

Adviesrapport 't Spectrum Meierijstad

Aan: het College van B&W gemeente Meierijstad
Van: Jeroen van de Wiel bv
Betreft: vastgoedsituatie en toekomst het Spectrum (ABS bv), Schijndel
Datum: 30 juli 2021
Status: ter vaststelling

Samenvatting Adviesrapport

- 1 Het is onwenselijk dat de gemeente Meierijstad 100% aandeelhouder is van een verlieslatende bv
- 2 Het is onwenselijk dat de gemeente Meierijstad 100% aandeelhouder is van een bv met een slechte balanspositie, en waarvan de rekening op enig moment voor 100% bij de gemeente terechtkomt
- 3 Het is onwenselijk dat de gemeente Meierijstad als 100% aandeelhouder diezelfde bv subsidieert
- 4 Het is onwenselijk dat die subsidiering plaatsvindt via de AVS van de gemeente Meierijstad terwijl diezelfde AVS subsidiering van een bv uitsluit
- 5 Het is wenselijk dat de gemeente Meierijstad de bv liquideert en een afrekenstaat laat maken om verdere oplopende verliezen te voorkomen
- 6 Het is wenselijk dat de gemeente Meierijstad het pand 't Spectrum terugkoopt van de bv en het onderhoud in eigen beheer gaat doen via de MOP en DMOP, zoals gebruikelijk bij al haar maatschappelijk vastgoed
- 7 Het is wenselijk dat de gemeente Meierijstad op hoofdlijnen functies en taken formuleert voor een (nieuw op te richten) Stichting conform de AVS en de Nadere Regels, de code cultural governance voor het beheer, de horecafunctie, het klein onderhoud en de culturele opdracht van 't Spectrum. Het verdient aanbeveling hier een financieel kader mee te geven
- 8 Het is wenselijk dat de (nieuw op te richten) stichting middels een Open Call aan alle instanties en personen binnen Meierijstad wordt kenbaar gemaakt, waarna (groepen) personen en bestaande stichtingen kunnen inschrijven op deze opdracht middels een aan te leveren plan en na keuze van de gemeente op de juiste afstand met de juiste governance wordt geplaatst

Aanleiding:

Het is de wens van de gemeente Meierijstad een adviesrapport te ontvangen over de vastgoedsituatie rondom het Spectrum, de ABS bv en de toekomst van het gebouw en de mogelijke organisatievorm en eigendomsconstructie in de toekomst. In de opdrachtomschrijving van de gemeente zelf:

“De gemeente Meierijstad contracteert u voor deze opdracht en in deze fase als adviseur. De resultaatverplichting houdt in dat u voor 1 juli 2021 en indien mogelijk eerder een adviesrapport aan het college van burgemeester en wethouders overlegt, waarin aanbevelingen worden gedaan over: a. De huidige eigendomssituatie van het vastgoed (gebouw 't Spectrum) en de mogelijkheden om dit vastgoed in eigendom over te dragen aan de gemeente Meierijstad; b. De gevolgen hiervan voor het plegen van het dagelijks en meerjarenonderhoud (bouwkundig en installatietechnisch), de verantwoordelijkheden en bevoegdheden en de financiën voor zowel 't Spectrum als de gemeente; c. De acties die gepleegd moeten worden op het gebied van bestaande contracten en andere juridische verplichtingen om tot een wijziging van de huidige situatie te komen. d. De mogelijkheden de huidige constructie van de bv met de gemeente als enige aandeelhouder te ontmantelen met het doel scheiding aan te brengen in gemeentelijke verantwoordelijkheden en helderheid te creëren voor het beheer van het vastgoed. e. De gevolgen hiervan voor 't Spectrum en de gemeente op verschillende onderdelen zoals de afdracht btw, vennootschapsbelasting etc. in beeld te brengen.”

Eind maart 2021 zijn hierover de eerste gesprekken gestart. Waar in eerste instantie uitgegaan is van een opdracht die liep van mei tot en met december, waarbij de adviseursfunctie overliep in het kwartiermakerschap, heeft de gemeente er voor gekozen een knip te zetten tussen de adviesfunctie en het kwartiermakerschap waarbij in juli de eerste fase geëvalueerd en afgerond wordt en een beslissing wordt genomen over voorzetting van de opdracht. In totaal was 192 uur beschikbaar voor fase 1 van de opdracht. De stukken en informatie voor dit rapport van de zijde van de bv kwamen moeizaam beschikbaar voor dit onderzoek. Gelukkig is een aantal documenten wel beschikbaar gekomen door tussenkomst van ambtenaren van de gemeente Meierijstad. De nu nog ontbrekende stukken zijn geen belemmering voor een definitief advies.

Een korte terugblik

In 2001 heeft de toenmalige gemeente Schijndel de wens uitgesproken om een nieuw sociaal cultureel centrum te bouwen. Dit nieuwe SCC het Spectrum is in 2003 gebouwd en op advies van Deloitte&Touche is besloten tot het op afstand plaatsen van het vastgoed door oprichting van een bv waarvan de gemeente 100% eigenaar was (bijlage Deloitte&Touche 2003). Bij dit advies zit een bijlage met de verschillende mogelijkheden en consequenties btw-teruggave. Het raadsbesluit spreekt van keuze 5.2. In correspondentie met een gemeenteambtenaar wordt gesproken over een andere berekeningswijze en hoogte btw-terugvordering, in de woorden van de ambtenaar:

“Op grond van deze opzet kon door de gemeente de volledige btw over de bouw worden teruggevraagd (in tegenstelling tot het bedrag dat in het rapport van Deloitte is genoemd)”. De definitieve cijferopstelling zou daarmee komen op (mail ambtenaar 8 juni 2021):

“Het hypotheekbedrag van € 1.823.000 is gebaseerd op de fiscale koopprijs kosten koper (zie het raadsvoorstel van 7 december 2004).

De hypotheeksom is bepaald op onderstaande berekening van de netto-verkoopprijs voor het onroerend goed. Hiervan werd door de gemeente € 1.000.000 geactiveerd en € 823.000 afgedragen aan de fiscus. Op grond van deze opzet kon door de gemeente de volledige btw over de bouw worden teruggevraagd (in tegenstelling tot het bedrag dat in het rapport van Deloitte is genoemd).

Berekening overdrachtsbelasting en netto-verkoopprijs pand

<i>bruto investering</i>	<i>1.000.000,00</i>
<i>btw 19%</i>	<i><u>190.000,00</u></i>
	<i>1.190.000,00</i>
<i>stichtingskosten incl. btw</i>	<i>10.870.917,15</i>
<i>btw</i>	<i><u>1.735.692,65</u></i>
	<i>9.135.224,50</i>
<i>grond: 4750 m² x € 130/m²</i>	<i><u>617.500,00</u></i>
	<i>9.752.724,50</i>
<i>btw 19%</i>	<i><u>1.853.017,65</u></i>
	<i>11.605.742,15</i>
<i>overdrachtsbelasting 6% x 11.605.742,15</i>	<i>696.344,53</i>
<i>niet aftrekbare btw: 2/3 x 190.000</i>	<i>126.666,67</i>
<i>Bruto verkoopprijs</i>	<i><u>1.000.000,00</u></i>
<i>Netto verkoopprijs</i>	<i>1.823.011,20</i>
<i>ANNUÏTEIT € 1.823.011,20</i>	<i>106.241,74</i>
<i>40 JAAR/ 5,00 %</i>	

Hypotheekakte

Van de 50% bepaling in de hypotheekakte is geen gebruik gemaakt. De opgenomen hypotheek bedraagt € 1.823.012.

Voor zover ik weet is het bedrag van € 1.823.012 opgenomen op de balans (en niet € 2.734.000). Van de jaarrekeningen heb ik geen kopieën. De jaarrekeningen 2004 en 2005 zijn beschikbaar bij 't Spectrum. Ik neem aan dat Yolanda deze inmiddels heeft gedigitaliseerd."

In 2004 is het gebouw overgedragen aan Accommodatie Beheer Schijndel bv (ABS bv) volgens het Raad van Commissarissen model. Na een statutenwijziging in 2009 is overgegaan tot een bv met een bestuursmodel om de bv nog meer op afstand van de gemeente te plaatsen. Bevestiging van de reden van statutenwijziging en de gevraagde onderliggende stukken is van de zijde van het bestuur van de bv niet verkregen. Groot en klein onderhoud worden en werden door de bv zelf gepleegd en de bv sluit zelf huurcontracten af met de andere bewoners van het pand. Deze huurcontracten worden beschermd door een huurconstructie waarbij “de huursubsidie die gebruikers van het pand ontvangen van de gemeente altijd bij het Spectrum blijven” (dixit gemeente). Dat wil zeggen dat wanneer oorspronkelijke instellingen besluiten te vertrekken uit 't Spectrum de huurcomponent van hun subsidie bij het Spectrum blijft. Voorbeeld hierbij is het vertrek van de bibliotheek, waarna 130k huur als subsidie aan de bv is gewaarborgd. Ondanks deze beschermingsconstructie is in de loop der jaren toch een gat ontstaan tussen geprognosticeerde en gerealiseerde huurinkomsten. De ABS bv heeft de afgelopen jaren een negatieve exploitatie gedraaid en een slechte balanspositie opgebouwd. Voor 2020 sluit de jaarrekening positief maar gecorrigeerd voor de financiële maatregelen in verband met de corona steun en niet uitgevoerde activiteiten resteert wederom een negatieve exploitatie.

In 2018, na de gemeentelijke herindeling, is gemeente Schijndel opgegaan in de nieuwe gemeente Meierijstad. Ook is in dit jaar, na het vertrek van de bibliotheek, een theaterzaal gerealiseerd met 240 stoelen in het Spectrum. Deze theaterzaal is in eerste instantie bedoeld voor alle amateurverenigingen in Schijndel en omgeving en in tweede instantie om een (bescheiden) professionele programmering te realiseren. Deze programmering wordt in nauwe samenwerking met De Blauwe Kei in Veghel gemaakt, waarbij de Blauwe Kei ‘voor rekening en risico’ programmeert. Het eerste jaar was deze programmering in bezoekersbereik uiterst succesvol, maar heeft door het uitbreken van de Covid19 pandemie geen vervolg gekregen in 2020.

Er zijn impliciet en expliciet uit de opdrachtformulering en alle stukken vier redenen voor dit advies te distilleren:

- 1 Allereerst de harmonisatie werkwijzen en gevolgen van de herindeling gemeente Meierijstad
- 2 Ten tweede de negatieve exploitatie van de bv de afgelopen jaren, de slechte balanspositie van de bv en de grondslag en wijze van financieren van de bv
- 3 Ten derde de mate van juiste governance zowel intern als extern
- 4 Ten vierde de oorspronkelijke opdracht van de bv en het gebouw in 2003 en de wensen en uitdagingen die er liggen in 2021 en verder voor de gemeente Meierijstad en de terechte vraag die daaraan ten grondslag ligt: “doen we de goede dingen en doen we de goede dingen goed?”

Werkwijze

Het onderzoek voorafgaand aan dit adviesrapport bestond uit deskresearch, verdiepende gesprekken, een locatiebezoek en terugkoppeling aan wethouder en ambtenaren middels gesprekken en voortgangsberichten.

Ten aanzien van de deskresearch: een compliment voor de ambtenaren die hebben meegewerkt aan het boven tafel krijgen van de benodigde stukken. Het was geen sinecure om over een periode van 20 jaar met een gemeentelijke herindeling en een zeer autonoom opererend bestuur van de bv het

dossier compleet te krijgen. Het is onvermijdelijk dat over een periode van 20 jaar niet alle stukken er nog zijn (of door overgang in (digitale) systemen niet meer raadpleegbaar), maar gelukkig was het collectieve geheugen onder de medewerkers van gemeente Meierijstad goed en kwam van gemeentelijke zijde bijna alles boven water wat noodzakelijk was. Waar de medewerking van de gemeente en haar medewerkers goed, adequaat en snel te noemen was, moet er helaas geconstateerd worden dat de medewerking van de zijde van de bv in het compleet krijgen van het dossier voor wat betreft de documenten minder was. Daar is in dit advies omheen gewerkt, maar heeft als gevolg gehad dat er vertraging is ontstaan en extra slagen moesten worden gemaakt via het ambtelijk apparaat van Meierijstad.

Ten aanzien van de gesprekken: er is een aantal verdiepende gesprekken gevoerd met de wethouder en de medewerkers van de gemeente Meierijstad, er is een aantal gesprekken gevoerd met externe stakeholders en er is gesproken met Joep Swinkels van Taxnavigator waar het de btw-problematiek betrof. Er zijn verschillende pogingen ondernomen om met het bestuur en de medewerkers van ABS bv in gesprek te komen. Pas op 26 juli heeft het eerste gesprek plaatsgevonden met de voorzitter van het bestuur van ABS bv. De voorzitter stelt zich op het standpunt dat eerst na vaststelling van het adviesrapport door het college er overdracht van stukken en inzicht in de bv door de adviseur kan plaatsvinden.

Ten aanzien van het locatiebezoek: er is tweemaal een locatiebezoek geweest bij de grote culturele instellingen: Het Spectrum in Schijndel, Mariendael in Sint-Oedenrode en Noordkade in Veghel. Drie verschillende locaties met een verschillende beheersvorm en uitstraling en ook (deels) een verschillende opdracht. Dit locatie bezoek was grotendeels extern deels te wijten aan de covid maatregelen. Op 26 juli heeft de voorzitter van de bv een rondleiding gegeven door 't Spectrum. Het gaf een goed beeld in uitstraling en potentie. De uitstraling van het Spectrum kan gekenschetst worden als adequaat utilitair, enigszins verouderd, verrommeld en niet erg uitnodigend. Wat het besluit over de toekomst ook zal zijn, er zal geïnvesteerd moeten worden in de look and feel, zowel intern als extern, in dit bijna 20 jaar oude gebouw. De maatvoering en de technische uitvoering van de zalen is goed te noemen.

Waar 20 jaar geleden nog kon worden volstaan in een sobere uitstraling en een groot leeg plein, moet geconstateerd worden dat de afgelopen 20 jaar het denken over 'welkom voelen', uitnodigend en warm, verbinding binnen en buitenruimte én het creëren van herinneringswaarde van een avondje uit dat al begint bij binnenkomst (horeca!), veranderd is. Welke oplossing ook gekozen moge worden, een upgrade in uitstraling van het gebouw, zeker in de centrale gebieden waar mensen elkaar ontmoeten, zal onderdeel moeten zijn van het plan. Hier ligt een kans om samen met de gemeenschap in een participatieproject onder leiding van een architect en/of kunstenaar de centrale binnen en buitenruimte naar de behoeften van 2025 (en een veranderd publiek) te trekken.

Ten aanzien van de terugkoppeling: elke week is er meerdere keren contact geweest via mail, app en teams met de contactpersonen van de gemeente Erik Tausch en Arno Alebeek. Verder is er elke vier weken een korte schriftelijke voortgangsrapportage opgesteld en is er elke vier weken een teams meeting geweest met de wethouder Menno Rozendaal, directeur Marieke Vossen en beleidsmedewerkers Erik Tausch en Arno Alebeek. Ook met beleidsambtenaren Mari Rovers, Rene Steenbakkers en Andre van Amen is (meerdere malen) contact geweest met verdiepende vragen en/of vragen over documenten en werkwijzen. Op 20 juli is er een presentatie van de eerste bevindingen geweest in het college van Meierijstad.

Bevindingen

Met de deur in huis: de ABS bv is een vreemde eend in de bijt van gemeente Meierijstad. Waar in het verleden bij de kleine gemeente Schijndel het nog goed voorstelbaar was om de keuze te maken voor een bv op afstand met de gemeente als enig aandeelhouder is nu, na de gemeentelijke herindeling in 2018 en een verandering in denken over maatschappelijk vastgoed én de rol van een cultureel maatschappelijke instelling (en haar governance) in 2021 en verder, een **viertal argumenten** te formuleren om 't Spectrum/ABS bv anders te organiseren:

Allereerst de gemeentelijke herindeling en het omgaan met (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed: de gemeente stelt dat “het hebben van vastgoed geen doel op zich is voor de gemeente Meierijstad”. In de kadernota Maatschappelijk vastgoed 2018 van de gemeente Meierijstad wordt gesteld dat het hebben van vastgoed een (hulp)middel is waarbij de rol van vastgoed voor kunst en cultuur “ruimte voor educatie, presentatie en productie van kunst en cultuur” moet faciliteren (bijlage kadernota Maatschappelijk Vastgoed 2018). De gemeente heeft ongeveer 110 panden in eigendom die (deels gesubsidieerd) verhuurd worden aan maatschappelijke instellingen. Hier doet zich het vreemde feit voor dat in de lijst van panden in eigendom het Spectrum genoemd staat als gemeente pand, maar dat niet is (bijlage vastgoedportefeuille, objectnummer 0057). Wel is de gemeente 100% aandeelhouder van de bv die het pand in eigendom heeft. Bij een gemeentelijk pand doet de gemeente het groot onderhoud, bij het Spectrum doet de bv het groot onderhoud en krijgt daarvoor een vergoeding van de gemeente op basis van het MOP. Naast het harmoniseren van het vastgoedbeleid (en zo weinig mogelijk uitzonderingen op de regel, in deze het hebben van een vastgoed bv door de gemeente), ligt er nog een kans voor de gemeente op het moment dat de ABS bv geliquideerd zou worden: wanneer het pand terug gaat naar de gemeente in eigendom, is zij niet alleen verantwoordelijk voor de uitvoering (zoals bij de meeste panden) van het MOP, maar kan zij ook investeringen plegen in het kader van het DMOP en het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Uit gesprekken met een gemeentebestuurder kwam naar voren dat nu het DMOP (gedeeltelijk) niet geldt voor het Spectrum omdat het de facto geen eigendom is van de gemeente. In het kader van hoe concreter hoe beter: er kunnen heel veel zonnepanelen op het platte dak van het Spectrum (bijlage DMOP 2019 - 2028). Voor het MOP wordt binnen de gemeentebegroting van Meierijstad begroot én gereserveerd.

Ten tweede de financiering en subsidiering van cultureel maatschappelijke instellingen: in de afgelopen 20 jaar is er een omslag in denken geweest in de manier waarop omgegaan wordt met instellingen die een deel van de maatschappelijke functies en opdrachten van de gemeente uitvoeren. Niet alleen het op afstand plaatsen van de inhoud, maar ook de wijze van subsidiëren en de wijze waarop toezicht gehouden wordt én de manier waarop gekeken wordt naar de toegankelijkheid van die instellingen voor alle inwoners. De accountability is op alle vlakken daarvan verbeterd. De ABS bv valt hier op dit moment grotendeels buiten en is zelfs op sommige punten in tegenspraak met regelgeving. Gemeente Meierijstad subsidieert instellingen op basis van de AVS (algemene subsidie verordening), de Nadere Regels en het stuk harmonisatie subsidies culturele instellingen. In de AVS staat dat Stichtingen en Verenigingen aanspraak kunnen maken op subsidie voor hun activiteiten. De ABS bv is geen van beide. In artikel 1.F van de AVS (begripsomschrijving) worden de rechtspersonen vereniging en instelling zonder winstoogmerk genoemd. In artikel 4.1 wordt gesteld dat “een subsidie kan worden aangevraagd door het bestuur van een vereniging of stichting”, de ABS bv valt buiten beide begripsbepalingen (bijlage AVS 2018). In het stuk Nadere regels subsidiering kunst en cultuur 2019 - 2022 wordt gesproken van de Stichting Accommodatie Beheer Schijndel BV ('t Spectrum), deze bestaat niet, maar in deze nadere regels wordt de bv

consequent aangeduid als stichting. Wanneer we zwart/wit kijken is er eigenlijk geen wettelijke grondslag voor subsidieverlening aan de bv, maar ongetwijfeld moet hier de kerk in het midden gelaten worden (bijlage Nadere regels subsidiering kunst en cultuur 2019 – 2022).

Culturele instellingen verder zijn in het algemeen in Nederland gehouden aan het volgen van de code cultural governance. Voor een bv geldt deze code op dit moment niet. Naast de code Cultural governance is het heel gebruikelijk voor culturele instellingen om zich ook te conformeren aan de code fair pay én de code inclusiviteit. Ook deze zijn op dit moment niet van toepassing op de bv. Voor het creëren van een gelijk speelveld met de andere culturele instellingen van gemeente Meierijstad zou het goed zijn als de bv een stichting wordt waarop de AVS en de verschillende codes onverkort van toepassing zijn. Het toepasbaar verklaren van de verschillende codes zou gemeente breed moeten gebeuren.

Ten derde de financiële staat en het organisatiemodel van de ABS bv en de verhouding met gemeente Meierijstad: op dit moment subsidieert de gemeente een bv waarvan zij zelf 100% aandeelhouder is en de wethouder als aandeelhouder moet beslissen over het toekennen van die subsidies (waarvoor via de AVS eigenlijk geen basis is omdat het een bv betreft). Hier adviseert wc-eend wc-eend en keurt de slager zijn eigen vlees. Dit is een onwenselijke situatie, te meer daar de financiële resultaten van de bv de afgelopen jaren negatief zijn (en het bestuur én de accountant in de jaarrekeningen 2019 en 2020 een winstwaarschuwing hebben afgegeven voor de komende jaren, waarbij de accountant zelfs bij de continuïteitsparagraaf in de jaarrekening een voorbehoud maakt naar aanleiding van de dalende liquiditeit en het eigen vermogen). Ook heeft de accountant vraagtekens gezet bij de verantwoording en afhandeling btw. In eerste instantie is zulks volledig de verantwoording van de bv zelf (en het bestuur), maar de gemeente is als 100% aandeelhouder van de bv altijd de risico lopende partij wanneer het misgaat.

De jaarrekening 2020 van de bv schetst een negatief beeld; op de balans staat een tekort van 411k om aan alle verplichtingen te voldoen (geen dekking in liquiditeit waar het de reserveringen voor groot onderhoud betreft) en de staat van baten en lasten geeft een vertekend beeld; er wordt een bescheiden winst opgevoerd, maar wanneer alle financiële covid-19 bijdragen én de 40k ondersteuning amateurkunst bijdrage waarvan het bestuur “geen weergave van de bestedingen” kan geven daar van afgetrokken worden, resteert onder de streep een bedrijfsresultaat van 100k negatief. Het bestuur heeft in een eerder stuk al aangegeven dat “de rekening hiervoor op enig moment bij de aandeelhouder (lees de gemeente) terechtkomt.” In het kader van een solide bedrijfsvoering is het dan ook vreemd dat in een jaar waarin het bedrijf voor langere perioden gesloten was de organisatie in fte’s groeide van 5,9 (2019) naar 7,1 (2020) (bijlage jaarrekening definitief 2020).

Ten vierde de opdracht in de toekomst voor het Spectrum: net zoals het voor de gemeente geen doel op zich is om vastgoed te hebben, is het voor (een kleine) bv geen doel op zich om huisbaas te zijn van een groot gebouw en groot onderhoud te plegen. Juist deze bezigheden, naast het zoeken van huurders om het gebouw te vullen, vergen voor een kleine uitvoeringsorganisatie (te?) veel tijd en is hoog specialistisch. Tijd en geld die wellicht beter besteed kunnen worden aan inhoudelijke taken zoals het betrekken van zoveel mogelijk mensen bij kunst en cultuur, zowel actief als passief en daarbij zorgen voor een aantrekkelijk en uitnodigend gebouw waar iedereen zich welkomen voelt.

Het zoveel mogelijk aansluiten bij wet en regelgeving (AVS, Nadere Regelgeving, Harmonisatie Subsidies Meierijstad), het kunnen voldoen aan verschillende codes (code cultural governance, code

diversiteit en inclusie en code fair pay) en een bedrijfsmodel dat toegesneden is op de toekomst waarbij het toezicht zowel intern als extern professioneel geregeld is, verdient hierbij de voorkeur.

Advies

Er zijn verschillende scenario's en organisatievormen denkbaar als het gaat om de toekomst van 't Spectrum;

1. **Huidige situatie met een bv handhaven.** Nadelen: geen juiste governance, geen harmonisatie gemeentelijk beleid, in conflict met subsidieverordening, financiële tijdbom
2. **Ontmantelen van de bv, oprichten van een stichting die eigenaar wordt van het gebouw en zelfstandig al het onderhoud blijft doen.** Voordeel; betere governance (subsidiegever op afstand), gedeeltelijke harmonisatie gemeentelijk beleid op het gebied van de subsidieregels. Nadelen; blijft vreemde eend in de bijt, stichting met inhoudelijke opdracht én met grote onderhoudsopdracht en maar gedeeltelijke harmonisatie vastgoedbeleid
3. **Ontmantelen van de bv, (laten) oprichten van een stichting maar wel overdracht van het gebouw aan de gemeente.** Voordelen: harmonisatie gemeentelijk beleid zowel op gebied van vastgoed als op het gebied van governance en subsidieregels
4. **Ontmantelen van de bv, overdracht van het gebouw aan de gemeente en bedrijfsvoering onder brengen bij een bestaande stichting.** Voordelen: harmonisatie gemeentelijk beleid zowel op gebied van vastgoed als op het gebied van governance en subsidieregels
5. **Huidige BV handhaven met alleen de huisvestings- en onderhoudsopdracht, (laten) oprichten stichting voor inhoudelijke culturele opdracht waarbij zij de theaterfaciliteit gaan exploiteren.** Voordelen; gedeeltelijke harmonisatie gemeentelijk beleid op het gebied van governance en subsidiering, nadelen: blijft vreemde eend in de vastgoedportefeuille en ingewikkeld construct.
6. **Oprichten stichting door bv;** bv draagt aandelen over aan stichting, stichting liquideert de bv en draagt gebouw over aan gemeente. Voordelen: liquidatie bv blijft op afstand van gemeente (geen "gedoe"), nadeel: qua tijdspad en organisatie ingewikkeld construct dat door de buitenwereld als niet transparant kan worden ervaren.

Mijn advies is om te kiezen voor oplossingsrichting **3** of **4**, omdat deze in mijn optiek ten eerste de beste Harmonisatie van het beleid gemeente Meierijstad garandeert (AVS/Vastgoed), ten tweede handvatten geeft om de juiste governance intern en extern in te richten, ten derde het gebouw onder het regime van het MOP brengt (voor het Spectrum is geraamd en wordt gereserveerd binnen de gemeente begroting) en op termijn geheel binnen het DMOP kan brengen (er is wel geraamd en dekking voor een gedeelte van vervangingen met een duurzaam aspect maar nog geen dekking binnen de gemeente begroting voor grote investeringen die geen vervangingen zijn, zoals zonnepanelen), ten vierde er financieel schoon schip kan worden gemaakt (op enig moment komt de rekening hoe dan ook terecht bij de gemeente omdat zijn 100% aandeelhouder is) en ten vijfde aan een stichting een opdracht (regiefunctie gemeente) kan worden meegegeven toegesneden op waar nu behoefte aan is.

Conform de acte van levering 2004, artikel 8.3 heeft de gemeente het recht het vastgoed van de bv terug te kopen. De koopsom wordt bepaald door de waarde op de balans van de laatste vastgestelde jaarrekening van de bv. In 2020 was de waarde op de balans 1.881.000,- euro. De hypotheekverplichting op de balans bedroeg 1.433.000 € (bijlagen acte van levering en hypotheekacte).

Met de huurders van het pand (die nu huurpenningen gefactureerd krijgen van de bv), dienen, na liquidatie van de bv, nieuwe huurcontracten te worden afgesloten. Kostendekkende huur (en eventuele compensatie middels subsidie) dient hierbij het uitgangspunt te zijn. Voor het gehele gebouw, door middel van een huismeesterschapsfunctie (en klein onderhoud), is de (nieuw op te richten) stichting het Spectrum verantwoordelijk, zodat én de huurders én de gemeente met één aanspreekpunt te maken hebben. De huurinkomsten van het gebouw belopen € 427.000 (jaarrekening 2020 ABS bv), en de bv ontvangt jaarlijks € 330.000 structurele subsidie.

Wanneer de gemeente van de bv het vastgoed terugkoopt en het MOP in eigen beheer gaat uitvoeren kan het Spectrum ook op termijn volledig in het DMOP worden opgenomen zodat de gemeente haar duurzaamheidsdoelstellingen kan realiseren, wordt het vastgoed echt onderdeel van de vastgoedlijst en zal het Spectrum (net zoals Mariendael) eigen maatschappelijk vastgoed zijn met een stichting die de inhoud, het beheer van het gebouw (en horeca) en het klein onderhoud regelt. De nieuw op te richten stichting komt op afstand van de gemeente te staan en zal door de gemeente conform de AVS beoordeeld kunnen worden én zal de governance conform huidige maatstaven geregeld zijn.

De inhoudelijk opdracht neerleggen bij een nieuwe stichting (of het onderbrengen van de opdracht bij een andere al bestaande stichting) kan worden gedaan middels een Open Call. Dat wil zeggen een oproep door de gemeente aan bestaande culturele instellingen én personen of groepen mensen die een stichting willen oprichten om op basis van een in te leveren plan mee te dingen naar de opdracht. Daarvoor moet de gemeente vooraf bepalen wat de opdracht is die zij verstrekt aan de (nieuw op te richten) stichting. De opdracht is inhoudelijk en organisatorisch/financieel van aard (programma met financiële en organisatorische randvoorwaarden). In het voortraject voor de uitschrijving van de open call is het uitwerken van de financiële randvoorwaarden door de gemeente een belangrijk onderdeel van de planvorming; het beschikbare budget moet vooraf duidelijk zijn. Daarbij zal ook oog moeten zijn voor de balanspositie van de stichting. Na schoon schip maken met de oude bv zal de nieuwe stichting financiële gezond van start moeten kunnen gaan.

Op deze wijze plaatst de gemeente zich op afstand, hoeft zij niet over de inhoud te beslissen en kan zij de plannen in haar regiefunctie beoordelen op:

- Kwaliteit van de inhoud (het plan, de uitwerking op onderdelen en het enthousiasme dat er uit straalt)
- Kwaliteit van de governance (bestuur en bestuursleden, conformeren aan de verschillende codes, trackrecord bestuursleden)
- Kwaliteit van de organisatie (voorstel organogram, trackrecord voorgestelde personeelsleden en toezichtmodel op de organisatie)
- Kwaliteit van de ingediende begroting (verhouding subsidies versus eigen inkomsten, realiteitsgehalte meerjarenbegroting)

Deze nieuwe stichting zou als opdracht mee moeten krijgen:

- Het mogelijk maken van culturele ontmoetingen in het Spectrum (verhuur aan culturele en maatschappelijke instellingen in Meierijstad)
- Het programmeren van amateurvoorstellingen (conform de opdracht die nu ook bij de bv is neergelegd met een programmeringsbudget van 40k)
- Het programmeren van filmvoorstellingen (conform de afspraken met de filmclup zoals die nu ook al via de bv lopen)

- Het programmeren van professionele voorstellingen (in samenspraak met De Blauwe Kei, zoals nu ook al gedaan wordt)
- Het uitbaten van de horeca in het gebouw en het regelen van de commerciële verhuur om tot een zo optimaal mogelijke exploitatie te komen
- Het uitvoeren van het huismeesterschap (en aanspreekpunt zijn voor overige huurders) voor het hele gebouw inclusief uitvoeren klein onderhoud conform demarcatielijst

Naast deze inhoudelijke opdracht krijgt de (nieuw op te richten) stichting de opdracht mee om (indien mogelijk) het vaste personeel van de te liquideren bv over te nemen en te werken via de principes van good governance. Aansluiting zoeken bij een passende cao zou hiervan onderdeel uit kunnen maken. Doel is de stichting volledig binnen de AVS, de nadere regels en harmonisatie cultuurbeleid te laten vallen en het gebouw het Spectrum volledig binnen de vastgoedportefeuille en de daar vigerende regelgeving (MOP en DMOP, kadernota Maatschappelijk Vastgoed) te laten vallen.

Juridisch:

De gemeente heeft het recht het pand terug te kopen (acte van levering, artikel 8.3), zulks tegen de boekwaarde zoals opgenomen in de laatste vastgestelde jaarrekening van de bv.

Fiscaal:

Joep Swinkels heeft als btw-specialist van het bedrijf Taxnavigator meegekeken en een kort advies uitgebracht over de fiscale consequenties bij terugkoop van het pand van de bv door de gemeente en liquidatie van de bv. De bevindingen in het kort:

- A Geen btw-verrekening verschuldigd over de bouwkosten i.v.m. verlopen regime (bouw in 2004, looptijd ruling max 10 jaar), art 11.1.A wet op de omzetbelasting.
- B Wanneer de bv het pand overdraagt en er daarna een stichting wordt opgericht voor de activiteiten is er geen btw verschuldigd omdat het hier gaat om “overdracht onderneming” (art 37 D wet omzetbelasting). Een aandachtspunt betreft het achterhouden van het vastgoed bij de gemeente. De Belastingdienst kan het standpunt innemen dat de gemeente bij het achterhouden van het vastgoed geen algemeenheid van goederen overdraagt en artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting niet van toepassing is. Dit dient nader uitgezocht te worden.
- C De gemeente is vrijgesteld van overdrachtsbelasting bij koop pand, art 15.1.C wet op belastingen rechtsverkeer.
- D VPB (vennootschapsbelasting): is van toepassing maar gezien de (negatieve) financiële resultaten van de afgelopen jaren en negatieve eigen vermogen (peildocument jaarrekening 2020) zit daar op dit moment geen groot risico. VPB is alleen verschuldigd over winst die na 1 januari 2016 is ontstaan als er een boekwinst wordt gerealiseerd.
- E Overdracht van het vastgoed aan de gemeente kan leiden tot een (beperkt) financieel nadeel omdat de btw-aftrek voor de kosten van het gebouw (bijvoorbeeld onderhoud) nu door de

bv wel gepleegd kan worden en in de nieuwe situatie met de gemeente als eigenaar niet (zoals bij meer maatschappelijk vastgoed waar de huursom van de stichtingen (voor een gedeelte) wordt gesubsidieerd).

Financieel:

Boekwaarde pand is € 1.881.000, hypotheekverplichting aan gemeente € 1.433.000, tekort liquiditeit om aan verplichtingen (het betreft hier vooral voorzieningen en reserveringen groot onderhoud) € 411.000 (peildocument jaarrekening 2020).

Lijst bijlagen

- Jaarrekening ABS bv 2020
- Acte van levering/acte van hypotheek 2004
- Advies Deloitte&Touche 2003
- Kadernota Maatschappelijk Vastgoed 2018
- Bijlage kadernota vastgoedportefeuille 2018
- DMOP 2019 – 2028
- AVS 2018
- Nadere regels subsidiering kunst en cultuur 2019 – 2022
- Advies Joep Swinkels Taxnavigator