

Aan de leden van de gemeenteraad

Reuver: 06-07-2015
Ons kenmerk: 201508318
Onderwerp: raadsinformatiebrief omtrent stand van zaken Schakel

Aan de leden van de gemeenteraad,

De exploitant van de Schakel heeft kenbaar gemaakt dat de exploitatie van de Schakel onder de huidige voorwaarden niet haalbaar is.

Koers uitgesproken door de gemeenteraad op 23 april 2014

Bureau Hospitality Consultants heeft een adviesrapport opgesteld over het beheer en de exploitatie van de Schakel. Tijdens een besloten werkvergadering op 23 april 2014 heeft de gemeenteraad kennis genomen van dit rapport. De gemeenteraad heeft tijdens deze vergadering uitgesproken de volgende informatie te willen ontvangen:

1. Een uitsplitsing van kosten en baten van commercieel en maatschappelijk gebruik.
2. Een reorganisatieplan om te komen tot een bezuiniging van € 30.000.

Verder heeft de raad een raadswerkgroep geformeerd.

Het college is in afstemming met deze raadswerkgroep in gesprek gegaan met de exploitant. Uw raad heeft in de tussentijd geen formele terugkoppeling meer ontvangen. Door middel van deze brief informeren wij u over de stand van zaken en de genomen stappen. We hebben deze brief opgesteld in afstemming met de raadswerkgroep.

Kijk voor
actuele openingstijden
op onze website
www.beesel.nl

Raadhuisplein 1
5953 AL Reuver

Postbus 4750
5953 ZK Reuver

T 077 474 92 92
F 077 474 58 88

www.beesel.nl
info@beesel.nl

BNG 28.50.00.780
IBAN: NL50BNGH0285000780
BIC: BNGHNL2G
KvK nummer: 14130743

Proces

Het college is in gesprek gegaan met de exploitant. Concreet heeft het college de exploitant gevraagd om maatregelen te nemen om de inkomsten te verhogen en de uitgaven te verlagen (zie bijlage 2 voor een overzicht van deze maatregelen). We hebben kenbaar gemaakt dat we verwachten dat de exploitant deze maatregelen vertaalt in een nieuwe begroting. Het indienen van een aangepaste begroting is voor het college de basis om verder te spreken over een oplossing. Dit proces hebben we met de exploitant besproken in december 2014. De exploitant heeft er in eerste instantie mee ingestemd het traject op deze wijze in te gaan.

Standpunt exploitant

Tijdens een overleg op 7 mei heeft de exploitant kenbaar gemaakt dat hij de volgende maatregelen heeft genomen.

- Kostenreductie: cost Sharing door bundeling van inkoop, accountancy, energiecontracten en reductie personeelskosten. Dit heeft geleid tot een positief effect.
- Er is een verdere uitbouw van commerciële activiteiten in de open uren geweest. Dit heeft positief effect gehad.
- Er is een makelaar ingeschakeld om te streven naar structurele verhuur van de leegstaande ruimten. De portefeuille is sinds december bij de makelaar zonder resultaat.
- De huurtarieven zijn verhoogd. Deze stijging leidt tot extra inkomsten van € 5.000.

De omzet is in 2014 ten opzichte van 2013 echter weer met 10 % gedaald. In 2015 en 2016 vallen voor duizenden euro's aan huurinkomsten weg. Dit betreft huurders (geen vrijwilligersorganisaties) die op grond van ontwikkelingen binnen hun organisatie andere keuzen hebben gemaakt.

Wij hebben benadrukt dat deze ontwikkelingen des te meer reden zijn voor het indienen van een aangepaste begroting. In een email van 19 juni 2015 heeft de exploitant echter het volgende kenbaar gemaakt. De exploitant vindt dat de situatie rondom de schakel voldoende is beargumenteerd. Mede gezien de gang van zaken ziet de exploitant uiteindelijk af van het indienen van een aangepaste begroting. De exploitant is van mening dat de problematiek bekend is bij de gemeente. Het staat de gemeente vrij te doen wat het gepast vindt. De exploitant bekijkt de situatie per kwartaal, mede gezien de nieuwe ontwikkelingen die er op handen zijn in de nabijheid van de Schakel en het algemene beleid binnen de gemeente als het gaat om bedreigende activiteiten voor de Schakel.

Informatieve memo

Bovenstaande informatie is slechts een samenvatting op hoofdlijnen. In bijgevoegde memo (bijlage 1) informeren wij uw raad chronologisch over alle stappen die wij in het proces hebben doorlopen. Telkens, in afstemming met de raads werkgroep.

Vervolg

Formeel houdt de exploitant zich tot op heden aan de overeenkomst. De exploitant ziet af van het indienen van een aangepaste begroting. Het indienen van een begroting is echter wel gebruikelijk en gewenst om te komen tot een oplossing.

Het college is daarom van mening dat er op dit moment onvoldoende onderbouwing is voor het nemen van een besluit. Wij stellen voor de volgende acties te ondernemen ter voorbereiding op een mogelijk negatief scenario (faillissement en / of sluiting).

- Inventariseren welke zaken nagelvast en niet nagelvast zijn. Zodanig dat we niet voor verrassingen komen te staan en de exploitant kunnen houden aan zijn verantwoordelijkheden omtrent het terugbrengen van de accommodatie in oorspronkelijke staat.
- We zullen daarnaast in kaart brengen welke stappen we moeten doorlopen op het moment dat er sprake is van faillissement of sluiting en welke alternatieven en aandachtspunten er dan zijn.

Wij hopen uw raad hiermee voldoende te hebben geïnformeerd over de stand van zaken op dit moment en houden u op de hoogte van relevante ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Beesel,

drs. R.R.M. Halffman
secretaris


dr. P. Dassen-Housen
burgemeester

Proces stap	resultaat
Onderzoek bureau HC: We hebben bureau HC gevraagd om op basis van een objectief onderzoek te bepalen of de Schakel binnen de huidige kaders levensvatbaar is. Hieruit blijkt het volgende:	• De exploitatie van de Schakel is goed in vergelijking met referentie gemeenschapshuizen. • Er zijn mogelijkheden om de exploitatie te verbeteren. Echter niet tot een bedrag van € 30.000 • Een nadere analyse moet uitwijzen of er mogelijkheden zijn voor meer commerciële activiteiten.
Standpunt gemeenteraad naar aanleiding van het verzoek van de exploitant en de rapportage van HC	De raad heeft uitgesproken onderstaande informatie te willen ontvangen voordat besluitvorming kan plaatsvinden. • overzicht met daarin uitsplitsing kosten en baten van commercieel en maatschappelijk gebruik. • reorganisatieplan om te komen tot een bezuiniging van € 30.000. • Verder heeft de raad een raads werkgroep geformeerd. <i>Deze raads werkgroep is vier keer bij elkaar gekomen (25 nov, 19 jan, 2 maart, 1 juli). Hierover informeren wij u in deze notitie.</i> Het college heeft bovenstaand standpunt op 1 mei kenbaar gemaakt aan de exploitant.
Reactie exploitant 17 september 2014	In september heeft het college een schriftelijke reactie ontvangen van de exploitant. Hierin vraagt de exploitant een bijdrage van € 30.000 per jaar over de periode 2011-2015. Het college heeft naar aanleiding daarvan besloten dat het verwacht dat de exploitant stappen neemt om kosten te verlagen en inkomsten te verhogen. Hiervoor staan in het rapport van HC de nodige handreikingen. Pas als deze maatregelen zijn vertaald in een aangepaste begroting wil het college meedenken over een oplossing.
Afstemming raads werkgroep 25 november	De raads werkgroep heeft op 25 november uitgesproken zich te kunnen vinden in deze koers.
Afstemming met exploitant 9 december 2014	Het standpunt is met de exploitant besproken op 9 december 2014. Er is afgesproken op deze manier het traject in te gaan
Reactie van de exploitant ten aanzien van openstelling maandagavond voor NOAD	Na het overleg van 9 december heeft de exploitant van de Schakel aan Tafeltennisvereniging NOAD laten weten dat zij per 5 januari op maandagavond niet meer terecht kunnen in de Schakel omdat dit financieel niet meer haalbaar is. Voor NOAD is dit een probleem omdat zij op maandagavond competitie spelen in de Schakel.
Afstemming met exploitant 16 op december over de openstelling op maandagavond	• Dhr. Teunissen wil graag het door de gemeente voorgestelde proces ingaan. • Dhr. Teunissen wil de schuld in 2015 niet verder laten oplopen en vraagt om een eenmalige bijdrage van € 30.000 om de financiële situatie in 2015 te bevriezen. Onder deze voorwaarde kan NOAD in elk geval de competitie uitspelen. Gaandeweg het proces zal blijken of een gezamenlijke oplossing haalbaar is. Zo niet dan kan dit op termijn alsnog gevolgen hebben voor de openstelling. • Wethouder Reijnders zegt toe dit in de benw vergadering van 12 januari te bespreken.
Besluit college 12-01-2015 ten aanzien van het verzoek om een eenmalige bijdrage van € 30.000	Het college heeft op 12 januari besloten geen eenmalige bijdrage van € 30.000 te leveren. Het college wil vasthouden aan de koers zoals besproken in de overleggen van 9 december en 12 december (Verlagen kosten en verhogen inkomsten. Op basis daarvan verder overleg).

	Het college is bereid de exploitant tegemoet te komen op de volgende punten: • Het college is bereid de 9 maanden regeling voor de bovenverdieping los te laten. Op die manier ontstaan voor de bovenverdieping meer commerciële mogelijkheden. • Het college zegt de huur van de jongerenruimte op. De formele opzegtermijn is een kwartaal. De gemeente hanteert uit coulance een opzegtermijn van 1 jaar. Mocht de exploitant eerder huurders vinden dan is de gemeente graag bereid daarover het gesprek aan te gaan. Concreet zou de huur van de gemeente dan eerder opgezegd kunnen worden zodat de ruimte vrij komt voor een andere gebruiker. • Het college wil de exploitant steunen in het creëren van bewustzijn bij gebruikers ten aanzien van de noodzaak van tariefsverhoging. Volgens de huurovereenkomst moet de gemeente instemmen met een verhoging van de tarieven. Een verhoging van de tarieven van zaal 1 en 2 tot maximaal € 16/uur is bespreekbaar mits dit vooraf in een gebruikersoverleg wordt besproken. • De exploitant van de Schakel heeft kenbaar gemaakt niet te kunnen voldoen aan de voorwaarden voor belaste verhuur. Dit betekent dat de gemeente met terugwerkende kracht € 22.000 moet terugbetalen aan de belastingdienst. Daarnaast is er sprake van een structurele kostenstijging van € 7.000 per jaar.
Afstemming raads werkgroep 19 januari	Het college heeft dit standpunt met de raads werkgroep besproken op 19 januari. De raads werkgroep staat achter het standpunt van het college.
Afstemming met exploitant 28 januari 2015	Het besluit is medegedeeld aan de exploitant in een overleg op 28 januari.
Reactie van de exploitant op het college besluit van 12-01-2015 om geen eenmalige bijdrage te verstrekken	De exploitant heeft als reactie op het overleg van 28 januari de tarieven verhoogd. Verder laat de exploitant weten voor de zomer te beslissen of hij al dan niet doorgaat met de exploitatie van de schakel
Standpunt van het college naar aanleiding van de tariefsverhoging	<u>Afstemming raads werkgroep 2 maart</u> Met instemming van de raads werkgroep heeft het college op 4 maart het volgende standpunt kenbaar gemaakt aan de exploitant. <i>Standpunt ten aanzien van de tariefsverhogingen</i> Wij vinden het niet gepast dat de exploitant de gebruikers, zonder gebruikersoverleg, een tariefsverhoging heeft aangekondigd. Een gebruikersoverleg achteraf inplannen is niet zinvol. Wij stemmen in met de tariefsverhoging. <i>Standpunt ten aanzien van het proces</i> De enige basis voor verdere dialoog is het doorlopen van het proces zoals besproken in de overleggen van 9 en 16 december en 28 januari. Concreet verwachten we dat de exploitant de voorwaarden van het college vertaalt in een aangepaste begroting. Alleen op basis van een aangepaste begroting zijn wij bereid tot een vervolgesprek over de exploitatie. cc
Reactie van de exploitant op de brief van 4 maart waarin het college haar standpunt ten aanzien van tariefsverhoging en verder proces kenbaar maakt.	De exploitant heeft kenbaar gemaakt voor de zomer te besluiten of hij al dan niet doorgaat met de exploitatie.

Overleg met exploitant 7 mei	Tijdens een overleg op 7 mei heeft de exploitant kenbaar gemaakt dat hij de brief van 4 maart niet heeft gezien als uitnodiging om een begroting in te dienen maar als een harde afwijzing. Tijdens het overleg heeft de exploitant gezegd het indienen van een aangepaste begroting te heroverwegen. Ook hebben we op 7 mei de mogelijkheid van mediation besproken. De exploitant is van mening dat mediation niet aan de orde is. Er is geen sprake van een conflict maar van een zakelijk traject waarin de gemeente (in de ogen van de exploitant) de casus foutief beoordeelt. De exploitant meldt dat sluiting van de Schakel niet vast staat maar ook niet ondenkbaar is. Er is geen ruimte voor investeringen. Dhr. Teunissen meldt dat hij verschillende maatregelen heeft genomen: • Kostenreductie: cost Sharing door bundeling van inkoop, accountancy, energiecontracten en reductie personeelskosten. Dit heeft geleid tot een positief effect. • Er is een verdere uitbouw van commerciële activiteiten in de open uren geweest. Dit heeft positief effect gehad. • Er is een makelaar ingeschakeld om te streven naar structurele verhuur van de leegstaande ruimten. De portefeuille is sinds december bij de makelaar zonder resultaat. • De huurtarieven zijn verhoogd. De omzet is in 2014 ten opzichte van 2013 weer met 10 % gedaald. In 2015 en 2016 vallen voor duizenden euro's aan huurinkomsten weg. De stijging van tarieven leidt tot extra inkomsten van € 5.000. Deze vallen in het niet tegen het wegvallen van huurinkomsten. De wethouder heeft benadrukt dat dit des te meer reden is voor het indienen van een aangepaste begroting.
Email van de exploitant op 19 juni	De exploitant vindt dat de situatie rondom de schakel voldoende is beargumenteerd. Mede gezien de gang van zaken ziet de exploitant af van een vervolg. De problematiek is bekend bij de gemeente. Het staat de gemeente vrij te doen wat het gepast vindt. De exploitant bekijkt de situatie per kwartaal. Mede gezien de nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van de Schakel en het algemeen beleid van de gemeente als het gaat om bedreigende activiteiten voor de Schakel.

Voorwaarden die het college heeft gesteld als basis voor een verdere dialoog met de exploitant van de Schakel

Lening

Er is sprake van een lening van Geert Teunissen management BV aan V.O.F de Schakel. De rente is 10 %. Het college is van mening dat een marktconforme rente passend is.

Goodwill

De afschrijving van de goodwill bedroeg in 2011 € 40.000. In 2012 en 2013 was de afschrijving van de goodwill € 32.000. Als de goodwill in het huidige tempo wordt afgeschreven is deze volledig afgeschreven in 2015. Het college vraagt de exploitant te onderzoeken of het mogelijk is de goodwill over langere termijn af te schrijven.

Benutten commerciële mogelijkheden

Beter benutten van de commerciële mogelijkheden, zeker voor de bovenverdieping (rapport HC).

Differentiëren tarieven

Tarieven van de verschillende ruimtes variëren (rapport HC). Met name de tarieven van de grotere ruimtes liggen lager dan het gemiddelde uit een benchmark van HC. Voor de gemeente is een verhoging van het tarief van zaal 1 en 2 tot € 15/ € 16 bespreekbaar. De exploitant moet dit wel bespreken met de gebruikers.

Huur jongerenruimte

De gemeente huurt de jongerenruimte permanent. Omdat deze niet meer gebruikt wordt, wil de gemeente de huur beëindigen. Dit betekent voor de exploitant een nadeel van € 11.500 per jaar.

Vergroten commerciële mogelijkheden bovenverdieping

Het beëindigen van de huur jongerenruimte is in het nadeel van de exploitant. Om de exploitant tegemoet te komen, wil de gemeente voor de bovenverdieping meer ruimte bieden om te ondernemen. Voorstel is de 9 maanden regeling voor de bovenverdieping los te laten. Dit biedt meer mogelijkheden voor een commerciële exploitatie van de bovenverdieping.

Kostenbesparing stookkosten

De gemeente is bereid de installatie zodanig aan te passen dat het gebouw per ruimte verwarmd kan worden. Voorwaarde is wel dat de exploitant dan een onderhoudscontract afsluit voor de verwarming.

Bijdrage terugwerkende kracht

Het college wil op dit moment geen bijdrage met terugwerkende kracht verstrekken.

Aangepaste begroting 2015 met meerjarenperspectief

Het verzoek aan de exploitant is om op basis van de voorwaarden een aangepaste begroting 2015 met meerjarenperspectief in te dienen. En daarnaast inzicht te geven in de cijfers 2014.

