

Route 2020: Alles onder één Dak
Case studie exploitatie vraag
MFA de Klipper, Oosterbeek
27 maart 2017

Inhoud

- Inleiding
- Werkwijze
- Huidige situatie De Klipper
- Vraagstelling De Klipper
- Achtergrond informatie
- Adviesgesprek adviseur
 - Voorbeelden indeling
- Aangescherpte vraag
- Adviesgesprek met directeuren
- Evaluatie werkwijze

Inleiding

- Voor de toekomstvisie van de Vereniging Openbare Bibliotheken in Nederland, werken de bibliotheken samen in Route2020.
- Eén van de thema's is alles onder één dak.
- Samen met een aantal koploper bibliotheken wordt deze visie verder uitgewerkt.
- Op basis van gezamenlijke bijeenkomsten zijn vijf thema's geformuleerd om nader uit te werken:
 1. Klant;
 2. Programmering;
 3. Exploitatie;
 4. Organisatie;
 5. Netwerk.
- Deze kernpuntennotitie geeft inzicht in de uitwerking van één van de thema's, het exploitatie thema.

Werkwijze

- Aan de hand van de vijf vastgestelde MFA-thema's (Klant, Programmering, Exploitatie, Organisatie en Netwerk) starten adviesrondes inzake een vraagstuk *van één* van de deelnemende bibliotheken, *aan één* van de deelnemende bibliotheken.

Hoe werkt dat in de praktijk:







- Een bibliotheek dient een case in. Een adviseur en/of partnerbibliotheek gaan het adviesgesprek aan en verscherpen de vraag. Vervolgens wordt op basis van de vraag voorbeelden en antwoorden uitgezocht. Tot slot wordt een gesprek op locatie tussen de directeuren georganiseerd en wordt het advies besproken en toegelicht. Het advies, en bijhorende resultaten en handvatten komen in de toolkit alles onder één dak.

Huidige situatie MFA De Klipper

- De bibliotheek Veluwezoom is volledig eigenaar van het gebouw de Klipper;
- De Klipper is in 2006 deels verbouwd en de bibliotheek heeft m² ingeleverd ten behoeve van een welzijnsstichting en een culturele stichting;
- De huurcontracten zijn afgesloten tot 2016 en inmiddels opgezegd;
- De culturele stichting is door de gemeente Renkum wegbezuinigd. Het welzijnswerk is aanbesteed en de nieuwe partner wil vooralsnog geen m² huren in de Klipper;
- De huuropbrengsten kwamen ten gunste van de exploitatie van de bibliotheek, circa € 67.000,- per jaar.
- De totale exploitatie van de Klipper is circa € 700.000,- per jaar.
- Dit betreft dus een inkomstenderving van bijna 10% op de totale begroting.

Bijlagen inzake exploitatie vragen

- De bibliotheek Veluwezoom heeft de volgende stukken aangeleverd:

-  2016-04-01 ALGEMENE VOORWAARDEN gebruik ruimtes de Klipper DEF
-  2016-09-18 Koerswijziging voor de Klipper DEF
-  2017 Afspraken huurders tbv facturering en beheer per 2017 CONCEPT 2
-  2017-01-05 Concept vraag aan Gerry Route 2020
-  2017-01-05 exploitatie 2016 en begroting 2017
-  2017-01-05 Hoe werken we in de Klipper

Vraagstelling directie De Klipper

- Volgen wij nu de juiste koers? Ik heb nog steeds het gevoel dat 'we maar wat doen', we handelen voortdurend 'naar bevind van zaken', acteren op signalen van klanten enz. Misschien is dat juist goed, maar ik word daar wat onrustig van.
- Heb je enig idee over onze kansen om de Klipper echt kostendekkend te krijgen?
- Heb je aanbevelingen/suggesties die daar nog meer aan kunnen bijdragen?
- En als we denken van niet; wat zou dan een dekkend alternatief zijn?

Adviesgesprek: aanscherpen van de vraag

- Op basis van de gegevens en vraagstelling spelen meerdere aspecten en afspraken een rol:
 - A. Eigenaarsrol inzake leegstandsrisico en eigenaarskosten;
 - B. Gebruikers in MFA, verrekening kosten schoonmaak, energie e.d.
 - C. Programmerings- en beheerrol inzake de MFA de Klipper;
 - D. Programmering en openingstijden van het bibliotheekwerk.

Voor het gesprek met de collega directeur zou het mooi zijn om inzicht in de kosten en opbrengsten per thema te krijgen om de focus op de knelpunten goed inzichtelijk te krijgen.

- De afspraken met de subsidieverstrekker Gemeente Renkum zijn niet duidelijk inzake A en C.
 - Is er bezuinigd in 2006 op de bibliotheek bij inleveren van m² ten gunste van welzijn en culturele stichting?
 - Wat zijn de afspraken inzake huurinkomsten en subsidie bibliotheek?
 - Wat is de opdracht van de gemeente inzake de programmering en beheer van de MFA de Klipper?

Voorbeeld vastgoedexploitatiekosten eigenaar

Status exploitatiekosten:		Raming op basis van bestek	
prijspeil	2014		
BTW		genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij specifiek BTW vermeld	
EIGENAAR			
	G	Jaarlijkse Financieringskosten	
		Annuitaire lasten grond, gebouw, inrichting en terrein	inclusief
KOSTEN			
	A	JAARLIJKE EXPLOITATIE LASTEN NEN2699	
		1 zakelijke lasten (belastingen en verzekeringen)	
		a. belastingen	inclusief
		b. heffingen	inclusief
		c. opstal verzekering	inclusief
		d. glas inkoop kosten	servicekosten
		e. inboedel verzekering	door gebruikers
		2 onderhoud	
		a. planmatig onderhoud	inclusief
		b. niet-planmatig onderhoud	inclusief
		c. onderhoudsbeheer, voorbereiding, toezicht en uitvoering MJOP	inclusief
		3 beheer	
		a. portfolio management	exclusief
		b. asset management	exclusief
		c. property management, administratie	inclusief
		d. bijdrage Vereniging van Eigenaren	exclusief
		4 Exploitatie lasten diensten en middelen NEN2748	
		a. belastingen en verzekeringen huurders	servicekosten
		b. huurdersonderhoud	servicekosten
		c. duurzaamheidstoelage, zoals WKO vastrecht	servicekosten
		d. energie en water	servicekosten
		e. administratie	servicekosten
		f. schoonmaakonderhoud	servicekosten
		g. consumptieve diensten, hospitality	door exploitant
		h. risicobeheersing, alarmopvolging	door gebruikers
		i. verhuizen	exclusief
		j. documentmanagement	exclusief
		k. reststoffen managen	servicekosten
		l. ict basisinfrastructuur	servicekosten
		m. externe voorzieningen, bv thuiswerkplekken	exclusief
		n. facility management	door exploitant
		o. overige diensten, medegebruik en doorverhuur	door exploitant
TOTAAL exclusief BTW			
		5 BTW	
		a. BTW	
		b. BTW integratie heffing	nvt
		c. Compensatie niet-opteerbare BTW	nvt
TOTAAL inclusief BTW		B	

Voorbeeld vastgoedexploitatiekosten gebruikers (coöperatie)

GEBRUIKERS		
KOSTEN	A	JAARLIJKSE EXPLOITATIE LASTEN NEN2699
	1	huur
		a. beleidshuur <i>exclusief</i>
	2	belastingen en verzekeringen
		a. belastingen <i>inclusief</i>
		b. heffingen <i>inclusief</i>
		c. opstal verzekering <i>bij eigenaar</i>
		d. glasinkoop of glasverzekering <i>inclusief</i>
		e. inboedel verzekering <i>exclusief</i>
		f. Overige verzekeringen, zoals WA-verzekering <i>exclusief</i>
	3	huurdersonderhoud
		a. planmatig onderhoud <i>inclusief</i>
		b. niet-planmatig onderhoud <i>inclusief</i>
		c. onderhoudsbeheer vtu <i>inclusief</i>
	4	servicekosten
		a. onderhoud liften en legionella <i>inclusief</i>
		b. WKO vastrecht <i>inclusief</i>
		c. WKO warmte levering <i>inclusief</i>
		d. WKO koude levering <i>inclusief</i>
	5	energie en water <i>inclusief</i>
	6	administratie <i>bij E. facility</i>
	7	schoonmaakonderhoud <i>inclusief</i>
KOSTEN	B	Gezamenlijke diensten en middelen NEN2748
	1	Consumptieve diensten, hospitality <i>exclusief</i>
	2	Risicobeheersing <i>bij E facility</i>
	3	Schoonmaken <i>bij A schoonmaak</i>
	4	Verhuizen <i>exclusief</i>
	5	Documenten managen <i>exclusief</i>
	6	Reststoffen managen <i>inclusief</i>
	7	Overige diensten, alarmopvolging <i>inclusief</i>
KOSTEN	C	ICT (NEN2748)
	1	ICT <i>exclusief</i>
KOSTEN	D	Externe voorzieningen (NEN2748)
	1	thuiswerkplekken e.d. <i>exclusief</i>
KOSTEN	E	Facility Management (NEN2748)
	1	Facility manager <i>inclusief</i>
	2	Huismeester <i>inclusief</i>
	3	Receptionisten <i>inclusief</i>
	4	Beveiligers <i>inclusief</i>
	5	Administratie en algemene kosten <i>inclusief</i>

TOTAAL exclusief BTW		
	F	BTW
		a. BTW niet verrekenbaar SidK <i>inclusief</i>
		b. BTW integratie heffing <i>exclusief</i>
		c. Compensatie niet-opteerbare BTW <i>exclusief</i>
TOTAAL inclusief BTW		
GEBRUIKERS		
BATEN	G	PERIODIEKE BATEN PER JAAR
		1 subsidie beleidshuur <i>exclusief</i>
		2 subsidie huisvesting en facility management <i>inclusief</i>
		3 consumptieve diensten <i>exclusief</i>
		4 verhuur ruimten <i>exclusief</i>
	H	EENMALIGE BATEN
		5 eenmalige subsidies <i>exclusief</i>
TOTAAL inclusief BTW		

Aangescherpte vraag

- Op basis van het adviesgesprek zijn de financiële afspraken inzake de huisvesting en de uitgangspunten met de gemeente nader onderbouwd en opgenomen bij de vraagstelling aan de collega directeur.

Adviesgesprek met directeuren

- Cultura heeft geen eigendom meer van de bibliotheek en is niet verantwoordelijk voor het leegstandsrisico, dit is in 2015 aangepast;
- Als voorbeeld worden ook specifieke afspraken in het huurcontract gedeeld waar de Klinker op kan sturen met de gesprekken met de gemeente;
- Cultura maakt duidelijke afspraken met de gemeente inzake kosten voor bijvoorbeeld extra voorzieningen als de stadswinkel in Cultura;
- Strategie is om inzicht te geven wat je allemaal doet voor je budget/inwoner;
- Cultura focust nu met losse verhuur meer op bedrijven die vaak weer terugkomen, minder effort in losse verhuurkosten;
- Thematiseer losse verhuur en ontmoetingsfunctie; mama-café, brei-café, filmhuis, paint-café zijn succesnummer Cultura;
- Hoe verdeel je ondernemerschap tussen bibliotheek en gemeente inzake leegstand gebouw. Nu alles eenzijdig bij bibliotheek.
- Analyseer losse verhuurvoorwaarden wat aansluit bij vraag

Voorbeeld artikel leegstand huurcontract

Algemene bijzondere bepalingen

- 8.1.** In aanvulling op artikel 3 komen huurder en verhuurder samen overeen dat als de subsidie van huurder wijzigt door een eventuele bezuiniging, partijen samen in overleg treden over de inhoud van de huurovereenkomst en de huurovereenkomst voor het onderdeel waar de bezuiniging voor is ontbonden kan worden.
- 8.2** In afwijking van 8.1 en 8.3 van de algemene bepalingen is onderverhuur toegestaan indien dit past binnen de statutaire doelstellingen van de huurder waardoor het gebruik in overeenstemming blijft met de bestemming van het gehuurde. In andere gevallen blijven 8.1 en 8.3 van de algemene bepalingen onverkort van toepassing
- 8.3** Huurder is niet verantwoordelijk voor de feitelijke leegstand van de ruimten van eventuele onderhuurders.
- 8.4** Huurder en verhuurder zullen samen een inspanning leveren om eventuele leegstand in het gebouw op te lossen.
- 8.5.** Deze overeenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud goedkeuring burgemeester en wethouders

Evaluatie werkwijze

- Fijn om op persoonsniveau gericht informatie uit te wisselen;
- Op deze manier neem je tijd voor je eigen vraag en voor je eigen antwoord;
- Leuk om te doen;
- Je leert vanuit een andere hoek naar je eigen organisatie te kijken, andere helikopterview;
- Zeker voor herhaling vatbaar op andere thema's.