Aandachtspunten vanuit de commissie Bestuur en Middelen van 2 maart 2009

Tijdens de vergadering van de commissie Bestuur en Middelen van 2 maart 2009 zijn vragen gesteld en beantwoord die raakvlakken hebben met het voorliggende raadsvoorstel financiering Willemsoord. In deze bijlage wordt op een aantal onderwerpen ook schriftelijk toelichting of verdieping gegeven.

De gemeente als bank?

Het vastgoed op Willemsoord was en is bij oplevering in cascostaat. Dit betekent dat aanvullende voorzieningen dienen te worden getroffen om verhuur mogelijk te maken. Uitgangspunt is dat het treffen van voorzieningen om hergebruik en verhuur mogelijk te maken uit huur en exploitatieopbrengsten wordt gefinancierd. De te treffen bouwkundige voorzieningen zijn dan ook tweeledig gericht:

a. De compartimentering van over het algemeen grote en volumineuze ruimten voor verhuur in kleinere delen waarbij de infrastructuur aan wettelijke regels wordt aangepast.
b. Het stimuleren van investeringen door eigen toedoen en door potentiële huurders waarbij deze investeringen in wezen plaatsvinden in gemeentelijk onroerend goed.

De investeringen hiervoor genoemd worden in principe bij de huurders in rekening gebracht door een huuropslag en in de vorm van verstrekte leningen. In alle gevallen valt het eigendom van de voorzieningen, onderdeel uitmakende van de opstallen, toe aan de gemeente bij het staken van activiteiten dan wel bij overdracht van activiteiten naar opvolgende gebruikers.
Willemsoord BV heeft als "gemeentelijke BV" toegang tot de financiële markt voor de lagere overheid, mits de gemeente zich garant stelt. Willemsoord BV kan zo de beschikking krijgen over een gunstige financieringsmogelijkheid. Redenen voor de gemeente om daarin toe te stemmen:

- De gemeente heeft een belang van 100% deelname in de BV en is ook nu al indirect risicodrager
- De taak van Willemsoord BV is maatschappelijk gericht op de instandhouding van museaal vastgoed, waarbij de gemeente als lokale overheid belang heeft de kosten en risico's te beperken.
- Het in gebruik nemen van onroerend goed is van belang voor het onderhoud. Leegstand werkt verval van onroerend goed in de hand.
- Transparantie financieringsvormen met een voor de gemeente bekende bankorganisatie.

Instandhouding van het vastgoed op de lange termijn

De instandhouding van het museaal vastgoed op de lange termijn vereist dat binnen afzienbare tijd wordt gestart met het opbouwen van onderhoudsvoorzieningen en het operationaliseren van een onderhoudsplanning. Uit het bedrijfsplan van Willemsoord blijkt dat het treffen van voorzieningen de eerstkomende jaren financieel uitsluitend op basis van de verhuurinkomsten niet mogelijk is. Deze verhuurinkomsten vertonen een groeiende lijn samengaande met het verder verminderen van de leegstand, maar het huur niveau wordt nog getemperd omdat er op dit moment nog onvoldoende activiteiten plaatsvinden. Ondernemers investeren thans vooral in de toekomst op basis van het standpunt dat de locatie potentie heeft. Die potentie wordt in belangrijke mate ook gebaseerd op de nog te ontwikkelen bebouwing. De exploitatie van die bebouwing moet de benodigde extra opbrengsten genereren. Het is niet te verwachten dat alleen met de huuropbrengsten uit het erfgoed, dat deels wordt verhuurd aan commerciële bedrijven en deels aan culturele instellingen, een hoog onderhoudsniveau van instandhouding kan worden gehanteerd.

Debiteurenbeheer

Het debiteurenbeheer werd ultimo 2008 nog gekenmerkt door een cultuur van beperkte betalingsdiscipline. Aan de debiteurenstand hebben onder andere de volgende factoren bijgedragen:

a. Sommige huurders hebben bij hun start gedurende enige tijd huurvrijstelling gekregen tijdens verbouwingen en opstart van activiteiten.
b. Sommige huurders hebben meer en andere huurders weer meer huurkorting gekregen.
c. Gesubsidieerde instellingen zijn verder tegemoet gekomen.
d. Op betalingsweigering werd niet "lik-op-stuk" gereageerd.
e. Bij verhuur werd lange leegstand geaccepteerd, waarbij huurinvordering achterwege bleef.

De volgende instrumenten zijn en worden thans ingezet:

- Consistentie in de vrijstelling van aanloopkosten en huren bij het treffen van de eerste bouwkundige voorzieningen voor het opstarten van de exploitatie door ondernemers.
- (Dwang-)invordering ingeval huurverplichtingen eenzijdig niet worden nagekomen.
- Juridische procedures om bij ernstige en blijvende achterstalligheid van huurverlagingen huurovereenkomsten rechtelijk te ontbinden.

Stuknummer: bl09.00468

- Betalingsregeling wanneer met inschakeling van een gerechtsdeurwaarder uitzicht op uitvoerbaarheid bestaat.

De inschatting is dat binnen 5 jaar en voor het belangrijkste deel binnen twee jaar de overmaat van de debiteurenstand is ingelopen. Wel moet worden voorkomen dat bij huurder en anderen ten onrechte het beeld ontstaat van een plotselinge beleidswijziging of onbegrip van de huurder voor de problematiek van de huurders.

Managementinformatie van de BV

Rekening houdende dat de gemeente ook voor de komende jaren risicodrager zal zijn voor het beheer van het (gemeentelijk-) museaal vastgoed, is het essentieel de bestuurlijke structuur van de toekomstige rechtspersoon goed onder de loep te nemen. De managementrapportages zullen in de (naaste) toekomst aan strikte voorwaarden moet gaan voldoen. Aansluiting op planning en inhoud van de gemeentelijke planning en controlecyclus is noodzakelijk. Wanneer nodig moet kunnen worden ingegrepen of bijgestuurd.