

Scherpenzeel, 11 mei 2023

Geacht college van burgemeester en wethouders,

In goede orde ontving het bestuur van Stichting Kulturhus De Breehoek, hierna 'de Stichting', d.d. 11 april 2023 van het College de reactie op de brief van de Stichting d.d. 9 januari 2023.

In deze brief stelt het College zich op het standpunt dat de intentieverklaring enkel inspanningsverplichtingen bevat en geen resultaatsverplichtingen. Daarnaast wordt in de betreffende brief aangegeven dat de intentieverklaring zou zijn geëindigd omdat het voorkeursscenario niet haalbaar zou zijn en partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de uitvoering van het project.

Intentieverklaring bevat niet enkel inspanningsverplichtingen

In haar brief d.d. 9 januari 2023 heeft de Stichting al uitgebreid uiteengezet waarom zij van mening is dat niet slechts sprake is van inspanningsverplichtingen aan de zijde van de gemeente. In aanvulling daarop en in reactie op het door de gemeente in voornoemde brief uiteengezet overweegt de Stichting dat in de intentieverklaring wordt gesproken over 'committeren aan een concept', iets dat lastig als slechts een inspanningsverplichting kan worden gezien.

Zie bijvoorbeeld:

- Considerans sub e: *"partijen hebben over het voorgaande overeenstemming bereikt, welke zij in het navolgende wensen vast te leggen"*.
- Artikel 2.1: *"Partijen committeren zich aan een gezamenlijk traject dat moet leiden tot (positieve besluitvorming van de gemeenteraad en Stichting Kulturhus De Breehoek) over realisatie van ons gezamenlijk concept"*
- Artikel 1 lid 2 bepaalt dat het concept is vastgelegd in bijlage 2 (rapport Draaijer) en de uitgangspunten zoals vastgelegd in bijlage 1, welke bijlage integraal onderdeel vormt van deze overeenkomst.

Kortom, er rest niets anders dan vast te stellen dat de Stichting en de gemeente over de uitleg van de afspraken in de intentieverklaring niet op één lijn zitten.

De Gemeente heeft niet voldaan aan haar (inspannings)verplichtingen

Ook al zou de Stichting meegaan in het standpunt van het college dat de intentieverklaring inderdaad (enkel) inspanningsverplichtingen bevat, dan betekent dit dat bij inspanningsverplichtingen het behalen van een bepaald resultaat niet is gegarandeerd. Maar ook bij een inspanningsverplichting kan sprake zijn van wanprestatie aan de zijde van de gemeente omdat zij haar inspanningsverplichting(en) niet is nagekomen. Ook al zouden in de intentieverklaring enkel inspanningsverplichtingen zijn neergelegd, dan is de conclusie dat de gemeente haar inspanningsverplichting heeft geschonden.

Dit blijkt onder meer uit het volgende:

- Al voor het moment waarop de discussie over de juridische structuur ging spelen was sprake van een moeizaam traject, waarvan de voortgang te wensen overliet. De gemeente was na een veelheid van overleggen bijvoorbeeld nog steeds niet in staat om een definitief programma van eisen of een planning voor de verdere ontwikkeling en realisatie van de verbouwing op te stellen;

- Het is niet de verdere uitwerking van scenario 3 uit het rapport van Draaijer, of de uitvoering van het project, waar partijen geen overeenstemming over kunnen bereiken. Partijen verschillen (inmiddels) van mening over een onderdeel waar in de intentieverklaring al overeenstemming was bereikt, namelijk dat de Gemeente de voor het huisvesten van de gemeentelijke organisatie benodigde ruimte zal huren van de Stichting (als erfpachter van De Breehoek). Daarmee komt de gemeente terug op hetgeen in de intentieverklaring als uitgangspunt van het concept (en daarmee ook als uitgangspunt voor verdere uitwerking van het concept) was vastgelegd.
- Over de eventuele herziening van de juridische/financiële verhouding wordt in de intentieverklaring met geen woord gerept. Daarmee kan het opstellen van een rapport daarover ook niet als 'voldoen aan de inspanningsverplichtingen uit de intentieverklaring' worden gekwalificeerd.

De gemeente stelt zich evenwel op het standpunt dat zij aan haar inspanningsverplichtingen zou hebben voldaan doordat zij de volgende twee rapportages op heeft laten stellen:

- Rapport Draaijer & partners (scenario's verbouwing Breehoek);
- Rapport Huibers van Weelden en ICS (juridische en financiële verhouding gemeente-Stichting)

Dit standpunt van de gemeente is niet houdbaar, nu de gemeente zich in de intentieverklaring niet heeft gecommitteerd aan het opstellen van dit soort rapportages, maar aan het verder uitwerken van het concept (gemeente gaat huren van de Breehoek incl. verbouwing, e.e.a. zoals beschreven in rapport Draaijer) zodat de raad en de Stichting toestemming zouden geven voor ontwikkeling en realisatie van de voorgenomen verbouwing (zie artikel 2.1 van de intentieverklaring). Dit nog los van het feit dat (zoals hiervoor aangegeven) het laten opstellen van de rapportage van Huibers van Weelden/ICS niet kan worden gekwalificeerd als voldoen aan de inspanningsverplichtingen uit de intentieverklaring.

Het feit dat de gemeente kosten heeft gemaakt voor het opstellen van een tweetal rapporten, waarvan 1 over de juridische en financiële verhouding met het stichtingsbestuur (waarover niets is opgenomen in de intentieverklaring) betekent dus niet dat de gemeente heeft voldaan aan haar inspanningsverplichtingen uit de intentieverklaring.

Discussie zit niet op uitvoering, maar op de draai die de gemeente maakt in weerwil van haar eerdere afspraken

Anders dan het college in de brief d.d. 11 april 2023 (en ook in het memo aan de Raad) aangeeft is er dus geen discussie ontstaan over de uitvoering van het project, maar over het feit dat de gemeente het project alleen doorgang wil laten vinden op grond van andere uitgangspunten dan eerder overeengekomen.

Zoals ook al in onze brief d.d. 9 januari 2023 aangegeven ziet de Stichting wel degelijk nut en noodzaak van een herijking van de businesscase. Sterker nog, informeel heeft de Stichting al eerder aangegeven dat een herijking van de (technische en financiële) uitgangspunten wellicht raadzaam zou zijn, nu de bouwkosten vanwege o.a. de oorlog in Oekraïne fors waren gestegen. Wel is correct dat de Stichting de noodzaak van de herijking van de juridische structuur (nog steeds) niet ziet. Het standpunt van de Stichting is op dat vlak in haar brief d.d. 11 januari 2023 reeds voldoende onderbouwd.

De suggestie in de brief d.d. 11 april 2023 dat er in mei 2022 een (nieuwe?) businesscase zou liggen die door de Stichting van tafel zou zijn geveegd is ronduit absurd. Met de nieuwe businesscase bedoelt de gemeente haar eigen idee om de eigendomsstructuur te wijzigen in strijd met de uitgangspunten zoals overeengekomen in de intentieverklaring.

De Stichting ontkent niet dat na het sluiten van de intentieverklaring nog veel nader uitgewerkt moest worden. De Stichting heeft zich daar ook voor ingespannen, door de

projectgroepoverleggen van de gemeente bij te wonen en de door de gemeente gevraagde informatie, zoals een PVE, steeds tijdig aan te leveren.

In uw brief d.d. 11 april 2023 verwijst u naar artikel 1.4 van de intentieverklaring waaruit zou blijken dat uitgangspunten onder druk kunnen komen te staan. Dit zou dan ook gelden voor het uitgangspunt van de in de intentieverklaring opgenomen juridische/eigendomsstructuur. Het genoemde artikel heeft het echter over ‘onvoorziene (technische of financiële) omstandigheden’.

Structureel toekomstbestendig perspectief gemeente

U stelt in uw brief dat voortzetting van de huidige juridische en financiële structuur niet past binnen een structureel toekomstbestendig perspectief van de gemeente. Waarom dat niet het geval zou zijn wordt niet verder toegelicht. Van het eerder richting de Stichting door het college gebezigde argument voor het beëindigen van de intentieverklaring ‘we willen (bij nader inzien) niet investeren in het pand van een ander’ is geen sprake, nu de Stichting erfpachter is van het pand en de gemeente eigenaar van het pand. De gemeente investeert dus gewoon in haar eigen eigendom.

Rapport Huibers van Weelden/ICS juridische en financiële structuur

Interessant is dat Huibers van Weelden/ICS in de in opdracht van de gemeente opgestelde scenarioanalyse oordeelt dat een herziening van de juridische en financiële structuur (optie 3) de voorkeur verdient. Dit terwijl datzelfde ICS, naar aanleiding van het door de Stichting opgedragen onderzoek naar het functioneren van De Breehoek in haar onderzoeksrapport d.d. 11 maart 2020 in paragraaf 3.1 “Financiële en bestuurlijke relatie Breehoek en gemeente” nog het volgende overweegt:

“Het ‘stichtingsmodel’ is een veelvoorkomend bestuursmodel bij Kulturhusen. Over het algemeen is dit een passend en functionerend model, mits de bestuurders over de vereiste competenties beschikken. Gezien de huidige, wat betreft exploitatie instabiele, situatie bij de Breehoek is ons advies dit bestuursmodel niet te wijzigen. Het bestuur staat dicht op de directeur, zodat vanuit gebundelde kracht gewerkt kan worden aan de ontwikkeling van de Breehoek.”

Ook is in de aanbevelingen voor de financiële huishouding en bedrijfsvoering (paragraaf 3.1) niets te vinden van een aanbeveling tot het wijzigen van de financiële en/of juridische structuur. Ergo: dit standpunt van ICS is enkel ingegeven door de nieuwe wens van de gemeente om over de volledige eigendom van De Breehoek te beschikken.

Vermeende voordelen optie 3 scenarioanalyse

U geeft in uw brief aan dat optie 3 van de scenarioanalyse de volgende voordelen heeft, omdat dit scenario:

1. Het exploitatietekort langjarig afdekt;
2. De Stichting minder afhankelijk maakt van de financiële navelstreng v.d. gemeente;
3. Zorgt voor een betere focus op de kerntaak van de Stichting;
4. De Stichting een volwaardige contractpartner maakt;
5. Ervoor zorgt dat de gemeente financiële verantwoordelijkheid neemt voor instandhouding van De Breehoek.

Uw stelling dat de Stichting optie 3 niet ziet zitten door het eindigen van het erfpachtrecht is te kort door de bocht. De stichting heeft tegen optie 3 de volgende bezwaren:

1. Zoals eerder aangegeven is uit de scenarioanalyse niet gebleken van (financiële) voordelen van optie 3 voor De Breehoek, de gemeente Scherpenzeel of de samenleving in de brede zin. Sterker nog, de wijziging brengt enkel nieuwe onzekerheden met zich mee en de nodige kosten;

2. M.b.t. voordeel 1: het exploitatietekort verschuift alleen van de Stichting naar de gemeente en drukt daarmee op de begroting van de gemeente (broekzak-vestzak). De Stichting ziet niet in wat het voordeel daarvoor voor de samenleving in de brede zin is.
3. M.b.t. voordeel 2: e.e.a. is volledig afhankelijk van de afspraken die zouden worden gemaakt over de exploitatie van De Breehoek en de rol die de Stichting daar in zou kunnen vervullen;
4. M.b.t. voordeel 3: de kerntaak van de Stichting is het beheer en de exploitatie van De Breehoek. Een wijziging in de juridische structuur betekent dus juist niet dat de Stichting zich beter kan focussen op haar kerntaak, maar resulteert in een aanpassing van het statutaire doel van de Stichting in de statuten naar enkel exploitatie, waar ook weer de nodige kosten mee zullen zijn gemoeid;
5. M.b.t. voordeel 4: het is de Stichting niet duidelijk wat het verschil zal zijn met de huidige situatie. E.e.a. is volledig afhankelijk van de wijze waarop een exploitatie van De Breehoek door de Stichting (of een andere externe partij) zal worden vormgegeven.
6. De fiscale en financiële gevolgen van de voorgestelde wijziging zijn niet in beeld gebracht, althans de Stichting niet bekend (zie voor een nadere uitwerking hetgeen overwogen in de volgende alinea van deze brief).

Fiscale en financiële gevolgen wijziging juridische constructie

Naast het voorgaande is het voor de Stichting onbegrijpelijk dat in de scenarioanalyse de fiscale en financiële gevolgen van een eventuele wijziging van de juridische constructie niet zijn meegenomen. Het lijkt de Stichting uitermate relevant om in kaart te hebben wat deze consequenties zijn zodat een onderbouwde afweging kan worden gemaakt of e.e.a. fiscaal en financieel niet nog meer kosten voor de samenleving met zich brengt, terwijl de eigendomsverhouding verder 'lood om oud ijzer' (b)lijkt te zijn.

De Stichting ziet dat een wijziging in de juridische en financiële verhouding in ieder geval de volgende kosten met zich zal brengen (deze opsomming is niet limitatief):

- Kosten advisering over gewenste juridische constructie;
- Juridische kosten opstellen beheerovereenkomst/SLA;
- Notariële kosten wijziging statuten van de Stichting;
- Notariële kosten verkoop en levering recht van erfpacht;
- Evt. belastingafdrachten i.v.m. verkoop en levering recht van erfpacht.

Exploitatietekort Breehoek

In uw brief wordt nogal geschermd met het exploitatietekort van De Breehoek. De Stichting hecht eraan nogmaals te benadrukken dat het hoge jaarlijkse exploitatietekort grotendeels veroorzaakt wordt door het feit dat de Stichting zowel afschrijft op het pand ad € 154.500,- (2021) per jaar, als reserveert voor groot onderhoud, ad € 75.000,- per jaar. Feitelijk dus een dubbele reservering voor onderhoud en herbouw. Hiervoor is destijds gekozen omdat anders jaarlijks een taxatie van De Breehoek zou moeten plaatsvinden, waar de nodige kosten mee zijn gemoeid.

Ook wijst de Stichting nog op een onjuistheid in uw brief d.d. 11 april 2023: als de 0-optie doorgang zou vinden behoudt de Stichting, bij instandhouding van de huidige jaarlijkse subsidie niet een exploitatietekort van circa € 286.000,- maar van € 146.000,-.

Verbetering exploitatie Breehoek

In uw brief geeft u aan dat het besluit van het college om het gemeentehuis niet onder te brengen in De Breehoek definitief is. Dit betekent dat de Stichting met de gemeente om tafel zal moeten over een verbouwing van De Breehoek los van de inhuizing van de gemeente. Het verbouwen van de huidige accommodatie, met de grote hoeveelheid 'loze' ruimte was namelijk een van de belangrijkste aanbevelingen uit het rapport van ICS d.d. 11 maart 2020

over het functioneren van De Breehoek om de exploitatie van De Breehoek te verbeteren. De Stichting treedt graag met de gemeente in overleg op welke wijze hier vorm aan kan worden gegeven.

Subsidieovereenkomst

De Stichting staat open voor het sluiten van een subsidieovereenkomst. Wij zien het voorstel van de gemeente graag tegemoet.

Controleverklaring (en dus niet accountantsverklaring)

De Stichting heeft jaarlijks aan de gemeente een accountantsverklaring op de jaarrekening aangeleverd. In de memo d.d. 11 april 2023 is de Raad onjuist door het college geïnformeerd, nu daarin is opgenomen dat de Stichting zou hebben verzocht af te zien van een accountantsverklaring. De Stichting heeft niet verzocht af te zien van het overleggen van een accountantsverklaring, maar van de over het boekjaar 2022 aanvullend door de gemeente gewenste controleverklaring.

Het aanleveren van een aanvullende controleverklaring betekent een jaarlijkse extra kostenpost voor de Stichting in de orde van grootte van € 20.000,- tot € 30.000,-. Dit gemeenschapsgeld dient door de samenleving te worden opgebracht en zal direct in de zakken van een accountant vloeien. Om deze kosten te dekken zal een aanvullende subsidie vanuit de gemeente nodig zijn. Daarnaast is het hoogst onzeker of het de Stichting lukt van een accountant een dergelijke controleverklaring te verkrijgen vanwege de beperkte omvang van de organisatie en de beperkte personele bezetting.

Tenslotte

De Stichting blijft van mening dat het inhuizen van het gemeentehuis in De Breehoek onder aan de streep een win-win oplevert voor de samenleving. Zowel financieel als qua synergie.

Vanuit de Stichting is, zonder iets af te doen aan het voorgaande, ook enig begrip voor het feit dat de gemeente (bij nader inzien) moeite heeft met het (fors) investeren in een pand waar zij niet de volledige zeggenschap over heeft. Wellicht kan in onderling overleg worden gezien of aanpassingen op het gebied van governance daarvoor een passende oplossing kan bieden.

In het kader van de openheid en transparantie aan de zijde van de Stichting is van deze brief tevens een afschrift verzonden aan alle gemeenteraadsleden en commissieleden.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Stichting Kulturhus De Breehoek,



Arine Visser-van de Peut