

Korte samenvatting rapportage harmonisatie Kulturhusen

Onze Gebouwen heeft een financiële analyse (op grootboekniveau) van de verschillende Kulturhusen gemaakt en diverse gesprekken met bestuur en management van de Kulturhusen gevoerd. Dit dashboard komt tot een vergelijk van resultaten afgezet tegen ervaringscijfers. Het levert kengetallen per accommodatie op, die zowel onderling vergelijkbaar als met beschikbare kengetallen voor de branche zijn.

Dit vergelijk is mogelijk gemaakt door een herschikking van de kostenplaatsen per accommodatie, zodat er een vergelijkbare situatie ontstaat. In principe willen we naar efficiënte Kulturhusorganisaties, waar de basis op orde is en subsidie optimaal gebruikt wordt. Het dashboard geeft onder andere een indicatie waar geld wegloopt uit de exploitatie, de zogenaamde bleeders. Het dashboard geeft middels een set van indicatoren inzicht in de verbeterpunten en de toereikendheid van de subsidie. Het gepresenteerde dashboard is gebaseerd op cijfers van 2022. De set van indicatoren is verdeeld over de categorieën: exploitatie, verdienmodel, horeca, personeel, huren en (horeca)prijzen, eigenaars- en gebruikerslasten, maatschappelijke output (subjectieve meting, geen bruikbare indicatoren beschikbaar).

1. Gehanteerde kengetallen en normering

De kengetallen die Onze Gebouwen voor dit advies gebruikt, zijn opgebouwd uit ervaringscijfers van de laatste 10 jaar met dorpshuizen, Kulturhusen en mfa's in Oost-Nederland, inclusief een inflatiepercentage van 10% ten opzichte van 2021. De opbouw van de kengetallen is geen exacte wetenschap, maar een zo zuiver mogelijke duiding van een complexe en uiterst lokale omgeving. Afwijkingen op basis van de gebruikte set kengetallen vormen het vertrekpunt van de adviezen omtrent het harmonisatievoorstel.

	Maatschappelijk vastgoed (kosten per m2)	Overige kosten
Huisvesting		
Eigenaarslasten	€ 20	- Inkoop horeca maximaal 33% van de horeca-omzet
Onderhoud	€ 13	- Personeelslasten horeca maximaal 33% van de horeca-omzet
Overige eigenaarslasten	€ 7	- Personeelslasten totaal geen kengetal, afhankelijk van de constructie met vrijwilligers
Gebruikerslasten	€ 50	- Kosten verkoop tussen 1% en 3% van totale begroting (website, adv. Materiaal)
Klein onderhoud	€ 10	- Algemene kosten tussen 6% en 8% van totale begroting (administratie en accountant, verzekeringen, abonnementen, ict etc.)
Schoonmaak	€ 14	- Kapitaalslasten afhankelijk van de financiering (rente en afschrijving)
Energie (label B/C)	€ 18	- Liquiditeit minimaal 1 of hoger (betekenis: mate waarin een onderneming haar lopende betalingsverplichtingen kan voldoen).
Hygiëne	€ 4	- Solvabiliteit- minimaal 20% (betekenis: verhouding eigen vermogen en vreemd vermogen)
Heffingen en verzekeringen	€ 5	- Maatschappelijk huurtarief € 150,-
Overige		
Totaal	€ 70	

Tabel 1 Gehanteerde kengetallen (benchmark 2022)

De exploitaties van de 4 Kulturhusen zijn tegen bovenstaande kengetallen gelegd. Dit geeft een duidelijk beeld per Kulturhus. Vervolgens heeft Onze Gebouwen de hoogte van de gemeentelijke subsidie per Kulturhus getoetst aan de resultaten van het voorliggende harmonisatie-onderzoek. Met de vraag: is de structurele subsidie toereikend?

2. Conclusies en aanbevelingen

- *Gemeentelijke subsidie*

Voor drie van de vier onderzochte Kulturhusen blijkt de structurele subsidie toereikend te zijn (Kulturhus Trefkoele+, Kulturhus de Spil, Kulturhus de Mozaïek). Voor het oudste Kulturhus de Wiekelaar komt het adviesbureau tot de conclusie dat de subsidie is niet toereikend is. Oorzaken hiervoor zijn urgent achterstallig onderhoud en het niet verhuurbare oppervlak. Installaties (koelingssysteem en verwarming) vertonen flinke gebreken en er dienen grote reparaties gedaan te worden. Om het verdienmodel van de Wiekelaar, dat fundamenteel anders is dan de modellen van de andere Kulturhusen, uit te breiden en toekomstbestendig te maken, moet er gekeken worden naar de inzet van ruimtes (met name van de grote Lindeboomzaal). Het verhuurbaar krijgen van dit oppervlak, vergt een andere indeling en inrichting. Dit biedt de mogelijkheid om meer sociale activiteiten (i.s.m. Saam) en verhuurmogelijkheden aan sociale partners aan te bieden, wat in de toekomst de kwetsbaarheid van het verdienmodel vermindert. De huidige exploitatie van de Wiekelaar biedt geen mogelijkheden voor een oriëntatie op dit gebied, laat staan bouwkundige ingrepen. Door toekennen van een incidentele subsidie van € 40.000,- heeft de Wiekelaar de mogelijkheid om het achterstallig onderhoud op te lossen en te oriënteren op de toekomst.

- **Harmoniseren maatschappelijke huren SAAM en bibliotheek**

Wat verder opvalt is het verschil in maatschappelijke huurtarieven. De subsidies zijn 'vervuild' door lokaal afwijkende tariefstelling voor maatschappelijke huurders als SAAM en bibliotheek. In principe wordt met een te lage huurprijs een huursubsidie gegeven aan de maatschappelijke huurders, waarbij de korting ten laste van de Kulturhus exploitatie komt. Onze Gebouwen adviseert de maatschappelijke huren van SAAM en bibliotheek op niveau brengen van € 150,- per m2 in ieder Kulturhus. Deze huurharmonisatie schept duidelijkheid in verborgen huursubsidie aan maatschappelijke partners (SAAM, bibliotheek).

- **Subsidies koppelen aan prestaties**

Met de subsidie kan worden gestuurd op de sociale output, het doel van ieder Kulturhus. Doordat de gemeente maatschappelijke prestaties verbindt aan de subsidie, is er een directe koppeling met het gebouw en de inhoud. Binnen de vier Kulturhusen zijn voldoende activiteiten en evenementen die maatschappelijke output opleveren. Tijdens de verschillende interviews is subjectief waargenomen dat de gebouwen een verbindende functie binnen de eigen gemeenschap hebben. De mate van maatschappelijke opbrengst per accommodatie is niet opgenomen, omdat hier momenteel geen eenduidige indicatoren voor zijn. Het adviesbureau adviseert op in de toekomst de subsidies te koppelen aan prestaties. En de manier van monitoren in overleg met de Kulturhusen vorm te geven, zodanig dat dit werkbaar en hanteerbaar is en niet een extra administratieve bureaucratische handeling wordt.

- **DMJOP's updaten**

Voor alle Kulturhusen geldt dat de MJOP's niet meer in lijn zijn met de reële kosten of dat er geen reëel beeld is van de onderhoudskosten. Het adviesbureau adviseert de gemeente om in gezamenlijkheid het onderhoud te actualiseren naar DMJOP's, zodat verduurzaming ook wordt meegenomen. Deze DMJOP's zullen helderheid scheppen in hoeverre subsidies in de toekomst moeten worden aangepast. Deze actualisering heeft daarom alle prioriteit.