Gemeente LOON OP ZAND
Vergadering gemeenteraad
Datum: 18/1/2018
Goedgekeurd unaniem met amendement
Afgewezen
Voor kennisgeving aangenomen

GEHEIM

Preadvies

Portefeuillehouder	: **C.C.J.M. Grootswagers**	
Datum collegebesluit	: **9 januari 2018**	**Corr. nr.: 2018.00589**

Onderwerp	:	**Voorstel inzake BBbv: consultatie raad over aangaan samenwerking in relatie tot afsprakenkader september 2017**
Programma	:	**8. VHROSV**
Agenda nr.	:	**6, 2018/03**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Het college en BBbv kwamen tot een afsprakenkader voor de toekomstige exploitatie van Het Klavier. Uw raad stemde in de vergadering van 28 september 2017 in met de financiële gevolgen van dit afsprakenkader. De afgelopen maanden is in gesprekken met en uit cijfers van BBbv een aantal aandachtspunten naar voren gekomen. Het college is voornemens over te gaan tot ondertekening van de huur- en exploitatieovereenkomst. Voorafgaand aan dit definitieve besluit wil het college uw raad consulteren over de verhouding van deze aspecten tot het afsprakenkader. De aandachtspunten zijn in ieder geval:

- pogingen tot heronderhandelingen door BBbv;
- niet halen van overeengekomen bruto rendement door BBbv;
- noodzaak tot latere betaling gebouwgebonden kosten 2017 door BBbv (eind 2018) en noodzaak aanvullende financiering voor BBbv;
- mogelijk aanvullende bijstelling hoogte ondernemersinkomen voor directie BBbv in 2018.

1. Inleiding

Intentieovereenkomst
De gemeente heeft de exploitatie van de sociaal-culturele ruimtes, de theaterzaal en de bijbehorende horecavoorziening in Het Klavier in 2015 gegund aan Bijzonder Bruisend B.V. (hierna: BBbv) voor twee jaar met optie tot verlenging met vijf jaar. In 2017 is over deze opdracht gesproken, wat leidde tot een vernieuwd afsprakenkader. De raad bekrachtigde de financiële gevolgen van dit afsprakenkader in zijn vergadering van 28 september 2017.

Binnen dit kader is het mogelijk detailwijzigingen door te voeren, daar waar het bijvoorbeeld definities of uitleg betreft. Grote wijzigingen zijn in wezen niet meer wenselijk en mogelijk.

Huur- en exploitatieovereenkomst
De afgelopen maanden is meermaals gesproken met BBbv over de afspraken en de nieuwe huur- en exploitatieovereenkomst. Gezamenlijk is tot enkele beperkte wijzigingen gekomen, die zouden moeten worden doorgevoerd.

Gedurende dit proces is het college echter geconfronteerd met de volgende aandachtspunten:

1) BBbv meermaals nadrukkelijk heeft getracht te heronderhandelen over het afsprakenkader, hoewel dat niet mogelijk was op basis van de afspraken uit september 2017;
2) De financiële cijfers van BBbv vertonen enige mate van weerbarstigheid. De afgelopen maanden waren de door BBbv aangeleverde cijfers meermaals (soms in een korte tijdsspanne) onderhevig aan wijzigingen doorgevoerd door de financieel adviseur en/of directie van BBbv. Enkele van deze wijzigingen zijn onverklaarbaar of onnavolgbaar voor de gemeente. Drie aspecten uit de cijfers van BBbv vragen om een nadere toelichting:
   a) *Overeengekomen bruto rendement (voor belastingen) van 6%:*
      BBbv realiseert de komende vijf jaren maximaal een rendement van . BBbv lijkt niet in staat om de bedrijfskosten voldoende te beperken;
   b) *Betaling gebouwgebonden kosten 2017 in 2018:*
      Op verzoek van BBbv is in september 2017 vastgelegd dat de eindafrekening van de huur en de gebouwgebonden kosten één maand na afloop van het kalenderjaar (of de huurperiode) worden verzonden naar BBbv. BBbv is wettelijk verplicht om zo snel mogelijk na ontvangst eindafrekening deze kosten te betalen aan de gemeente. BBbv stelt in haar cijfers van de afgelopen maanden echter voor om het overgrote deel van de gebouwgebonden kosten 2017 pas in december 2018 te voldoen. Dat strookt niet met de afspraken uit de intentieovereenkomst. Als de gemeente eerdere betaling eist, leidt dat op basis van de cijfers van BBbv hoogstwaarschijnlijk tot liquiditeitsproblemen bij BBbv (faillissement komt dichterbij).
      In de algemene bepalingen behorende bij de huur- en exploitatieovereenkomst wordt de mogelijkheid geboden om de eindafrekening later in 2018 aan te bieden aan BBbv (uiterlijk 12 maanden na termijn waarop eindafrekening betrekking heeft), waardoor BBbv alsnog zo snel mogelijk na ontvangst van de eindafrekening kan betalen. Ook hiervoor geldt dat BBbv mogelijk met liquiditeitsproblemen krijgt te kampen, maar dan mogelijk pas eind 2018.
      Een oplossing voor de mogelijke liquiditeitsproblemen van BBbv ligt in het verkrijgen van extra krediet door BBbv (lening bij bank, brouwer of gemeente; uitgave certificaten). BBbv heeft hier globaal naar gekeken, maar in verschillende scenario's is daarvoor de gemeente nodig (direct krediet en/of gemeentelijke garantie). Dat past niet binnen het afsprakenkader.
      Andere scenario's leiden tot hoge rentelasten en extra crediteuren (schuldeisers).
      De voorliggende scenario's lijken daardoor lastig of zelfs onmogelijk te realiseren;
   c) *Ondernemersinkomen:*
      De directie van BBbv heeft toegezegd het ondernemersinkomen voor 2017 te maximeren op één ondernemersinkomen voor beide ondernemers tezamen. Dit is pas door de gemeente te controleren na ontvangst van de (concept) jaarrekening 2017.
      Wezenlijker is de situatie in 2018 waar een groot tekort wordt voorzien en de ondernemers zich gezamenlijk één ondernemersinkomen uitkeren. De gemeente als financier zal hoogstwaarschijnlijk BBbv dringend verzoeken om deze uitkering naar beneden bij te stellen.

In een bestuurlijk overleg met BBbv op vrijdag 1 december 2017 bevestigde de financieel adviseur van BBbv dat niet alle cijfers volledig zijn verwerkt in de laatste opstelling. De potentieel te realiseren bezuinigingen op de schoonmaakkosten door BBbv zijn bijvoorbeeld niet verwerkt. Dit zou mogelijk, volgens de financieel adviseur van BBbv, een voordeel in de cijfers van BBbv moeten kunnen opleveren, wat we als college en ambtelijke organisatie niet feitelijk kunnen bevestigen.

Ontsnappingsclausule

Kort voor de totstandkoming van de intentieovereenkomst wees BBbv de gemeente op het gegeven dat BBbv moeite zou hebben om in 2018 aan haar betalingen jegens de gemeente te kunnen voldoen. In bijzonder werd daarbij gewezen op de dubbele last van gebouwgebonden kosten voor 2017 en 2018, te betalen in 2018.

Met deze kennis is ervoor gekozen om in de intentieovereenkomst een mogelijkheid op te nemen voor de gemeente om zonder daaruit voortvloeiende (financiële) verplichtingen naar BBbv alsnog af te zien van het aangaan van de huur- en exploitatieovereenkomst met BBbv.

Bepalend voor de 'ontsnappingsclausule' is of de gemeente na het sluiten van de intentieovereenkomst op 29 september 2017 bekend is geraakt met nieuwe (financiële) gegevens die ertoe leiden dat de gemeente geen vertrouwen meer heeft in een financieel gezonde en op continuïteit gerichte exploitatie.

De van BBbv ontvangen gegevens zijn niet per definitie allemaal nieuwe feiten / gegevens. Enkele gegevens zijn wel nieuw en wijken in meer of mindere mate af van de afspraken uit september 2017. In wezen geven deze gegevens ons de mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van de 'ontsnappingsclausule'. Vanwege de twijfel bij de volledigheid en correctheid van de cijfers van BBbv is het naar onze mening echter lastig(er) om een en ander hard te maken, omdat we nu al weten dat BBbv niet alle gegevens heeft verwerkt in de financiële cijfers.

We constateren dat BBbv in algemene zin, door ondertekening van de huur- en exploitatieovereenkomst, gehouden zal zijn te handelen volgens het afsprakenkader uit de intentieovereenkomst. In wezen is er geen sprake van grote afwijkingen van het afsprakenkader en is er daarmee geen sprake van een buitengewone toename van de financiële risico's van de gemeente ten opzichte van de situatie zoals die voorlag eind september 2017 ten tijde van ondertekening intentieovereenkomst.

2. Wat willen we bereiken

Een toekomstbestendige exploitatie van de sociaal-culturele ruimtes, de theaterzaal en de brasserie in Het Klavier. Het college zal bij de uitvoering werken binnen het afsprakenkader dat zij in september 2017 vaststelde en waarvan de financiële gevolgen door uw raad werden geaccepteerd.

3. Wat gaan we daarvoor doen

Het college is voornemens om de nieuwe huur- en exploitatieovereenkomst met BBbv aan te gaan. Echter, gezien de financiële aandachtspunten die volgen uit de gesprekken met BBbv sinds 29 september 2017 wenst het college uw raad te consulteren over de voorliggende situatie.

Vooropgesteld wordt dat het een bevoegdheid is en blijft van het college en meer specifiek de burgemeester om namens de gemeente overeenkomsten met derden aan te gaan. Niettemin wil het college uw raad in een besloten vergadering consulteren of ook uw raad van mening is dat de kaders van de intentieovereenkomst met deze informatie ongewijzigd van toepassing blijven, waarmee het college over kan gaan tot definitieve besluitvorming over de huur- en exploitatieovereenkomst. Het college streeft bij een positieve reactie van uw raad naar ondertekening van de overeenkomst door de burgemeester in januari 2018.

4. Wat gaat het kosten

De kosten van dit advies zijn al gedekt met de besluiten van het college en de raad in september 2017 in het kader van de intentieovereenkomst met BBbv.

5. Communicatie

De directie van BBbv is in kennis gesteld van de wens van het college om uw raad te consulteren. Daartoe ondertekenden partijen in december 2017 een allonge op de intentieovereenkomst, waarmee de periode om te komen tot een huur- en exploitatieovereenkomst is verlengd.

6. Voorgesteld wordt

1. in te stemmen met het gegeven dat de in dit advies met de raad gedeelde aandachtspunten passen binnen het afsprakenkader dat de gemeente in september 2017 overeenkwam met BBbv en daardoor geen aanleiding geven om af te zien van een verdere samenwerking met BBbv.

7. Bijlagen

Geen.

(Mondeling) geamendeerd besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 januari 2018, nummer 2018/03;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met het gegeven dat de in dit advies met de raad gedeelde aandachtspunten passen binnen het afsprakenkader dat de gemeente in september 2017 overeenkwam met BBbv en daardoor geen aanleiding geven om af te zien van een verdere samenwerking met BBbv, onder de voorwaarden dat:
   a. het college naast de afspraken met BBbv een plan B ontwikkelt;
   b. het college aan de raad een analyse van de ontstane situatie aanbiedt, op basis waarvan herhaling in de toekomst zoveel mogelijk kan worden voorkomen;
   c. in het contract voorwaarden worden opgenomen om mogelijke verliezen zoveel mogelijk te beperken, waarbij in elk geval bekeken wordt of de gemeente preferent schuldeiser kan worden naast de Belastingdienst en het UWV;
   d. in het contract wordt vastgelegd dat er op 31 maart 2019 een heldere rapportage ligt op basis waarvan besloten kan worden of we de samenwerking wel of niet voortzetten.

Aldus besloten in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 18 januari 2018.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,