

De voorzitter van de gemeenteraad
ten behoeve van
commissiebehandeling

Datum : 20 december 2011
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2011.0.149.876
Zaaknummer : 2010-11-00313
Contactpersoon : G.J. Zwaal
Doorkiesnr. : 026-3773480

Onderwerp: Beëindiging huurcontract met Stichting Rijnhal
Arnhem

Geachte voorzitter,

Wij stellen u voor kennis te nemen van ons besluit van 20 december 2011 om;

- de huurrelatie met de Stichting Rijnhal Arnhem voor de Rijnhal te beëindigen;
- de laatste tranche uit het rekening courantkrediet (€ 40.000 van € 180.000) niet toe te kennen en géén uitbreiding en verlenging van het rekening courantkrediet te verlenen;
- de mogelijkheden te onderzoeken van 1) het door kunnen laten gaan van de evenementen, 2) alternatieve gebruikers en 3) alternatieve huurders.

Aanleiding / Probleemstelling

Met de Stichting Rijnhal Arnhem (SRA) hebben we recent de stand van zaken geanalyseerd omtrent de huidige exploitatie en de toekomst van de Rijnhal. Daaruit blijkt dat op korte termijn de exploitatie van de Rijnhal wederom uitmondt in een liquiditeitstekort. De Rijnhal is er in 2011 niet in geslaagd om meer omzet te draaien en de bedrijfsvoeringkosten zijn nog immer te hoog. De toegezegde herstart van de huurbetalingen in september 2011 is hierdoor ook niet gelukt.

Enkele bevindingen van het nieuwe bestuur:

- met de huidige organisatie kan op deze wijze niet verder gegaan worden. De organisatie kent 10 à 15 jaar achterstallig onderhoud, en het is niet gelukt dit in het afgelopen jaar 'weg te werken'. Teveel personeel, verouderde arbeidsvoorwaarden, slechte marktkennis, slecht onderhouden netwerken, etc. Het bestuur vraagt meer tijd om dat allemaal op orde te krijgen;
- de markt van beurzen en evenementen heeft ook in 2011 geen tekenen van herstel vertoond. Dit is geen probleem van de Rijnhal sec, maar van de gehele branche. De branche zal ook in 2012 niet 'boomen';
- op de iets langere termijn liggen er wel kansen, maar SRA kan dat financieel alleen niet aan. Gesprekken daarover met derden, die nu bereid moeten worden gevonden om in de (exploitatie) hal te investeren, hebben nog niet tot resultaat geleid.

Daardoor dreigt dat SRA tegen het eind van dit jaar zonder geldmiddelen te komen zitten. Het bestuur heeft de gemeente gevraagd:



- om het nog niet gebruikte deel van de rekening courant, € 40.000 (van het totale maximale rekening courantkrediet van € 180.000) te mogen benutten en nog eenmaal kortlopend/tijdelijk € 60.000 krediet om de voorziene exploitatiedip van maart/april 2012 door te kunnen komen;
- om de kredietovereenkomst te mogen verlengen (voorstel tot 1 juli 2012);
- te mogen afzien van huurbetalingen t/m december 2011 en vanaf januari 2012, gefaseerd, weer huur te gaan betalen;
- de periode t/m juni 2012 te gebruiken voor een verdere sanering en het gereedmaken van een bedrijfsplan voor de toekomst, uitgewerkt naar activiteiten/programma, de hal zelf en naar organisatie/bedrijfsvoering en financiën. Alsmede voor verdere gesprekken met derden die bereid (moeten) zijn daar ook in te investeren. Om uiteindelijk met deze derden te kunnen meebieden in de voorgestelde vermarkting van de Rijnhallocatie medio 2012.

Doel

- Duidelijkheid te verschaffen aangaande de laatste stand van zaken ten aanzien van de (Stichting) Rijnhal.
- Inzicht te geven in de motivering van het college van B&W om de huurovereenkomst niet te verlengen (en géén additionele financiering meer te verschaffen).
- Inzicht te geven in de doelstellingen van het college ten aanzien van het doorgaan van de (kleine) evenementen in de Rijnhal.

Argumenten

Stichting Rijnhal Arnhem

- Indien SRA doorgaat met de exploitatie van de Rijnhal t/m 30 juni 2012 loopt de totale schuld van SRA van € 680.000 nu, op tot € 760.000 + € 60.000 tijdelijk / incidenteel. Bestaande uit de volgende componenten:
 - het rekening courantkrediet van € 180.000 plus €60.000 tijdelijk;
 - de niet te innen huur over 2012 loopt op met minstens € 40.000 tot minstens € 390.000. Overigens zal na het stoppen van de exploitatie door SRA dit bedrag niet direct te innen zijn. Er zal eerst een nieuwe gebruiker/nieuw gebruik voor de hal moeten worden gevonden.
 - een door de gemeente overgenomen deel van een lening van de Stichting Eusebius Arnhem (SEA) aan SRA (groot € 190.000). Doorgaan of niet heeft op deze lening géén invloed.
- Betwijfeld wordt of SRA financieel in staat is om medio 2012 een serieuze bieding te doen op de te vermarkten Rijnhal. Zeker als aan SRA gevraagd wordt om bij een bieding in de aankomende vermarkting, alle opstaande schulden bij de gemeente (rekening courant, oude en nieuwe huurachterstanden, lening) en SEA (groot € 60.000) af te betalen. Indien SRA zou aansluiten bij een bieding van een marktpartij is het verder te verwachten dat de bieding lager uitpakt vanwege deze bovenstaande vraag.

Al met al wordt het financieel risico van nog een half jaar doorgaan en de onzekerheid ten aanzien van de vermarktingsopties voor SRA door het college te groot geacht.



(Kleine) evenementen en alternatief gebruik van de hal

Het college verkent momenteel de mogelijkheid:

- om de lopende evenementen door te kunnen laten gaan in de Rijnhal. Er zal met marktpartijen uit de evenementenwereld (binnen en buiten Arnhem) gesproken worden of deze, voor hun rekening en risico, de Rijnhal willen huren, al dan niet per evenement. In dat geval zal de gemeente voor de afweging komen te staan hoe de exploitatiekosten voor de gemeente terugverdiend kunnen worden. Denk hierbij aan gas, water, licht, maar ook aan onderhoud (hetgeen voorheen contractueel was ondergebracht bij SRA).
- van tijdelijk, alternatief gebruik van de hal (van sport, feesten en partijen tot kunst en cultuur). Zeker in de periode tot aan de vermarkting (nog een half jaar), maar waarschijnlijk ook nog een hele periode daarna. Immers tussen de vermarkting van de locatie en de daadwerkelijk overdracht van panden/gronden zit vaak nog de bepaling dat de gemeente eerst zorgt voor een gewijzigd bestemmingsplan.

Financiën

- Zie hierboven. Voor het rekening courant is vorig jaar reeds een voorziening, groot € 180.000, getroffen. De niet-inbare huren in 2011 komen voor rekening van de Reserve strategische posities (2010 is ook op deze wijze afgewikkeld). De overgenomen schuld van SRA aan SEA, € 190.000, wordt gedekt uit de Bestemmingsreserve Monumenten¹ en afgewikkeld bij de jaarrekening 2011. Een deel van het rekening courant zal verder, zie hierboven, kunnen worden gedekt uit de opbrengst van het pandrecht op de inventaris. Het voornemen bestaat om de complete schuldenlast van SRA aan de gemeente direct af te schrijven.
- Het opzeggen van de huur (via schriftelijk aanzegging tot ontruiming) betekent verder dat de gemeente SRA zal vorderen tot betaling van de huurachterstand, de lening en het rekening courant. Dit zal voor SRA niet mogelijk blijken te zijn, waarna de gemeente van de mogelijkheid gebruik zal maken van het verzuiveren van haar pandrecht op de inventaris². SRA heeft als tegenprestatie voor het rekening courantkrediet het pandrecht aan de gemeente gegeven op de inventaris van de Rijnhal (in 2010 jaar getaxeerd op ca. € 75.000 bij onderhandse verkoop en op € 43.000 executiewaarde).
Naar verwachting bedraagt de opbrengst voor de gemeente nog enkele tienduizenden euro's, indien de gemeente besluit deze nu aan te bieden op de markt.

¹ Het voormalige SERA bestuur (Stichting Eusebius Rijnhal Arnhem) heeft via de rekening courantrelaties tussen SERA, SRA en SEA (stichting Eusebius Arnhem) een schuld laten ontstaan bij SRA aan SEA (toen nog € 261.000). Bij de ontvlechting van de drie stichtingen is deze schuld blijven staan. Inmiddels zijn SEA en SRA bezig deze rekening courantverhouding om te zetten in een leningovereenkomst, waarop inmiddels door SRA € 11.000 is afgelost. De accountant van SEA kan zich in de gekozen oplossing niet vinden en vraagt SEA of een afwaardering tot nihil of het instellen van een voorziening. In beide gevallen heeft dit een forse impact op het eigen vermogen van SEA. Besloten is daarom om (een deel van) de lening van SEA aan SRA door de gemeente over te nemen: SEA cedeert € 190.000 van de lening aan de gemeente en ontvangt daarvoor € 190.000. Hiervoor wordt als dekkingsbron de "Bestemmingsreserve Monumenten" (nu groot € 236.000) aangewend. De reden voor het garanderen van de lening van SEA aan SRA ligt immers in onze gemeentelijke betrokkenheid bij het monument, de Eusebiuskerk.

² Het recht van pand is een zakelijk zekerheidsrecht waarmee een roerende zaak of een vordering bezwaard kan worden. Het pandrecht wordt gevestigd om bij voorrang een geldsom te krijgen voor geleverde diensten of goederen in met name faillissementssituaties.



Risico's

- In eerdere analyse is reeds onderzocht wat de relatie is van de gemeente met het personeel van de Rijnhal. De medewerkers van SRA zijn géén ambtenaren (hoewel ze door SRA conform de ambtenaren CAO worden betaald). En de gemeente heeft géén andere juridische verplichtingen naar het personeel. Wel is er, reeds eerder besproken, inspanningsverplichting naar bestuur van de Rijnhal inzake personeel. De gemeente heeft bij de koop van de Rijnhal in 2002 met het bestuur van de Rijnhal een intentieverklaring afgesloten, waarin wordt aangegeven dat de gemeente voor de oorspronkelijke expiratiedatum van 31-12-2011 (de voorziene einddatum van de verhuur Rijnhal) een inspanningsverplichting op zich neemt om naar alternatieve werkgelegenheid te zoeken. De eerdere insteek van de gemeente was dit via de verhuur/verkoop aan marktpartijen te regelen (bijvoorbeeld via Punt Beheer/CineMec). De gemeente heeft dat daarna nogmaals vormgegeven door de Rijnhal/SRA de mogelijkheid te bieden een nieuw/verbeterd marktconcept uit te werken, met 'zware' financiële ondersteuning, en mee te bieden in de vermarkting. De gemeente kan terecht stellen dat de gemeente ruimschoots aan haar inspanningsverplichting heeft voldaan.
- SRA heeft in het verleden, zonder onze toe- of instemming, een deel van de horecaruimten in de Rijnhal verpacht aan derden. SRA is een procedure gestart om de horecapachters de huur op te zeggen. Het is de vraag of deze pacht/huurovereenkomsten automatisch stoppen als SRA haar activiteiten stopt. Indien dat niet het geval is ontstaat er een wat onduidelijke situatie waarin er pachters/huurders in de Rijnhal zitten, maar er mogelijkwerwijs géén of andere activiteiten plaats zullen vinden. Dit wordt momenteel met spoed uitgezocht.

Uitvoering en evaluatie

- Met SRA zal worden gepoogd in onderling overleg tot een goede beëindiging van de huur en afwikkeling schuldpositie te komen. Hiervoor zal voor deelonderwerpen mogelijkwerwijs de hulp worden ingeroepen van de stadsadvocaat.
- Bij het opmaken van de jaarrekening 2011 zal de schuld van SRA worden afgewikkeld, zoals op de hierboven aangegeven wijze.
- Gebiedsontwikkeling (de interne gebouweigenaar) en het Vastgoedbedrijf (de gebouwbeheerder) zullen samen, met hulp van andere gemeentelijke afdelingen, kijken naar de mogelijkheden voor alternatieve gebruikers en/of gebruik.

Hoogachtend

het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris,

de burgemeester,