



Aan College
Datum 11 maart 2020
Onderwerp Risico's gemeente bij verhogen huur en/of lening Dolhuys Museum
Van Treasury Commissie

Inleiding

Museum het Dolhuys heeft aangegeven in zeer serieuze liquiditeitsproblemen te verkeren en hier samen met de gemeente een oplossing voor te willen zoeken. De liquiditeitsproblemen zijn volgens het museum ontstaan door het uitlopen van de renovatiewerkzaamheden met circa twaalf maanden. Wanneer er geen oplossing gevonden wordt voor de liquiditeitsproblemen is er een grote kans dat het museum failliet gaat. Het gemeente hecht grote waarde aan het behouden van het museum als huurder (o.a. sterke koppeling tussen inhoudelijke activiteit huurder en geschiedenis gebouw/ bijdrage aan het culturele klimaat/ imagoschade).

In deze memo worden aan de hand van aangeleverde financiële informatie door het museum twee oplossingsrichtingen beoordeeld waarbij gekeken wordt wat de mogelijke financiële risico's zijn voor de gemeente.

(Voor)financieren/verdisconteren van aanvullende huurderswensen

De aanvullende huurderswensen bij de verbouwing bestaan onder andere uit het realiseren van een extra toiletgroep, een hellingbaan en een upgrade van het algehele afwerkingsniveau. Het voorstel is om de bijbehorende investering van € 435.000 te verdisconteren in de huurprijs, met een looptijd van 30 jaar. Eenzelfde financieringsconstructie is reeds in 2018 toegepast voor investeringen (€ 1,6 miljoen) in het Dolhuys. De totale kostprijs dekkende huur (KPDH) zou daarmee komen op € 202.345 (excl. BTW). Dit is minder dan de eerder gecalculeerde € 250.000 KPDH waar in 2018 mee gerekend werd.

De extra lasten van ongeveer € 15.000 per jaar volgend uit opnemen van de investering van € 435.000 voor het museum zijn beperkt en het merendeel van de kosten liggen verder in de toekomst. Het risico op niet kunnen betalen van de huur lijkt daarmee beperkt.

Een belangrijker argument is dat het risico meer gebonden is aan de huurprijs dan aan het museum zelf. Mocht het museum niet meer in staat zijn de huur te bekostigen waardoor een derde partij het Dolhuys betreft en de KPDH betaalt blijft enkel een financieel risico ten tijde van leegstand van het pand over. Consultatie bij de afdeling Vastgoed leert dat de investeringen vallend onder aanvullende huurderswensen niet museum-gebonden zijn en daarmee ook voor een mogelijke andere huurder van waarde kunnen zijn. De KPDH voor het pand is daarmee goed te onderbouwen en zeker niet onredelijk.

Advies TC:

De treasury commissie oordeelt dat de financiële risico's bij het verdisconteren van de aanvullende huurderswensen in de KPDH als zeer beperkt kunnen worden gezien, de commissie staat dan ook niet negatief tegenover het plan.



Het aanbieden van een overbruggingslening

Het museum heeft aangegeven op langere termijn geen financiële problemen te zien en een positief exploitatiesaldo te hebben maar vooral op korte termijn liquiditeitsproblemen te hebben. Door het bieden van een overbruggingslening van € 500.000 af te lossen in 10 jaar wordt het museum een kans geboden om de incidentele tekorten te dekken en deze terug te betalen vanuit de structurele overschotten. In het verleden (2013) is een dergelijke constructie ook aan culturele instelling Stichting Hart geboden. Anders dan bij het verdisconteren van de huurderswensen in de KPDH is het financiële risico van de gemeente hier direct gebonden aan het museum in plaats van aan het gebouw. Daarom is een uiteenzetting van de financiële situatie van het museum hier meer van belang.

Vanuit concerncontrol is de aangeleverde financiële informatie (zie bijlagen) geanalyseerd door het vormen van vier scenario's.

Scenario 1

Dit scenario is conform de inschatting van het museum zelf. De meest opvallende verwachtingen bij dit scenario zijn een groei van het aantal bezoekers (van 41.000, het gemiddelde van de jaren 2015 t/m 2017, naar 53.000). De toename wordt toegeschreven aan de vernieuwing van het museum (gebaseerd op ontwikkeling van bezoekersaantallen na heropening van vergelijkbare musea) alsmede een toename van het groepsbezoek en een verdere samenwerking met zorgpartijen. En sterk toenemende inkomsten vanuit de horeca met ruim 54% ten overstaan van 2017. Dit is voornamelijk het gevolg van een hogere avondomzet. Voorheen was het museum één avond in de week open en in de toekomst zal dit vier avonden worden. Ook de geraamde toename van bezoekers heeft doorwerking op de horeca gezien de gemiddelde besteding van € 3,12 per bezoeker. Dit scenario wordt niet zozeer gezien als onrealistisch maar wel dient hier aangemerkt te worden dat er weinig tot geen tegenvallers worden ingecalculeerd.

Scenario 2

Scenario 2 heeft vijf wijzigingen in aannames ten opzichte van scenario 1. Allereerst wordt de stijging in aantal bezoekers voor de vestiging Haarlem niet geraamd op 29% (met 53.000 bezoeker als gevolg) maar op 15% (met 47.000 bezoekers als gevolg). Een tweede aanpassing is een direct gevolg van de wijziging in bezoekersaantallen. Minder bezoekers leiden (bij gelijkblijvende uitgave per bezoeker) tot minder winkelinkomsten. Ten derde wordt er aangenomen dat er een afname is van 5% wat betreft de ontvangen subsidies (waarbij het referentiepunt het gemiddelde van de jaren 2015, 2016 en 2017 is). Als laatste wijziging gaat dit scenario uit van een stijging van horeca-inkomsten van 40% ten opzichte van 2017 (in plaats van 54%).

Scenario 3

Het derde scenario wijzigt op vijf punten in vergelijking met scenario 2. Wat betreft de bezoekers gaat dit scenario uit van 41.000 bezoekers (gemiddeld aantal bezoekers over 2015 t/m 2017) welke ook weer een afname aan winkelopbrengsten tot gevolg heeft in vergelijking met scenario 2. Ook vallen de subsidies 10% lager uit dan oorspronkelijk geraamd. Ten vierde wordt hier gerekend met



een toename van horeca-inkomsten van 30%. Als laatste wordt in dit scenario uitgegaan van minder zaalverhuur dan in de eerste twee scenario's het geval is.

Scenario 4

Dit scenario kan gezien worden als het worst-case scenario waarbij er op meerdere onderdelen sterke nadelen zijn ten overstaan van de verwachting. In vergelijking met scenario 3 is er sprake van een daling van het aantal bezoekers naar 37.000 (daarmee ook een daling ten opzichte van 2017) en minder winkelopbrengsten als gevolg hiervan. De inkomsten vanuit subsidies zijn 10% lager dan begroot door het museum, de stijging van horeca-inkomsten wordt binnen dit scenario geraamd om 20% en de zaalverhuur blijkt nog meer tegen te vallen dan dat bij scenario 3 gedacht werd.

Onderstaand zijn de financiële consequenties per scenario inzichtelijk voor 2021, het eerste volledige jaar na de verbouwing.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Bijdragen				
Bijdragen GGZ instellingen	870.000	870.000	870.000	870.000
Overige bedrijfsopbrengsten				
Sponsorbijdragen	30.000	30.000	30.000	30.000
Exploitatie subsidies	283.000	268.850	254.700	240.550
Entree opbrengsten	1.535.000	1.509.423	1.453.150	1.415.635
Overige eigen opbrengsten				
Winkel	100.000	87.228	75.850	68.265
Horeca	550.000	499.800	464.100	428.400
Zalen	50.000	50.000	37.500	25.000
Totaal Bedrijfsopbrengsten	3.418.000	3.315.300	3.185.300	3.077.850
Bedrijfslasten				
Personeelskosten	1.395.000	1.395.000	1.395.000	1.395.000
Afschrijvingskosten	137.000	137.000	137.000	137.000
Overige bedrijfskosten	1.588.000	1.588.000	1.588.000	1.588.000
Totaal Bedrijfslasten	3.120.000	3.120.000	3.120.000	3.120.000
Bedrijfsresultaat	298.000	195.300	65.300	-42.150
Financiële baten en lasten	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000
Exploitatiesaldo	268.000	165.300	35.300	-72.150

Wanneer de gemeente overgaat tot het aanbieden van een overbruggingslening zal het museum ook rente- en aflossingsverplichtingen hebben. Een redelijke aflossingstermijn lijkt 10 jaar te zijn, het gaat hier om een tijdelijke lening ter oplossing van een kortstondig liquiditeitsprobleem. Als het te betalen rentepercentage wordt geadviseerd 2,5% te handhaven. Dit percentage is gelijk aan de gehanteerde



omslagrente van de gemeente. Uitgaande van een lening van € 500.000, een aflossingstermijn van 10 jaar en een rentepercentage van 2,5% heeft dit de volgende gevolgen:

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Exploitatiesaldo	268.000	165.300	35.300	-72.150
Rentekosten	12.500	12.500	12.500	12.500
Aflossing	50.000	50.000	50.000	50.000
Gecorrigeerd saldo	205.500	102.800	-27.200	-134.650

Bij deze tabel moet wel nog worden opgemerkt dat er erg conservatief is geraamd wat betreft de overige bedrijfskosten. Aannemelijk is namelijk dat bij tegenvallende resultaten in de horeca en/of winkel, de bijbehorende kostprijs voor deze onderdelen (ad. €360.000) ook lager zullen uitvallen.

Uit bovenstaande gegevens kunnen de volgende conclusies getrokken worden.

Scenario 1

Het financiële risico voor de gemeente bij het verlenen van een lening van € 500.000 wordt beoordeeld als nihil.

Scenario 2

Het financiële risico voor de gemeente bij het verlenen van een lening van € 500.000 wordt beoordeeld als nihil.

Scenario 3

Er is een aanmerkelijk financieel risico voor de gemeente bij het verlenen van een lening van € 500.000. Mogelijk dat het negatieve saldo nog deels gecompenseerd kan worden door dalende kostprijzen voor winkel- en horeca-omzet maar ook dan is het mogelijk dat de gemeente enkel de aflossing ontvangt, en dat het museum de bijbehorende rentekosten niet kan dragen.

Scenario 4

Er is een erg groot financieel risico voor de gemeente bij het verlenen van een lening van € 500.000. Zelfs wanneer er nog deels gecompenseerd kan worden door dalende kostprijzen voor winkel- en horeca-omzet lijkt het museum de aflossings- en renteverplichtingen niet te kunnen dragen en is er een grote kans dat de gemeente de niets van de hoofdsom en bijbehorende rentekosten ontvangt.

Algemeen

Naast toetsing van de financiële verwachtingen in de komende jaren is er ook gekeken naar de financiële resultaten in de jaren voordat de verbouwing van start ging. Onderstaand wordt inzicht gegeven in het eigen vermogen, de solvabiliteit en het exploitatiesaldo (bedrijfsresultaat na aftrek van financiële baten en lasten) voor de jaren 2015, 2016 en 2017. Al deze cijfers zijn terug te vinden



in de Jaarrekeningen van het museum, inclusief beoordelingsverklaring van de accountant (PWC voor 2015 en 2016 en Londen & Van Holland voor 2017).

	2015	2016	2017
Eigen vermogen	109.503	262.013	414.564
Solvabiliteit	5%	12%	21%
Exploitatiesaldo	39.469	152.510	152.551

De cijfers tonen dat er in elk jaar een positief exploitatie saldo was en dat zowel het eigen vermogen als de solvabiliteit jaarlijks stegen.

Het museum is sterk afhankelijk van opbrengsten van GGZ-instellingen, sponsors en subsidies. Inschattingen voor de langere termijn worden voornamelijk gemaakt en gestaafd op basis van ontvangsten uit het verleden, maar zijn lastig te staven in de verdere toekomst. Dit vergroot het risico bij alle genoemde scenario's.

Scenario's 2 en 3 lijken het meest realistisch, in acht nemende dat enkele tegenvallers niet meer dan normaal zijn maar dat sterke tegenvallers op meerdere fronten onwaarschijnlijker zijn. Bij het aanbieden van een overbruggingslening moet daarom beseft worden dat het goed mogelijk is dat de rentekosten niet door het museum gedragen kunnen worden. De gemeente heeft vervolgens de keuze om deze rentekosten toch te eisen met een mogelijk faillissement van het museum tot gevolg en daarmee ook het restant van de hoofdsom niet meer terug te ontvangen dan wel om af te zien van de rentebetaling. Omdat de liquiditeitsproblemen voornamelijk op de korte termijn spelen en er ook voor 2020 nog een negatief exploitatiesaldo geraamd staat kan overwogen worden afbetaling van de lening een jaar te vertragen. Hierdoor wordt voorkomen dat het museum al in het begin van het jaar 2020 al € 50.000 moet aflossen. De lening wordt dan niet in 10 jaar, maar in 9 jaar afgelost. De maximale looptijd van de lening blijft daarmee op de eerder beargumenteerde 10 jaar. Dit heeft de volgende consequenties voor 2021 (en 2022 uitgaand van ceteris paribus):

2021	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Exploitatiesaldo	268.000	165.300	35.300	-72.150
Rentekosten	12.500	12.500	12.500	12.500
Aflossing	-	-	-	-
Gecorrigeerd saldo	255.500	152.800	22.800	-84.650

2022	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Exploitatiesaldo	268.000	165.300	35.300	-72.150
Rentekosten	12.500	12.500	12.500	12.500
Aflossing	55.556	55.556	55.556	55.556
Gecorrigeerd saldo	199.944	97.244	-32.756	-140.206



Advies TC:

De treasury commissie oordeelt dat de het financieel risico voornamelijk bestaat uit het mogelijk mislopen van de rente-betalingen door het museum. Het absolute (realistische) risico over de meerdere jaren is daardoor ongeveer € 125.000. Gezien de grote maatschappelijke waarde voor de gemeente staat de commissie niet negatief tegen het verlenen van een lening aan Museum het Dolhuys. Eisen daarbij zijn wel toetsing op mogelijke geoorloofde dan wel ongeoorloofde staatssteun door de afdeling Juridische Zaken en het opnemen van een risico met betrekking tot het achterblijven van rentebetalingen in het risicosysteem van de gemeente. Ook zal er gedurende de looptijd een zogenaamd verhoogd toezicht op het museum plaatsvinden met als doel de financiële en liquide positie van het museum goed te kunnen beoordelen en grotere zekerheid van afbetaling te verkrijgen. Aan te bevelen is verder de leningovereenkomst zo op te stellen dat de eerste aflossing pas in 2022 plaats vindt. Sneller aflossen is (boetevrij) mogelijk, maar enkel als de gemeente oordeelt dat dit geen nieuwe liquiditeitsproblemen met zich mee zal brengen. Omdat binnen de gemeente integrale financiering plaats vindt en de gemeente per saldo een schuld heeft zorgt het verstrekken van een lening voor een hogere netto schuldquote. Dit nadelige effect bedraagt ongeveer 0,1% en is daarmee marginaal.

Conclusie

De Treasury commissie heeft de financiële positie van museum het Dolhuys beoordeelt met als doel de mogelijke risico's voor de gemeente in kaart te brengen bij het verdisconteren van € 435.000 aan investeringen in de KPDH en bij het aanbieden van een 10-jarige lening van €500.000 ter overbrugging van tijdelijke liquiditeitsproblemen. De treasury commissie staat niet negatief tegenover de beide mogelijkheden. De risico's voor de gemeente bij het verdisconteren van de investering in de huur worden gezien als zeer beperkt. De financiële risico's bij het verlenen van een lening zijn groter en bedragen naar inschatting maximaal € 125.000. Resultaten uit het verleden en conservatief benaderde inschattingen voor de toekomst geven aan dat aflossingen en rentebetalingen waarschijnlijk gedekt kunnen worden door het museum. Wel dient er toetsing plaats te vinden op mogelijke (on)geoorloofde staatssteun en dienen bij het opstellen van leningvoorwaarden eisen gesteld worden door de gemeente waardoor toezicht/monitoring optimaal plaats kan vinden. De gevolgen bij het verstrekken van de lening voor de netto schuldquote van de gemeente kunnen als nihil worden beschouwd.



Bijlagen (kunnen op verzoek worden aangeleverd)

1. Stuurgroep vastgoed Dolhuys liquiditeitsprognose en financieel 2019 tm 2021
2. Specificatie overige kosten, opbrengsten en vorderingen nav vragen concerncontrol gemeente 250220
3. Bijdragen participanten en sponsors versie 200120
4. Rapport feitelijke bevindingen Londen & Van Holland
5. Jaarverslag-2018 Dolhuys
6. Antwoorden op Dolhuys vragen
7. Jaarrekening 2015 inclusief beoordelingsverklaring
8. Jaarrekening 2016
9. Beoordelingsverklaring Jaarrekening 2016
10. Jaarrapport 2017
11. Beoordelingsverklaring 2017