ZQ1

gemeente Loon op Zand

Presentatie contractvoorstel Beheer, Exploitatie en Programmering d.d. 23/11/2105

Kaatsheuvel | Loon op Zand | De Moer

Dia 1

ZQ1 een nieuwe fotobalk tovoegen
LOZZWE01; 16-5-2012

1. Stand van zaken deelprojecten Programma Bruisend Dorpshart

Deelproject	gerealiseerd	financieel taakstellend	Opmerking
• Noordwand	X	+	geen
• Westwand	X	+	geen
• Zuidwand		?	aanbesteding noodzakelijk (2016)
• Brandweerkazerne		+	gunning/verkoop december 2015
• Openbaar gebied		+	oplevering maart 2016
• Het Klavier	X	+	
• Uitbesteding Brasserie en MF-ruimten		+/-	toelichting 23/11/2015

2. Het Klavier; beheer, exploitatie en programmering (BEP)

Concept:	**integraal BEP**
	(geheel is meer dan som der delen)
Grondslag:	**vergelijkbare accommodaties/~~identieke~~**
Uitbesteden:	**dus niet zelf doen**

3. Voorbereiding aanbesteding

- **Informatie-avond (september 2014):**
  voor geïnteresseerde ondernemers, Horeca Nederland, SOL e.a.
- **Business case intern:**
  doelen – organisatie - financiën
- **Benchmark-onderzoeken**

3a. Conclusies n.a.v. benchmark

- vergelijkbare verschijningsvorm (doen/bieden min of meer hetzelfde)
- bedrijfsvoering en geldstromen zeer verschillend.....
- Het in de exploitatiebegroting geraamde huurbedrag is te hoog (opgelost binnen de begroting; juli/aug. 2015)

4.De aanbesteding; Kaders/uitgangspunten

- **Wet Markt en overheid**
- **Voorwaarden ISV-3 subsidie van 450K (een ondernemer die investeert)**
- **Fiscaal; BTW-teruggaaf bij contract binnen 3 maanden na start gebruik is 356K**
- **Marktconform huurbedrag (10% x omzet)**

5. Resultaat van de aanbesteding

- **3 partijen; 2 inschrijvingen**
- **1 partij besluit elders te investeren**
- **1 partij benadert de voorwaarden;**
    - **Lokaal C.V. (BB$^{B.V.}$ = 't Moaske +/+ Mountain Events Group)**

6. Tussentijdse conclusies na overleg en onderhandeling

- Historische aannames 2012 zijn achterhaald
- Bijstelling huurprijs conform kengetal horeca-branche: 10% x Bruto-omzet
- Verenigingen zijn voor exploitant een kostenpost i.p.v. opbrengst
- Door het ruimtelijk ontwerp kan Het Klavier kan na 18.00 uur niet 100% verantwoordelijkheid zijn van ondernemer
- In aanloopperiode nog geen bedrijfseconomisch verantwoorde bezetting
- Wij moeten het gebouw leren kennen en gebruiken:
  open en uitnodigend – toegankelijk – dagelijks 08.00 tot 24.00 –
  verbindend 'huis van de gemeente' >>> andere servicecontracten

7a. Contractvoorstel; uitgangspunten

- **Voorzichtigheid:** **na 2 jaar optie beëindiging of aanpassing voorwaarden:**
  aanloopperiode = leerperiode = evaluatieperiode
  Daarna: telkens 5 jaar
- **Zelfstandigheid:** **de BB$^{B.V.}$ is een zelfstandig bedrijf**
- **Prestatie:** **de BB$^{B.V.}$ maakt naam waar**
- **Dekking:** **contract valt binnen de exploitatiebegroting**

7b. Contractvoorstel; financieel

De verhuurder ondersteunt de weg naar zelfstandigheid (= 2 jaar) als volgt:

	Bedrag	Voor
• Voorfinanciering:	57K	Bouwkosten (beslissing bouw april/mei 2015)
• Financiering:	140K (max.)	Inrichting/inventaris
• Rekening courant Krediet	160K (max.)	Dekking aanloopverliezen jaar 1 en 2
	357K (max.)	

Voorwaarde: Terugbetalen vanaf derde jaar
rente/aflossing in 20 gelijke, jaarlijkse termijnen

8. Principiële keus

Vraag 1: **'Alles overziend; worden de taken door de Bijzonder Bruisend B.V. door de raad gezien als een publieke taak?'**

Context:

- **De doelstellingen van Het Klavier zijn een publiek belang**
- **Uitbesteding van deze publieke taak is noodzaak, want:**
  - **De ambtelijke organisatie heeft B-E-P van een MFC niet in de genen**
  - **B-E-P is geen kerntaak van de gemeentelijke organisatie, maar moet wel professioneel worden uitgevoerd (gebouw en activiteiten)**
- **Uitbesteding van deze publieke taak is noodzaak**
- **Ondernemen in een sociaal maatschappelijke setting is zeer specifiek en moeilijk te beoordelen door een bank**

9. Keuze m.b.t. contractvoorstel

- **Akkoord (= collegevoorstel)**
- **Niet akkoord**

9a. Indien akkoord contractvoorstel (1)

De volgende opties zijn geldig:

- **Aanvraag en goedkeuring ISV-3 subsidie (450K)**
- **Verzoek BTW teruggaaf binnen 3 mnd. na in gebruik nemen (356K)**

9b. Indien akkoord contractvoorstel (2)

Consequenties/risico's:

	Bedrag	'worst case'	risico
• Voorfinanciering:	57K	Volle boekwaarde overdraagbaar	nihil
• Financiering:	140K (max.)	Boekwaarde deels overdraagbaar	deels
• Rekening courant Krediet	160K (max.)	Dekking aanloop-verliezen	gedoseerd vrijgegeven

N.B.:

- het risico na 2 jaar is maximaal 230K
- inhoudelijke controle/monitoring is in contracten beschreven
- Optie beëindiging of aanpassing voorwaarden na 2 jaar

9c. Indien afwijzing contractvoorstel

Consequenties:

Financieel

- **Kosten van nieuwe aanbesteding**
- **(Extra) kosten tijdelijke voorziening**
- **Kans op 450K ISV-3 subsidie gaat voorbij**
- **Geen fiscaal BTW-voordeel van 356K (geraamd bedrag)**

Imago

- **Treft gemeente, BB$^{B.V.}$ (maar ook…) èn Het Klavier**
- **Algehele interne onrust huurders en verenigingen**
- **Service-/horeca-/hospitality-probleem gedurende enige tijd**

N.B. 1. Wat is/wordt het alternatief?

2. Is enig alternatief financieel en kwalitatief beter?

10. Vraag 2

'Het risicobedrag van 400K – zijnde een project-/investeringsrisico in de risicoparagraaf voor realisatie van Het Klavier – herbenoemen tot exploitatierisico van Het Klavier'.

Motieven:

- **Het type gebouw vereist andere exploitatie (open – multifunctioneel – kwaliteit - stijlvol) (schoonmaak – dagelijks onderhoud – toezicht/beveiliging)**
- **De rol van eigenaar/verhuurder met nieuwe verantwoordelijkheden en taken**
- **(*De openingstijden van 'vroeger' (baliefuncties) passen niet bij dit gebouw*)**
- **De algehele openingstijd van Het Klavier is op werkdagen vanaf 18.00 – 22.00/23.00 verlengd. Daarnaast ook op zaterdag en zondag**
- **Voortschrijdend inzicht: op efficiënter gebruik gerichte aanpassingen**

Duur

- **'leer-/gebruiksperiode' van 2 jaar'**

9b. Indien akkoord contractvoorstel

Consequenties/risico's:

	Bedrag	'worst case'	risico
• Voorfinanciering:	57K	Volle boekwaarde overdraagbaar	nihil
• Financiering:	140K (max.)	Boekwaarde deels overdraagbaar	deels
• Rekening courant Krediet	160K (max.)	Dekking aanloop-verliezen	gedoseerd vrijgegeven

Voordelen leningverstrekking door gemeente

- **Besluit binnen 3 maanden (i.v.m. BTW-teruggaaf 356K)**
- **Directe monitoring en sturing (anders dan bij garantstelling) op bedrijfsvoering en resultaten**
- **N.a.v. voorgaande: past bij aanloopperiode van 2 jaar en evaluatie 'go/no go'**

N.B.:

- het risico is maximaal 230K
- inhoudelijke controle/monitoring is in contracten beschreven
- Optie beëindiging of aanpassing voorwaarden na 2 jaar