

## Erratum bij Een nieuwe toekomst voor Nia Domo, 25 april 2014

### Bladzijde 6

#### *De schulden*

De RABO bank zit voor € 749.987,- in Nia Domo (2013). Daarvan heeft de gemeente Boekel een garantiestelling afgegeven voor € 173.395,-. Voor de overige € 576.592,- is het pand van Nia Domo als zekerheid aan de RABO bank in onderpand gegeven. Ten opzichte van Bavaria is de RABO bank preferente schuldeiser. Bavaria heeft een aandeel van € 200.000,- in de financiering. Deze wordt afgeboekt met € 25.000,- per jaar indien de geprognosticeerde omzet van 500 hectoliter bier wordt gehaald. Volgens Bavaria is de omzet (385 HL) achtergebleven ten opzichte van de doelstelling. De gemeente heeft voor een krappe € 100.000,- een lening uitstaan bij Nia Domo.

#### *De tussenoplossing*

Conform Raadsbesluit van 19 februari 2013 heeft de gemeente Boekel de huur voor de basement en kinderopvang voor een periode van 27 jaar vooruitbetaald. Dit bedrag staat als vreemd vermogen op de balans (€587.958). Jaarlijks wordt € 40.840,- ten laste van dit bedrijf in de exploitatie opgenomen als zijnde inkomsten uit omzet. Met het vooruitbetaalde bedrag heeft de Stichting een lening van € 535.000,- afgelost bij de RABO bank. Daarvoor is een boete van € 15.000 betaald vanwege versnelde aflossing. Voor de oplossing van het liquiditeitsvraagstuk in 2014 wordt een nieuwe (gemeentelijke) lening voorzien van € 100.000,-. Deze is als zodanig opgenomen in de begroting 2014 van Nia Domo. Voor 2014 staat nog eens € 50.000,- in de begroting als op te nemen lening rekening courant.

#### *Omzet varianten*

Een andere route om tot een oplossing te komen is het realiseren van extra omzet. Het stichtingsbestuur heeft hiervoor een omzetprognose opgesteld. De Wijkplaats heeft deze prognose meegenomen in een drietal omzetvarianten en doorgerekend welke effecten dit heeft op de financiering van Nia Domo. De omzetprognose van het stichtingsbestuur beschouwen we als de hoge, meest optimistische variant. In het Ondernemingsplan van Oktober 2013 lezen we weinig argumenten waarom de omzet ten opzichte van het huidige niveau substantieel zal stijgen. We plaatsen naast deze prognose daarom twee, meer bescheiden varianten.

#### Variant hoog (uit ondernemingsplan van Nia Domo)

Omzet: gemiddelde stijging van 4 % tot 2018 naar € 1.000.000

Verlies: totaal verlies van € 185.000 over periode 2014 – 2018. Break-even in 2018.

Liquiditeit: tekort van € 156.000 over periode 2014 – 2016. Overschot 2017 – 2018 € 16.000

Eigen vermogen: negatief

Extra financiering: periode 2014 - 2018 € 169.000

#### Variant midden

Omzet: gemiddelde stijging van 1,5 % tot 2018 naar € 868.000

Verlies: totaal verlies van € 403.000 over periode 2014 – 2018. Break-even niet.

Liquiditeit: tekort van € 360.000 over periode 2014 – 2018. Tekort wordt niet opgeheven.

Eigen vermogen: negatief

Extra financiering: periode 2014 - 2018 € 403.000

#### Variant laag

Omzet: gelijkblijvende omzet van € 817.000 tot 2018

Verlies: totaal verlies van € 496.000 over periode 2014 – 2018. Break-even niet.

Liquiditeit: tekort van € 456.000 over periode 2014 – 2018. Tekort wordt niet opgeheven.

Eigen vermogen: negatief

Extra financiering: periode 2014 - 2018 € 496.000

## Bladzijde 7

Tabel 1 Meerjarenraming verliezen Nia Domo

Varianten	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
Verliezen variant hoog	-102.000	-49.000	-30.000	-4.000	16.000	-169.000
Verliezen variant midden	-104.000	-71.000	-72.000	-74.000	-82.000	-403.000
Verliezen variant laag	-104.000	-80.000	-91.000	-102.000	-119.000	-496.000

Bij alle varianten wordt ervan uitgegaan dat de verliezen voor rekening van de gemeente Boekel komen. Bij variant hoog, bedrijfsplan Nia Domo, wordt daarbij ook als zodanig rekening mee gehouden. Deze lijn is ook gehanteerd in de variant midden en laag.

### Conclusies

Op basis van voorgaande komen we tot volgende conclusies:

- De eigen vermogens van Stichting en BV zijn verdampt.
- In relatie tot het vreemd vermogen is Nia Domo technisch failliet.
- In alle omzetvarianten lijdt Nia Domo de komende vijf jaar een verlies.
- Deze verliezen bedragen minimaal € 128.000,- en kunnen oplopen tot bijna € 500.000,-.
- De Rabobank en Bavaria stellen geen extra financiering meer ter beschikking
- Indien Nia Domo niet meer aan lopende verplichtingen kan voldoen en de gemeente Boekel springt niet langer financieel bij dan gaan de Stichting en de BV failliet.

Wat zal RABO bank in geval van faillissement doen?

- De lening van € 173.000,- met garantstelling van Gemeente Boekel wordt direct opgevraagd.
- Als preferente schuldeiser zal RABO bank de opbrengst van de verkoop van de inventaris claimen.
- Rabobank zal proberen vastgoed te verkopen om daarmee restantlening van € 575.000,- te compenseren.

Voor Bavaria geldt dat zij als niet-preferente schuldeiser pas recht hebben op hun aandeel in de vorderingen als de RABO bank haar vorderingen volledig heeft vereffend.

Als resultaat daarvan Bij faillissement van Nia Domo zijn de verliezen voor de Gemeente Boekel:

- Betaling garantstelling leningen aan de Rabobank van € 173.000,-.
- De vooruitbetaalde huur voor Basement en kinderopvang € 588.000,- is men kwijt.
- De lopende lening van € 93.000,- aan Nia Domo wordt niet afgelost.
- Inventaris en inrichting vallen toe aan preferente schuldeisers.

Wat resulteert is een leeg gebouw in het centrum van Boekel zonder zeggenschap van de gemeente. Geen aantrekkelijk perspectief.

### De schuldsanering

Welke oplossing doemt wel op? Los van de toekomstplannen voor Nia Domo is het gewenst om een eind te maken aan de wankele basis die hiervoor is beschreven. Het is gewenst om schoon schip te maken zodat een gezonde herstart gemaakt kan worden met Nia Domo. Daarvoor is het nodig om de huidige schulden te saneren. Dit kan op de volgende wijze.

Stap 1: verwerven eigendom en overnemen schulden

- Gemeente Boekel verwerft vastgoed van Stichting Nia Domo voor €1,-.
- Het personeel van de BV gaat over naar de Stichting Nia Domo.

## Bladzijde 8

- Gemeente Boekel verwerft de aandelen van de BV Nia Domo eveneens voor €1,-.
- Het vastgoed wordt door de gemeente Boekel geactiveerd voor € 750.000,-

### Stap 2: herfinanciering van leningen

- Gemeente Boekel herfinanciert de lening van de RABO Bank bij BNG voor €750.000,- .
- Met deze lening lost de gemeente de totale schuld bij de RABO bank af zonder boeteclausule. De jaarlijkse financierings- en eigenaarslasten van Gemeente Boekel bedragen dan € 109.000,- .

### Stap 3: terug verhuren van vastgoed aan exploitant Nia Domo

- Gemeente Boekel sluit huurovereenkomst met (toekomstige) exploitant<sup>1</sup> Nia Domo van € 108.000,- per jaar (9% x € 1.200.000) met indexering. Vanaf 2015 is het rendement positief voor de gemeente Boekel.

Tabel 2 Meerjarenraming bij sanering voor gemeente

Leningen NIA DOMO	2014	2015	2016	2017	2018	totaal
Aflossing lening 1.533.967.067	551.056					
Aflossing lening 1080902031	28.734					
Aflossing lening 1080919082	118.581					
Rekening courant	50.000					
Totaal verliesfinanciering	<b>748.371</b>					

Opbrengst gemeente Boekel	2014	2015	2016	2017	2018	totaal
Huuropbrengst	108.000	109.620	111.264	112.933	114.627	556.445
(af) eigenaarslasten (3.915 á € 15,-)	58.725	59.312	59.905	60.504	61.109	299.557
(af) lening BNG 3,00% over 20 jaar	49.908	49.908	49.908	49.908	49.908	49.908
Bruto resultaat verhuur vastgoed	<b>-633</b>	400	1.451	2.521	3.610	7.348

N.B. De vooruitbetaalde huur voor de Basement (480 m2) en Kinderopvang (245 m2), zijnde € 588.000 staat als een voorziening op de balans van de Stichting. Deze wordt jaarlijks voor € 40.840,- geactiveerd in de exploitatie. De huuropbrengst wordt jaarlijks geactiveerd in de exploitatie van de exploitant van Nia Domo voor € 40.840,-. De exploitant neemt de lopende verplichtingen van de basement en kinderopvang over conform raadsbesluit van 19 februari 2013. Bij de huuropbrengst kunnen de inkomsten ( € 23.500) verkregen uit verhuur Fides worden opgeteld. Deze worden nu nog rechtstreeks door Fides aan de gemeente Boekel overgemaakt.

<sup>1</sup> zie daarvoor volgende hoofdstuk

## Deel 3: Advies en volgende stappen

Op grond van de eerste delen van deze rapportage formuleert de Wijkplaats haar strategisch advies als volgt.

### **Advies 1**

Neem het vastgoed en de schulden over van de Stichting en BV en verhuur het vastgoed terug voor een prijs die past bij de geschatte marktwaarde van 1,2 miljoen euro; te weten: **ruim €130.000,- per jaar (inclusief huuropbrengst Basement)**. De gemeente Boekel sluit daarvoor een huurovereenkomst met de exploitant van Nia Domo.

Motieven daarvoor zijn

- Uitbesteden van vastgoedeigendom heeft geen voordelen voor gemeente; gemeente draagt (vrijwel) alle risico's.
- Verkoop aan de hoogstbiedende is in de huidige markt geen optie; de opbrengst daarvan is waarschijnlijk erg laag, zeker in de huidige erfpachtconstructie.
- Door het verwerven van het eigendom houdt de Gemeente alle opties open voor de verdere toekomst; de centrale locatie is voor gemeente van strategisch belang.
- Nia Domo is technisch failliet. Op deze manier kunnen partijen met een schone lei beginnen.

Bijbehorende acties zijn:

- Verwerven eigendom en overnemen schulden.
- Herfinanciering van leningen.
- Terug verhuren van vastgoed aan exploitant.

### **Advies 2**

Wijs Nia Domo, inclusief basement, samen met Sint Jansgebouw aan als lokaal knooppunt voor ontspanning, ontmoeting en (persoonlijke) ontwikkeling. Zet in op cultuur, educatie en eventueel (paramedische) zorg als onderscheidende kenmerken. Zorg voor een ondernemende exploitatievorm waarbij maatschappelijke verankering en commerciële slagkracht in balans zijn.

Motieven daarvoor zijn:

- Dit advies sluit direct aan op de gemeentelijke visie op Boekel 2025.
- Veel culturele instellingen zijn al gevestigd in Nia Domo of Sint Jansgebouw; uit de samenwerking valt meer te halen.
- Er zijn tal van goede voorbeelden in het land waarin de bibliotheek een belangrijke aanjager is van gemeenschapscentra.
- Bovendien loopt het huurcontract van de huidige locatie van de bibliotheek volgend jaar af.
- Een marktpartij heeft zich voor de (para)medische zorg gemeld.
- Horeca is verzadigde markt, op eigen kracht is het toekomstperspectief van Nia Domo beperkt.

Bijbehorende acties zijn:

- Benoem een werkgroep die voor het nieuwe Nia Domo een samenwerkingsplan opstelt met 1 januari 2015 als startpunt. Dit plan dient uit te gaan van de ondernemingsplannen voor de afzonderlijke onderdelen (horeca, cultuur en eventueel zorg) waarop de te selecteren ondernemers daadwerkelijk aanspreekbaar zijn.
- Financieel ondersteunen van huidige stichting om Nia Domo voor dit jaar operationeel te houden.