

Preadvies

Portefeuillehouder : C.C.J.M. Grootswagers

**Zaakdossiernummer:
ZK17.02958**

Datum collegebesluit : 2 april 2019

**Documentnummer:
2019.08944
2019.08944**

Onderwerp : Voorstel inzake huur- en exploitatieovereenkomst BBbv

Beleidsprogramma : 5. Sport, cultuur en recreatie

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Uw raad heeft het college de opdracht gegeven uw raad te informeren indien er belangrijke ontwikkelingen zijn met betrekking tot de lopende huur- en exploitatieovereenkomst met Bijzonder Bruisend B.V..

1. Inleiding

Vrijdag 29 september 2017 heeft uw raad besloten in te stemmen met de voorwaarden voor het aangaan van een overeenkomst tussen de gemeente en Bijzonder Bruisend B.V. (hierna BBbv), met betrekking tot de huur en exploitatie van een deel van gebouw Het Klavier. Op 1 oktober 2017 is de huur- en exploitatieovereenkomst ingegaan voor een initiële periode van 2 jaar (tot 1 oktober 2019).

Onderdeel van uw instemming was de verplichting van BBbv om maandelijks aan ons college een financiële monitoringsrapportage te verstrekken. U gaf ons college opdracht uw raad elk kwartaal te informeren over de ontwikkelingen en financiële status van BBbv, wat heeft plaatsgevonden door middel van monitoringsrapportages (onder geheimhouding).

Ons college heeft van u tevens de opdracht meegekregen om uw raad nader te informeren, indien de monitoringsrapportages van BBbv, dan wel ontwikkelingen rond de overeenkomst met BBbv, daartoe aanleiding geven.

Aanleiding voor dit preadvies is het gegeven dat de overeenkomst met BBbv verloopt op 1 oktober 2019. De overeenkomst wordt zonder opzegging door een van de partijen (gemeente of BBbv) stilzwijgend verlengd met 3 jaar (tot 1 oktober 2022).

Opzegging kan uiterlijk 31 mei 2019 door een van beide partijen, met inachtneming van de daarvoor geldende voorwaarden. Een van de voorwaarden voor opzegging is de uitkomst van een evaluatie, die met BBbv heeft plaatsgevonden.

Het preadvies wordt u ter informatie voorgelegd. Uw college heeft 2 april 2019 de uitkomsten van de evaluatie besproken en besloten het voorkeursscenario 1a aan te houden (doorzetten van de overeenkomst met BBbv zonder financiële ondersteuning).

Wij willen uw raad vragen kennis te nemen van het advies.

Evaluatie lopende contractperiode (1 oktober 2017 – 30 september 2019)

Financiële punten

De ontwikkeling van de financiële situatie van BBbv hebben wij aan uw raad de afgelopen kwartalen meegedeeld via gedetailleerde financiële monitoringsverslagen (onder geheimhouding). Het financiële beeld is kort verwoord, als volgt:

- de omzet is licht gestegen;
- de bedrijfskosten* worden beïnvloed door:
 - dalende personeelskosten;
 - dalende algemene kosten;
 - stijgende huisvestingskosten;
 - stijgende afschrijvingen;
 - verminderde inkomsten (maatschappelijk) als gevolg van tariefwijziging;
- het bedrijfsresultaat voor belasting eind 4e kwartaal 2018 is 'break even';
- de gerealiseerde genormaliseerde cash flow uit de operationele activiteiten is tot en met het 4^e kwartaal negatief;
- de gebouwgebonden kosten over 2016 en 2017 en de voorschotten over 2018 zijn voldaan. De eindafrekening over 2018 wordt nu opgemaakt. Er is momenteel geen sprake van achterstanden;
- de rente en aflossing over de uitstaande leningen zijn voldaan.

**Nb: met BBbv is bij aanvang van de overeenkomst afgesproken dat een structurele verlaging van de bedrijfskosten zou worden gerealiseerd. De bedrijfskosten bedragen tot op heden 68% van de omzet.*

De conclusie uit de financiële monitoring op basis van deze financiële gegevens van BBbv per 31 december 2018 was als volgt:

- het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting komt uit op een zeer gering % van de omzet;
- een structurele verlaging van de bedrijfskosten is nog niet gerealiseerd;
- de ontwikkeling van de opbrengst is positief, maar leidt door de te hoge kosten nog niet tot een gewenst (en afgesproken) positief eindresultaat**;
- de beschikbare financiële middelen zijn gering en leiden bij BBbv tot het maken van keuzes voor de korte en langere termijn, die in potentie risico's met zich mee kunnen brengen;
- de financiële situatie is alles overziend broos te noemen met de nodige aandachtspunten die het resultaat kunnen verbeteren;
- de gemeente heeft een groot belang de financiële situatie bij BBbv op korte termijn te blijven volgen.

***Nb: met BBbv is bij aanvang van de overeenkomst overeengekomen dat uit de gewone bedrijfsuitoefening een resultaat voor belasting van 6% zou worden gerealiseerd. De exploitanten geven aan dat ze dit percentage wel haalbaar achten.*

Exploitatie punten

De ontwikkeling van exploitatiepunten in relatie tot de overeenkomst met BBbv zijn samengevat als volgt:

- de door BBbv ter hand genomen schoonmaakactiviteiten, gebaseerd op gemeentelijke uitgangspunten ("schoonmaak is beleving"), kan nog zeker worden verbeterd, wat de gemeente blijft monitoren en waar continu in goed overleg over wordt gesproken;
- de door BBbv uit te voeren activiteiten op het gebied van toezicht en beveiliging, buiten de bedrijfstijden van de gemeente, is een aandachtspunt, waarover met de exploitant betere afspraken worden gemaakt om de veiligheid goed te borgen;

- BBbv zal zich moeten inspannen om het dagelijks onderhoud van de sociaal-culturele en maatschappelijke / commerciële ruimten (theater, dansruimte en vergaderruimten) beter bij te houden, opdat deze gehuurde ruimten (en de bijbehorende inventaris) op het overeengekomen kwaliteitsniveau blijven. Dit blijft continu onderwerp van gesprek;
- er zijn tot op dit moment niet of nauwelijks financiële middelen bij BBbv aanwezig om het dagdagelijks onderhoud en de daarbij behorende (vervangings-) investeringen op peil te houden. De gemeente zal BBbv nadrukkelijk op deze verplichting blijven wijzen. Het bovenstaande is regelmatig besproken met BBbv. In goed overleg worden op dit punt naar oplossingen gezocht.

Sociaal-culturele en maatschappelijk / commerciële punten

- BBbv heeft de afgelopen jaren gewerkt aan verbetering van de programmering van het sociaal-culturele programma in het theater. BBbv borgt daarmee dat een goede verhouding blijft bestaan in de programmering tussen de sociaal-culturele en (semi-) maatschappelijke activiteiten enerzijds en de commerciële activiteiten anderzijds;
- BBbv is in staat gebleken een gelijk aantal (semi-) maatschappelijke verenigingen te behouden in de afgelopen jaren;
- BBbv heeft ervoor gezorgd dat Het Klavier een belangrijke bijdrage levert aan het concept van het "bruisend dorpshart".

Conclusie evaluatie

De huidige situatie beoordelend, is de conclusie dat BBbv een belangrijke bijdrage levert aan het concept van het bruisende dorpshart, waarbij nog steeds geldt dat er uitdagingen zitten aan de exploitatiekant, waar zowel BBbv, als de gemeente (potentieel) risico's lopen, met name aan de financiële kant.

In de financiële monitoringsverslagen is steeds de bezorgdheid geuit over de houdbaarheid van de financiële exploitatie op termijn. Daarnaast blijft een risico bestaan ten aanzien van de kwaliteit van het dagelijkse beheer van (een deel van) Het Klavier.

Om deze beide risico's te blijven beheersen, zal de gemeente ten minste de monitoring moeten blijven voortzetten en continu met BBbv moeten blijven zoeken, binnen de bestaande kaders en afspraken, naar verbetering van zowel het reguliere beheer als de (financiële) exploitatie.

Scenario's aankomende contractperiode (1 oktober 2019 – 30 september 2022)

Beoordeling eventuele verlenging met 3 jaar van de lopende overeenkomst

Zonder opzegging loopt de huidige contractperiode door vanaf 1 oktober 2019 met 3 jaar. Conform de bepalingen in de overeenkomst is met de exploitanten een evaluatie gehouden om te bepalen hoe de afgelopen periode van 2 jaar is verlopen.

Er is bij de evaluatie van de zijde van de gemeente een aantal scenario's onderzocht ten aanzien van het al dan niet voortzetten van de huur- en exploitatieovereenkomst met BBbv.

Op hoofdlijnen zijn er twee soorten scenario's:

1. **Doorzetten van de lopende overeenkomst** (per 1 oktober 2019 loopt de huidige overeenkomst door voor een periode van 3 jaar huur en exploitatie door BBbv);
2. **Opzeggen van de lopende overeenkomst** (per 1 oktober 2019 eindigt de overeenkomst met BBbv).

Varianten scenario 1: doorzetten van de huur- en exploitatieovereenkomst

Scenario 1a. Doorgaan met BBbv waarbij geen gemeentelijke jaarlijkse exploitatiebijdrage meer wordt verstrekt, waarbij gestuurd blijft worden op verbetering van het financieel resultaat en het dagelijks beheer.

De overeenkomst met BBbv zal zonder opzegging, gewoon doorlopen. De afgelopen periode was er nog wel sprake van een uitzonderlijke jaarlijkse gemeentelijke exploitatiebijdrage (de minimalis-regeling). Voor de nieuwe periode is er niet langer sprake van een dergelijke bijdrage vanuit de gemeente aan BBbv.

Voordelen

- Er wordt voldaan aan de doelstelling het behalen van een “bruisend dorpshart”;
- de rente en aflossing over de uitstaande leningen worden voldaan;
- de gebouwgebonden kosten (servicekosten)* worden voldaan;
- het sociaal-culturele programma in en rond het theater, alsmede de (semi-) maatschappelijke en commerciële exploitatie van de overige ruimten, wordt door BBbv verzorgd;
- de gemeente hoeft geen extra inspanningen te verrichten of extra kosten te maken;
- de gemeente en BBbv houden zich aan de aanbestedingsregels.

Nadelen

- Het blijft voor BBbv lastig om de financiële exploitatie rond te krijgen en om te voldoen aan de 6%-rendementseis (resultaat na belasting) ook al zijn de exploitanten hoopvol dat ze die 6% eis gaan halen;
- het blijft voor BBbv lastig om het dagelijks beheer kwalitatief goed op orde te krijgen in (een deel van) Het Klavier, waar de gemeente vervolgens op moet blijven wijzen, omdat de gemeente daar hinder van heeft;
- de gemeente is afhankelijk van de inspanningen en resultaten van BBbv om de exploitatie goed te krijgen en kan niet meer doen dan meedenken en blijven monitoren.

Uitdagingen

- BBbv moet de financiële administratie nog beter gaan uitsplitsen (sociaal versus commercieel);
- BBbv heeft een flinke opgave om de financiële exploitatie rond te gaan krijgen om nog meer kosten te besparen en / of meer inkomsten te gaan genereren;
- de gemeente zal goed moeten blijven sturen op een kwalitatief goede uitvoering van de dagelijkse beheertaken (schoonmaak, gebruikersonderhoud) door de gebruiker;
- de gemeente zal de financiën van BBbv moeten blijven monitoren (halfjaarlijks) om goed zicht en grip op de exploitatie te blijven houden.

Risico's

- Indien BBbv in de aankomende periode niet langer kan rekenen op (extra) financiële steun van de gemeente, kan BBbv de aankomende periode van 3 jaar in financieel zwaar weer komen, als zaken tegenvallen in de exploitatie. In dat geval komt in het ergste geval het voortbestaan van BBbv in gevaar. De gemeente zou dan geconfronteerd kunnen worden met een faillissement of ten minste met een verminderde dienstverlening (dagelijks beheer, verhuur van ruimten, invulling theaterprogramma);
- indien BBbv daadwerkelijk zou moeten stoppen, dan loopt de gemeente het risico dat (het restant van) de openstaande lening niet meer kan worden terugbetaald;
- indien BBbv niet langer de bedrijfsvoering kan continueren, moet gezocht worden naar een oplossing om de lopende overeenkomst in gezamenlijk overleg te beëindigen, waarbij de gemeente op zoek moet naar een nieuwe exploitant / huurder, waar nieuwe afspraken mee gemaakt moeten worden.

Scenario 1b. Doorgaan met BBbv met het wederom verstrekken van een jaarlijkse gemeentelijke exploitatiebijdrage, waarbij gestuurd blijft worden op verbetering van het financieel resultaat en het dagelijks beheer.

De overeenkomst met BBbv zal zonder opzegging, gewoon doorlopen. Omdat in de afgelopen periode sprake was van een uitzonderlijke jaarlijkse gemeentelijke exploitatiebijdrage (de minimis-regeling) en de financiële situatie nog broos kan worden genoemd, kan worden overwogen wederom afspraken te maken om BBbv te ondersteunen.

Voordelen

- Zie voordelen scenario 1a;
- kan mogelijk BBbv meer rust en zekerheid bieden in haar exploitatie.

Nadelen

- Zie nadelen scenario 1a;
- het blijft voor BBbv lastig om het dagelijks beheer goed op de rit te krijgen in (een deel van) Het Klavier, waar de gemeente vervolgens last van heeft of kan hebben;
- de gemeente blijft afhankelijk van de inspanningen en resultaten van BBbv om de exploitatie goed te krijgen.

Uitdagingen

- Zie uitdagingen scenario 1a;
- de gemeente zal goed moeten blijven sturen op uitvoering van de dagelijkse beheertaken en moeten blijven monitoren om grip op de exploitatie te blijven houden.

Risico's

- BBbv zou mogelijk ook met het doorzetten van financiële ondersteuning toch niet in staat kunnen blijken de exploitatie te verbeteren, met als risico dat het de bedrijfsvoering zal moeten staken.

Een overzicht van de potentiële financiële gevolgen van de scenario's is - onder geheimhouding - opgenomen in bijlage 1.

Varianten scenario 2: Opzeggen van de huur- en exploitatieovereenkomst

Scenario 2a. Opzeggen van de overeenkomst door de gemeente naar aanleiding van de uitkomsten van de evaluatie.

De overeenkomst met BBbv opzeggen is in principe mogelijk als dat uiterlijk per 31 mei 2019 plaatsvindt. Dan eindigt de overeenkomst per 1 oktober 2019. Dan moet worden voldaan aan de opzeggingsgrond dat de uitkomst van de evaluatie nadelig uitvalt voor BBbv.

Voordelen

- Nieuwe afspraken kunnen maken met een nieuwe exploitant (frisse start / schone lei);
- de gebouwgebonden kosten worden door een nieuwe exploitant voldaan;
- de gemeente hoeft met een nieuwe exploitant ook geen extra inspanningen te verrichten of extra kosten te maken.

Nadelen

- Het opzeggen van de overeenkomst zal betekenen dat BBbv waarschijnlijk failliet zal gaan, omdat zij geen inkomsten meer kan genereren, waarmee de exploitatie in gevaar komt en de bedrijfsvoering moet worden gestaakt;
- bij faillissement komt er een curator, waar de gemeente afhankelijk van wordt van wat die gaat doen;

- bij faillissement zal weer een periode van onzekerheid ontstaan voor alle gebruikers;
- de gemeente wordt bij faillissement een concurrent-crediteur voor haar geldleningen aan BBbv.

Uitdagingen

- Gesprekken met BBbv nadat formeel is opgezegd, kunnen tot discussies leiden die tijd kosten en juridische gevolgen kunnen hebben (aanbestedingsrecht, huurrecht) en daarmee wellicht ook geld kosten (extern advies);
- het vinden van een nieuwe exploitant zal (naar inschatting) wel mogelijk zijn, maar desalniettemin de nodige tijd, geld en energie kosten voor de gemeente;
- hoe wordt geborgd dat een nieuwe exploitant het dagelijks beheer en financiële exploitatie wel rond krijgt, is vooralsnog niet helder;
- bij een eventuele hernieuwde aanbesteding zal een nieuwe exploitant voldoende waarborgen vragen om tot een duurzame exploitatie te komen.

Risico's

- Wat betreft de financiële afwikkeling (faillissement) is vooralsnog onduidelijk wat de specifieke omvang daarvan is, maar dat zal voor de gemeente zeker financieel ongunstig uitpakken;
- opzegging kan (juridisch) worden betwist, aangezien moet worden voldaan aan de gestelde voorwaarden in de overeenkomst;
- er zijn juridische haken en ogen verbonden, zowel aan het beëindigen van de huidige overeenkomst, als voor het eventueel opstarten van een hernieuwde aanbesteding;
- politiek en maatschappelijk kan dit tot bezorgdheid en onrust leiden over het voortzetten van het beheer en de exploitatie voor het functioneren van zowel de gemeentelijke organisatie, als voor de stichtingen en verenigingen, die gebruik maken van Het Klavier.

Scenario 2b. Opzeggen van de overeenkomst door BBbv naar aanleiding van de uitkomsten van de evaluatie.

BBbv kan de overeenkomst met de gemeente ook opzeggen uiterlijk per 31 mei 2019. Dan eindigt de huur- en exploitatieovereenkomst per 1 oktober 2019.

Voordelen

- Zie voordelen scenario 2a;
- de gemeente kan in goed overleg met BBbv komen tot afspraken om een zo goed mogelijke afwikkeling te bewerkstelligen en een overdracht naar een nieuwe exploitant te borgen.

Nadelen

- Zie nadelen scenario 2a;
- BBbv zal waarschijnlijk worden geliquideerd (opgeheven), maar er zit een grote kans in dat zij failliet gaat, omdat er geen inkomsten meer zullen zijn en er nog schuldeisers zijn. De gemeente is een grote schuldeiser, gezien de geldlening tussen de gemeente als geldgever en BBbv als geldlener;
- het vinden van een nieuwe exploitant zal (naar inschatting) wel mogelijk zijn, maar desalniettemin de nodige tijd, geld en energie kosten voor de gemeente.

Uitdagingen

- Zie uitdagingen scenario 2a.

Risico's

- Zie risico's scenario 2a;
- mogelijk risico bij het vinden van een nieuwe exploitant is het gegeven dat beëindiging door BBbv nieuwe exploitanten kan afschrikken (zie paragraaf hierna over specifiek het risico van faillissement van BBbv).

Scenario 2c: Ontbinden met wederzijds goedvinden van de overeenkomst.

Een variant kan ook zijn in goed overleg, los van de contractuele bepalingen ten aanzien van opzegging, om de lopende huur- en exploitatieovereenkomst te beëindigen, tegen nader te bepalen voorwaarden en op een nader overeen te komen tijdstip. Deze variant is uiteraard altijd aanwezig.

Daarbij is het bijvoorbeeld mogelijk om afspraken te maken over de overname door de gemeenten van de aandelen van BBbv, of om te overwegen de gehele huur en exploitatie opnieuw aan te gaan besteden, of tot het aangaan van nader te onderzoeken constructies voor het beheren en exploiteren van ruimten in Het Klavier, inclusief de bijbehorende horeca.

Voordelen

- Zie voordelen scenario 2a en 2b.

Nadelen

- Zie nadelen scenario 2a en 2b.

Uitdagingen

- Zie uitdagingen scenario 2a en 2b.

Risico's

- Zie risico's scenario 2a en 2b.

Een overzicht van de potentiële financiële gevolgen van de scenario's is onder geheimhouding opgenomen in bijlage 1.

Conclusie:

Alles afwegende heeft het college besloten voorkeursscenario 1a aan te houden.

Daarbij zal met BBbv het overleg in de toekomst intensief blijven, met als doel over een aantal lopende praktische zaken met BBbv te blijven zoeken naar mogelijkheden om het beheer en de exploitatie verder te verbeteren.

Te denken valt in dat verband om binnen de kaders van de overeenkomst aan verbetering op de uitvoering van taken rond de beveiliging en de uitvoering van taken rond de schoonmaak, alsook aan het nog beter uitsplitsen van de financiële administratie van 'sociaal versus commercieel' en aan de afstemming in de programmering van het culturele programma.

2. Wat willen we bereiken

Een goed beheer en een positieve exploitatie van Het Klavier, waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de doelstelling van een "bruisend dorpshart".

3. Wat gaan we daarvoor doen

De raad neemt kennis van het besluit van het college om in te stemmen met variant 1a (de overeenkomst met de exploitant doorzetten zonder verdere financiële bijdrage).

4. Wat gaat het kosten

Aan het advies zijn geen kosten verbonden.

5. Communicatie

Rondom dit advies is een persmoment gepland.

6. Voorgesteld wordt

1. kennis te nemen van het besluit van het college van 2 april 2019 om ten aanzien van de huur- en exploitatieovereenkomst inzake Het Klavier met exploitant BBbv, variant 1a te volgen (doorzetten overeenkomst zonder verdere financiële bijdrage).

7. Bijlagen

1. financiële consequenties scenario's (onder GEHEIMhouding) (2019.08946).

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 april 2019, nummer.

b e s l u i t :

1. kennis te nemen van het besluit van het college van 2 april 2019 om ten aanzien van de huur- en exploitatieovereenkomst inzake Het Klavier met exploitant BBbv, variant 1a te volgen (doorzetten overeenkomst zonder verdere financiële bijdrage).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 16 mei 2019.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,