





GEMEENTE BOEKEL

NR 6




 GEMEENTE BOEKEL Beheert bij: 2/026.095 AB/016059
--

Voorstel aan College van Burgemeester en Wethouders


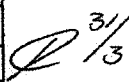
 Vertrouwelijk: Openbaar:

Algemene gegevens	
Datum	25 maart 2015
Paraaf directeur	
Beh. Ambtenaar	T. Niessen
Zaaknummer	Z/028009
Documentnummer	AB/015790

Planning en routing	Datum
B&W vergadering	31 maart 2015
	tkn agenda Datum
Commissie	
AZ <input type="checkbox"/> BZ <input type="checkbox"/> GZ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Raad	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

College	Bespreken	Conform voorstel
Burgemeester	<input type="checkbox"/>	
Wethouder BZ	<input type="checkbox"/>	
Wethouder GZ	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Secretaris	<input type="checkbox"/>	

Gevolgen	Ja	Nee
OR	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Communicatie / persbericht	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Personele consequenties	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Juridische) Risico's	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Onderwerp:	Verzoek stichting Nia Domo voor uitstel huurbetaling.
Voorgesteld besluit:	a. Kennis te nemen van het verzoek van stichting Nia Domo voor uitstel van de huurbetaling. b. Stichting Nia Domo 2 jaar (tot 1 april 2017) een marge aan te bieden tot maximaal 5 maanden huurachterstand. c. Per kwartaal achteraf een rente van 4% op jaarbasis doorberekenen over de te laat betaalde huur.
Samenvatting voor in media:	Niet van toepassing.
Advies Financiën:	
Collegebesluit:	Opmerkingen
aanhouden <input type="checkbox"/>	 3/3 met aantekening dat wethouder van de hoo niet instemt met uitstel huurbetaling.
conform <input checked="" type="checkbox"/>	
anders, nl <input type="checkbox"/>	

Voorstel aan het College van Burgemeester en Wethouders

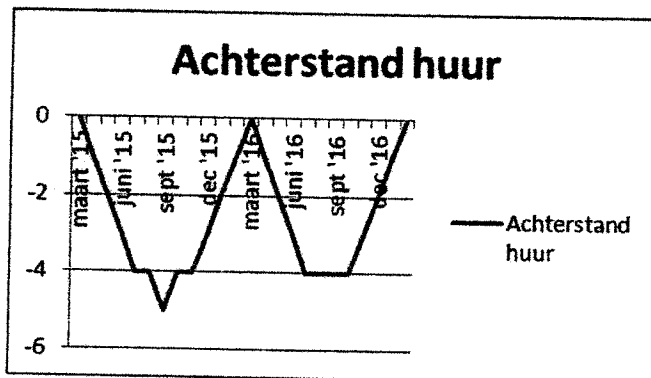
Inleiding / probleemstelling:

Het vastgoed van Nia Domo is op 12 februari 2015 aangekocht. Vervolgens is dit vastgoed per 1 maart 2015 doorverhuurd aan stichting Nia Domo via het aangaan van een huurovereenkomst. Stichting Nia Domo heeft een verzoek ingediend om de huurbetaling uit te stellen. Dit verzoek is op 10 maart 2015 in uw collegevergadering behandeld. Uw college heeft aangegeven meer informatie te willen van Nia Domo, voordat er hierover een besluit kan worden genomen. De portefeuillehouder is samen met stichting Nia Domo hierover in gesprek geweest. De vraag en noodzaak is nu meer duidelijk.

Omzetpatroon en gevolgen voor huurbetaling

In de zomerperiode loopt de omzet bij Nia Domo jaarlijks drastisch terug. Dit wordt veroorzaakt door de vakantieperiode waardoor er simpelweg minder activiteiten plaatsvinden op verenigingsgebied en op feesten en partijen. Terwijl de omzet terugloopt deze maanden gaan de vaste lasten voor Nia Domo wel door. Voor Nia Domo is het van belang om voor deze maanden een buffer te bouwen zodat ze deze maanden kunnen overbruggen. Naast de huur heeft Stichting Nia Domo nog andere vaste lasten zoals bijvoorbeeld lasten voor klein onderhoud en aflossingsverplichtingen richting de gemeente. Hierdoor moet er vanuit de BV een hoger bedrag binnen komen dan alleen het huurbedrag van de gemeente. Stichting Nia Domo schat in € 30.000 te kort te komen in 2015. Daarnaast is voor de ontslagvergoeding van een medewerker een extra tekort ingerekend. Nia Domo verwacht dit tekort in de zomer van 2016 terugverdiend te hebben. Voor de tekorten moet een oplossing voor gevonden worden zodat de belangrijkste vaste lasten zoals loonbetalingen gewoon door kunnen blijven gaan.

In de omzetontwikkeling is een patroon te herkennen. Dit heeft gevolgen voor de mogelijkheid van Nia Domo om huur te kunnen betalen. Enige flexibiliteit in de huurbetalingen zorgt er voor dat Stichting Nia Domo niet omvalt. Die flexibiliteit kan de gemeente bieden door een bandbreedte aan te bieden tot waar achterstand mag worden opgelopen. Op basis van de huidige prognose ziet dat patroon er als volgt uit.



Toekomstverwachtingen

De stichting ziet door de diverse bezuinigingen dat het bedrijfsresultaat ieder jaar beetje bij beetje verbetert. Door het ontslag van een 'duurdere' medewerker per 1 augustus bespaart de stichting op termijn ook weer extra loonkosten. De laatste jaren hebben in het teken gestaan van kostenbesparingen. Nu breekt voor de stichting de tijd aan dat er ook kan worden gekeken naar omzetverbetering.

De problemen zijn pas echt opgelost zodra niet alleen ieder jaar de schulden zijn aangezuiverd, maar dat er ook een dermate plus in de liquiditeit is ontwikkeld dat de stichting zelf de buffer creëert voor de zomerperiode. Voorlopig is deze situatie nog niet aan de orde. Mede om deze reden is bijvoorbeeld het vastgoed voor de carnaval 2015 overgenomen. De schulden zijn hierdoor voor de carnaval grotendeels weggewerkt waardoor er via de opbrengsten uit de carnaval een buffer is gecreëerd. Echter doordat andere uitgestelde schulden na de carnaval zijn afbetaald (bijvoorbeeld de uitgestelde loonbelasting) is de buffer enigszins beperkt en onvoldoende om de zomer helemaal door te komen.

De verwachting is dus wel dat het bedrijfsresultaat nog verder zal verbeteren. Het effect van de ontslagen medewerker per augustus zou zichtbaar moeten worden in 2016. Daarnaast liggen er bijvoorbeeld qua kostenbesparingen nog mogelijkheden als er betere prijsafspraken kunnen worden gemaakt ten aanzien van het biercontract met Bavaria. Zo lang de lening niet volledig is afgelost of anders wordt gefinancierd is hier niet te veel resultaat van te verwachten.

Verzoek

Het verzoek van de stichting is om tot maximaal 5 maanden huurachterstand te mogen hebben. Afhankelijk van de werkelijke omzet wordt geheel of gedeeltelijk gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Relatie met eerdere besluitvorming:

De gemeente Boekel heeft conform raadsbesluit van 3 juli 2014 het vastgoed van Nia Domo aangekocht op 12 februari 2015. Voor de verhuur van het vastgoed aan Nia Domo zijn op 26 februari 2015 de huurovereenkomsten met de stichting ondertekend. Deze huurovereenkomsten hebben een ingangsdatum van 1 maart 2015. Het verzoek tot opschorting van de huur heeft uw college voor het eerst behandeld op 10 maart jl. Dit voorstel is destijds aangehouden, omdat uw college meer informatie wilde. Die informatie is nu beschikbaar.

Toelichting (argumenten, beoogd resultaat):

Momenteel wordt er conform raadsbesluit gewerkt aan een nieuwe exploitatievorm van Nia Domo, waarbij ondernemers de exploitatie verzorgen en de stichting weer terug moet vallen in haar rol van een bestuur die de kaders en visie bewaakt. Tot de tijd dat er invulling van deze visie is bewerkstelligd, is afgesproken dat stichting Nia Domo de huidige exploitatie voortzet. Noodzakelijk is dan natuurlijk wel dat de stichting niet failliet gaat. Dit voorstel is dan ook bedoeld om de stichting voldoende flexibiliteit te bieden zodat ze aan haar verplichtingen kan voldoen. Gevolg is wel dat er een achterstand ontstaat in de huurverplichtingen richting de gemeente. Wanneer deze ruimte niet wordt geboden dan komt de stichting snel in de (betalings-)problemen. Momenteel hebben ze ook geen kredietfaciliteit bij de bank. Hierdoor kunnen tekorten niet worden opgevangen met als gevolg dat crediteuren niet betaald kunnen worden of dat er niet ingekocht kan worden als betaling vooraf nodig blijkt. Op dat moment lijkt een faillissement onafwendbaar.

Tussen de Rabobank en Stichting Nia Domo is contact geweest over een nieuwe kredietfaciliteit. Nia Domo geeft aan dat de aflossingstermijnen dermate kort zijn dat deze faciliteit bij de Rabobank niet interessant is. Stichting Nia Domo wil nu de huurachterstand bij de gemeente gebruiken als zijnde haar kredietfaciliteit. Deze faciliteit is te creëren door flexibiliteit te bieden in de huurbetalingen. Echter wordt wel voorgesteld om per kwartaal achteraf over de te laat betaalde huur een rente door te berekenen van 4% op jaarbasis. Dit zorgt bij de stichting voor enige druk om zodra er financiële mogelijkheden zijn de huur alsnog tijdig te voldoen.

Nia Domo verkeerd momenteel niet in de situatie dat zij een dermate gezonde bedrijfsvoering en liquiditeitspositie hebben waardoor zij zelfstandig zwakke maanden kunnen overbruggen. Daarom is Nia Domo op zoek naar flexibiliteit in de vaste lasten waardoor zij de moeilijke zomermaanden kunnen overbruggen, zodat bijvoorbeeld de lonen uitbetaald kunnen worden. In de betere maanden kunnen achterstanden dan weer worden ingelopen. De marge die Nia Domo wil is een maximum van 5 maanden huurachterstand. Uitgedrukt in geld staat deze huurachterstand gelijk aan € 55.215 excl. btw.

Onafhankelijk van wat uw college besluit is in ieder geval afgesproken dat stichting Nia Domo maandelijks een overzicht stuurt van haar liquiditeitspositie. Dit overzicht wordt ambtelijk gemonitord door de financiële beleidsmedewerker. Per kwartaal wordt uw college hierover op de hoogte gebracht of in geval de situatie daarom vraagt. Hierdoor is de monitoring geborgd en kan op tijd ingegrepen worden mocht de financiële situatie te ver uit de hand lopen.

Keuzemogelijkheden:

U kunt er voor kiezen deze ruimte niet te bieden. In dat geval zal er op termijn bij de stichting een tekort aan liquiditeit ontstaan. Dit heeft tot gevolg dat de stichting überhaupt niet aan haar huurverplichtingen kan voldoen. Schuldeisers hebben in dat geval ook de mogelijkheid om Nia Domo failliet te laten verklaren.

U kunt er ook voor kiezen om de 5 maanden huur vooraf kwijt te schelden. In dat geval creëert de stichting de eerste 5 maanden een buffer waarmee ze de moeilijke maanden door kunnen komen. Met deze plus in de liquiditeit kunnen ze daarna tegenvallers zelf opvangen. Echter zitten hier geen enkele garanties aan en zou het zo maar kunnen dat ze volgend jaar wederom met een dergelijk verzoek terugkomen. Ook zorgt dit voor een tekort bij de gemeente die op een andere manier moet worden aangezuiverd. Hier ligt dan ook niet de ambtelijke voorkeur.

Financiële gevolgen en dekking:

Wanneer uw college een marge beschikbaar stelt van 5 maanden huurachterstand dan betekent dit voor de gemeenten een financieel risico. Het moet blijken in hoeverre Stichting Nia Domo in staat is om deze achterstand opnieuw in te lopen. Het risico is aanwezig dat de stichting uiteindelijk niet in staat blijkt te zijn om de achterstand in te lopen. Om enige druk uit te oefenen op Stichting Nia Domo om toch haar huurverplichtingen te voldoen wordt jaarlijks achteraf een rente doorberekend van 4% op jaarbasis over de te laat betaalde huur. Dit percentage is gelijk aan het percentage over de geldlening van € 93.000. Ter vergelijking: Mocht Nia Domo bij de bank een kredietfaciliteit aanvragen dan betalen ze om en nabij 8%.

Aanbesteding en Social Return

Niet van toepassing.

(Juridische) Risico's:

Stichting Nia Domo wil de huurachterstanden gebruiken als een soort kredietfaciliteit. Andere ondernemers zijn vaak echter aangewezen op een bank waarbij zij een hoger rentepercentage kwijt zijn. Zij zullen het inwilligen van dit verzoek kunnen zien als oneerlijke concurrentie.

Ook andere verenigingen die al een (financiële) relatie hebben met de gemeente waarbij ze bijvoorbeeld huurverplichtingen hebben zouden een verzoek kunnen doen voor een dergelijke constructie zoals hier is voorgesteld om 'lastige maanden' door te komen. Het risico van een precedentwerking treedt hier dan op.

Ten slotte bestaat het risico dat stichting Nia Domo achteraf niet in staat blijkt te zijn de achterstand in de huur in te lopen. Dit vormt een financieel risico voor de gemeente.

Voorstel:

- Kennis te nemen van het verzoek van stichting Nia Domo voor uitstel van de huurbetaling.
- Stichting Nia Domo 2 jaar (tot 1 april 2017) een marge aan te bieden tot maximaal 5 maanden huurachterstand.
- Per kwartaal achteraf een rente van 4% op jaarbasis doorberekenen over de te laat betaalde huur.

Uitvoering en Evaluatie / te ondernemen acties	Termijn weeknr.:	Actie door:
Besluit communiceren richting Nia Domo.	z.s.m.	Portefeuillehouder

Bijlagen: