Advies

Van :	RvC Steinerbos B.V.
Aan :	AVA Steinerbos B.V.
Datum :	27.03.2025
Onderwerp :	**Advies**
Status :	ter overweging

Geachte leden van de AVA,

Zoals bekend verkeert Steinerbos B.V. financieel op dit moment in zeer zwaar weer. Om dit het hoofd te bieden heeft de directie het afgelopen jaar een aantal maatregelen genomen die echter niet afdoende blijken. Daarom is er door de directie recent een 4-tal aanvragen aan de AVA gedaan die door de RvC zijn geaccordeerd.

Uit de voorlopig opgemaakte concept jaarrekening blijkt dat Steinerbos B.V. het jaar 2024 met een negatief resultaat afsluit. Zoals het zich laat aanzien gaat het bedrijfsresultaat naar € 284.000 negatief. Met de middelen van de nu voorliggende aanvragen:

- Overname binnenspeeltuin door gemeente Stein
- Nabetaling en indexeren exploitatiebijdrage volgens CPI index
- Overnemen NOW schuld en belastingschuld door gemeente Stein

kan Steinerbos B.V. met een ‘normale zomer’ uitkomen op een nullijn. Dit betekent echter ook dat Steinerbos B.V. - ook indien deze drie aanvragen worden gehonoreerd - een ‘slechte zomer’ niet zou overleven.

Als (nieuwe) RvC van Steinerbos B.V. zijn wij van mening dat deze situatie niet houdbaar is. We verwijzen hierbij ook naar de bevindingen van de accountant in de ‘concept jaarrekening 2024’ betreffende de continuïteit. Voor een robuuste bedrijfsvoering is het absoluut noodzakelijk dat Steinerbos B.V. een noodreserve heeft, zodat men op zijn minst een slechte periode kan opvangen.

Advies 1
Ons advies is om een noodreserve in te stellen van € 250.000 waarbij afspraken gemaakt kunnen worden dat deze noodreserve alleen met de goedkeuring van de AVA aangesproken mag worden. Overweeg om deze middelen bij de gemeente zelf te stallen en alleen op afroep beschikbaar te stellen.

***

Doordat Steinerbos B.V. reeds in haar begroting geen middelen heeft om een exploitatiereserve aan te houden wordt dikwijls ‘het ene gat met het andere gedicht’, waardoor geoormerkte middelen bestemd voor andere posten oneigenlijk worden ingezet. Recentelijk is door de directie van Steinerbos B.V. via ambtelijke weg een (overigens door de RvC niet geaccordeerde) aanvraag ingediend voor een betalingsregeling inzake huurachterstand opgelopen in 2024. Het betreft hier een bedrag van € 180.000 inclusief BTW.

Advies 2
Ons advies is om de betalingsregeling om te zetten in een finale kwijtschelding. Dit geeft Steinerbos B.V. lucht om binnen de begroting een reservepost aan te leggen. Wij adviseren tevens strakker te monitoren op begrotingsdiscipline en liquiditeit.

***

Als RvC zijn wij van mening dat de algehele bedrijfsvoering van Steinerbos B.V. dringend verbetering behoeft. Hieronder noemen wij enkele punten:

- Wij adviseren een strakkere sturing op de AO/IC (administratieve organisatie en interne controle). Er dient beter inzicht te komen in de financiële resultaten van de afzonderlijke bedrijfsonderdelen. Hiervoor dient de vastlegging in de boekhouding te worden aangepast.
- Wij adviseren om in Q4 (2025) de resultaten van De Brasserie te evalueren en op de uitkomsten te anticiperen.
- Wij adviseren om de directie opdracht te geven om uiterlijk Q3 (2025) een toekomstplan voor te leggen ter advisering door RvC en goedkeuring van AVA.
- Wij adviseren om het toezicht op de financiën te verstevigen. Wij adviseren om een additioneel RvC lid te benoemen met zwaartepunt financiën. Ons advies is om dit lid tot voorzitter van een nieuw in te richten financiële auditcommissie te benoemen.
- Wij adviseren om (tijdelijk) een interne controller aan te stellen die rechtstreeks aan RvC en AVA rapporteert. Dit laat overigens onverlet dat de directie hoofdverantwoordelijk blijft voor de algehele bedrijfsvoering.
- Wij adviseren om de huidige samenstellingsopdracht van de accountant te wijzigen naar een controleopdracht. Ook adviseren wij dat de financiële auditcommissie het voortouw neemt in de selectie van de accountant en regelmatig (met) de accountant evalueert.
- Wij adviseren aandacht voor dossiervorming en vastleggingen van afspraken en contracten.
- Voor de facilitering van de RvC en AVA bijeenkomsten adviseren wij om een systeem in te richten (bijvoorbeeld iBabs) zodat een deugdelijke en veilige archivering voor notulen en besluitenlijsten gewaarborgd is.
- Wij adviseren om een update van de RI&E uit te laten voeren.
- Wij adviseren om enige vorm van medezeggenschap voor de medewerkers in te richten.
- Steinerbos B.V. is op dit moment niet compliant met haar statuten en reglementen. Wij adviseren om statuten en reglementen te herzien en / of processen anders in te richten.
- Wij adviseren om een passende governance code te selecteren en conform deze code het toezicht te organiseren.

Advies 3
Ons advies is om ter verbetering van de bedrijfsvoering op bovenstaande punten additionele middelen te beschikking te stellen zodat Steinerbos B.V. deze verbeterslag daadwerkelijk kan maken. Wij schatten de kosten van de inrichting naar een robuuste bedrijfsvoering op € 200.000.
Ons advies is om dit 'transitiebudget' te bekostigen door kwijtscheldingen van de huur voor 2025 (€ 212.00 exclusief BTW). Wij adviseren om dit bedrag separaat in de begroting op te voeren en nauwgezet middels de kwartaalrapportage te monitoren.

***

Betreffende de voorliggende aanvragen is ons advies om de 'aanvraag binnenspeeltuin' en de 'aanvraag nabetaling en indexatie exploitatiebijdrage' ongewijzigd goed te keuren. Voor wat betreft

de ‘aanvraag NOW schuld en belastingschuld’ is de directie geadviseerd om z.s.m. zowel bij belastingdienst alsook het UWV na te gaan of er een crediteurenakkoord afgesproken kan worden. Gezien de aantoonbaar precaire situatie waarin Steinerbos B.V. verkeert zou finale kwijting van de belastingschulden een goede uitkomst zijn.

Mocht dit geen soelaas bieden adviseren wij om het bedrag van € 159.000 voor 2025 direct aan Steinerbos B.V. ter beschikking te laten stellen, zodat Steinerbos B.V. de afbetalingsregeling voor dit jaar kan nakomen.

Advies 4
Indien geen crediteurenakkoord gesloten kan worden adviseren wij om de belastingschuld voor 2025 direct aan Steinerbos B.V. ter beschikking te stellen. Voor de resterende jaren adviseren wij de bedragen (€ 170.00 in 2026, € 136.000 in 2027 en € 38.000 in 2028) toe te voegen aan de noodreserve. Overweeg om deze middelen bij de gemeente zelf te stallen en alleen op afroep beschikbaar te stellen.

***

Er ligt een door Facilicom opgestelde MJOP voor. Deze heeft een aantal fouten gekend en tijdens het proces zijn bedragen aangepast. Dit geeft geen comfort. Ons advies is om Steinerbos B.V. opdracht te laten geven tot een second opinion. Indien de uitkomsten van de second opinion helder zijn zal er een definitief MJOP aan de AVA worden voorgelegd. Daarnaast is ons advies dat Steinerbos B.V. een demarcatielijst van het MJOP opstelt en dat de uitvoering en financiële vertaling ervan wordt opgenomen in de kwartaalrapportages.

Advies 5
Ons advies is om Steinerbos B.V. nu van middelen te voorzien die acuut nodig zijn om het onderhoud voor 2025 dusdanig uit te voeren dat wetgeving en veiligheid gewaarborgd zijn. Voor het bedrag dat hiermee is gemoeid verwijzen wij naar het Facilicom rapport. Ons advies is om alle resterende middelen (bestemd voor 2025 – 2030) te oormerken als bestemmingsreserve. Overweeg om deze middelen bij de gemeente zelf te stallen en alleen op afroep beschikbaar te stellen.

Wij hopen dat bovenstaande adviezen helpen om de besluitvorming m.b.t. Steinerbos B.V. te vergemakkelijken.

Met vriendelijke groet,

drs. S. Helbig
voorzitter Raad van Commissarissen Steinerbos B.V.