers van Hofdael en maatschappelijke organisaties, nieuwe klanten en ondernemers en uiteraard de gemeente Geldrop-Mierlo, is essentieel voor een gezonde exploitatie in Hofdael. Door intensief en constructief samen te werken kunnen nieuwe mogelijkheden in Hofdael ontstaan waarbij de kosten kunnen worden beperkt.

4. Financiën

4.1 Inleiding

SCC Hofdael is in het verleden nooit het, door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo, gewenste "bruisende hart van Geldrop" geworden. Vanaf de bouw tot nu toe is de exploitatie van Hofdael jaarlijks behoorlijk verliesgevend geweest. Het gemiddelde negatieve rendement over de afgelopen jaren bedroeg ca. € 300.000,--.

Een sterk verbeterde financiële exploitatie van Hofdael is voor de Stichting SMCC Hofdael een belangrijk uitgangspunt. Het bestuur van de stichting is er van overtuigd dat er veel potentie zit in het gebouw en de exploitatie van Hofdael.

4.2 Exploitatieresultaat

Op basis van analyse van de cijfers voor Hofdael in de jaren 2009 t/m 2014, een oriëntatie op de mogelijke doelgroepen en inschattingen voor de toekomstige potentiële exploitatie is een meerjaren begroting 2016-2020 op hoofdlijnen opgesteld (voor details zie bedrijfsplan).

Saldo	2014	2016	2017	2018	2019	2020
Inkomsten	408.570	325.279	354.846	415.538	475.670	539.243
Uitgaven opstal	- 415.731	- 325.808	- 313.808	- 337.269	- 365.231	- 389.692
Uitgaven divers	- 287.995	- 279.500	- 276.500	- 272.500	- 267.500	- 259.000
Exploitatieresultaat	- 295.156	- 280.029	- 235.462	- 194.231	- 157.061	- 109.449

Het bestuur van de stichting is bij het aanvaarden van de exploitatieopdracht van het gemeentebestuur niet over een nacht ijs gegaan. Er is heel serieus gekeken naar de (financiële) mogelijkheden, de eventuele valkuilen en de kritische succes factoren. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in haar opdracht uiteraard wel rekening gehouden met het verleden en is voor de periode 2016-2020 dan ook verantwoordelijk voor het negatief exploitatiesaldo van de stichting.

De beheerstichting neemt op haar beurt verantwoordelijkheid voor een adequaat bestuur en een effectieve en efficiënte exploitatie van Hofdael en, zeker zo belangrijk, zij gelooft er ook in dat Hofdael kan worden wat altijd de wens is geweest!