

## **Bijlage Exploitatie BV stadsdeel**

Met de aankoop van het gebouw Muziekmakerscentrum door het stadsdeel, zal er een Exploitatie BV door het stadsdeel worden opgericht. Deze BV kan leeg gelaten worden indien de raad besluit tot voortzetting van de exploitatie door MAE. Indien het stadsdeel de exploitatie van MAE overneemt, zal de BV geactiveerd (moeten) worden..

Met de aankoop van het gebouw kan een nieuwe huurovereenkomst gesloten worden tussen stadsdeel en MAE als hoofdhuurder. De huurovereenkomst is de basis voor een zakelijke overeenkomst tussen het stadsdeel en MAE. Met het huurrecht als uitgangspunt kan MAE aan de haar gestelde prestaties en verplichtingen ten opzichte van het stadsdeel gehouden worden. Bij een wanprestatie door MAE is er de mogelijkheid de overeenkomst te ontbinden. Verder worden er in de huurovereenkomst afspraken gemaakt over medewerking van MAE aan een indeplaatsstelling of het anderszins overdragen van de exploitatie.

Op het moment dat MAE niet in staat blijkt de overeengekomen huur te voldoen, hetzij vanwege tegenvallende exploitatie, hetzij vanwege een faillissement, zal het stadsdeel het exploitatiebedrijf inrichten. Hier is een belangrijke taak weggelegd voor maandelijkse controle en melding gemiste huurinkomsten door de afdeling Financiën, Debiteurenbeheer. Het stadsdeel (afdeling Vastgoed) zal vervolgens de huurder in gebreke stellen en handhaven op basis van de huurovereenkomst. Het is op dat moment aan het DB - op advies van de afdeling vastgoed - te besluiten om het exploitatiebedrijf uit te rollen en de gereserveerde exploitatiebudgetten uit de begroting over te hevelen naar het reeds bestaande exploitatiebedrijf.

Wanneer hier sprake van is of wanneer de raad niet besluit tot voortzetting van de relatie met MAE, besluit het DB tot het in gebruik nemen van de exploitatie BV van het stadsdeel. De BV zal het beheer, exploitatie en de verplichtingen van MAE over nemen en uitvoeren in opdracht van het stadsdeel. Dit geeft het DB de ruimte om een besluit te nemen over het in stand houden van de exploitatie BV. Alternatieven zijn uitbesteden van het beheer en exploitatie aan een nieuwe huurder (voorafgaand aan het moment van verkoop gebouw door het stadsdeel) of het aangaan van een samenwerkingsverband met strategische partners of het verkopen van het pand. Het exploitatiebedrijf neemt de verplichtingen van MAE over ten aanzien van de zittende (onder)huurders en gaat op zoek naar eventuele nieuwe huurders. Het exploitatiebedrijf krijgt op dat moment direct sturing en invloed op de huurinkomsten, exploitatie, beheer, (her)ontwikkelingen en investeringen in het gebouw. Het stadsdeel is (enig) aandeelhouder en vervult de rol van een betrokken investeerder die haar investering veilig wil stellen, op de hoogte wil worden gehouden van de prestaties exploitatiebedrijf en de invulling doelstelling muziekmakerscentrum.

Het exploitatiebedrijf zal het personeel en de taken van MAE zoveel mogelijk overnemen. Daarbij zal, indien noodzakelijk, worden aangestuurd op het openbreken van de bestaande arbeidsvoorwaarden. De CAO Horeca en eventueel een aanvullende CAO zal van toepassing zijn voor het exploitatiebedrijf. Indien het openbreken van de bestaande arbeidsvoorwaarden niet haalbaar is, dan blijven uiteraard de bestaande verplichtingen met daarbij behorende CAO's van kracht.

### **Opdracht aan directie exploitatiebedrijf**

Het exploitatiebedrijf,

- Huurt het pand van de gebouweigenaar (stadsdeel Oost)
- Fungeert als beheerder en exploitant van het muziekmakerscentrum zodra de huurder MAE niet aan haar verplichtingen kan voldoen en/of haar activiteiten overdraagt,
- Neemt de huurovereenkomsten over van de zittende huurders,
- Heeft als hoofddoel te zorgen voor een kostendekkende huur en exploitatie van het gehele gebouw
- Stelt hiervoor een exploitatieplan op, rekening houdend met herinvesteringen en (her)ontwikkelingen,
- Bouwt aan een levendig en levensvatbaar muziekmakerscentrum,

- Conformanceert zich aan haar verplichtingen vergroting bezettingsgraad en vermeerdering huur- en exploitatie-inkomsten, en doet dit middels vastgelegde prestaties op basis van een exploitatie begroting,
- Voert acquisitie en werft nieuwe huurders voor nog in te vullen ruimten,
- Voert uit als kerntaak de verhuur van ruimten met daarbij het dagelijks en regulier onderhoud,
- Houdt een beheeradministratie bij en draagt zorg voor de balans van kosten en opbrengsten,
- Optimaliseert de eigen organisatie,
- Garandeert het intact houden van de bestaande gebouwexploitatie en ziet erop toe dat deze wordt verbeterd en gemaximaliseerd daar waar mogelijk,
- Is verantwoordelijk voor ontwikkeling marketingbeleid en strategie op korte en de lange termijn, met evaluatie en bijstelling per kwartaal,
- Voert met de kwartaalrapportages een prestatietoets uit op de te behalen doelen, ontwikkelingen beheer en exploitatie,
- Ziet toe op het op peil houden van het onderhoud gebouw op basis van jaarlijkse reserveringen voor casco en installaties middels een meerjarenonderhoudsplan.

Bij een overname van beheer en exploitatie van MAE staan op dit moment 22 fte's ter beschikking om over te worden genomen ten behoeve van de dagelijkse exploitatie van het gebouw (horeca, schoonmaak, reserveringsafdeling, financiële administratie, bedrijfsvoering etc.). Daarnaast zal een algemeen directeur aangesteld worden.

### **Omschrijving toezicht op de directie**

Het exploitatiebedrijf zal kwartaaloverzichten en een jaarverslag opstellen.

Het toezicht en controle op het realiseren van de doelstellingen van het exploitatiebedrijf en haar directie wordt uitgevoerd door een raad van advies / raad van toezicht. Dit toezicht richt zich op controle en verificatie van de kwartaalrapportages en het jaarverslag van het exploitatiebedrijf en naleving van de huur- en exploitatieovereenkomst met het stadsdeel. De raad van advies bestaat bij voorkeur uit experts met betrekking tot het exploiteren van een gebouw met culturele bestemming zodat zij de directie van advies kan voorzien over de bedrijfsvoering.

De kwartaalrapportage van het exploitatiebedrijf moet inzage geven in:

- Bezettingsgraad gebouw
- Huurinkomsten en mutaties
- Vorderingen herontwikkeling gebouw (indien van toepassing)
- Financieel overzicht van opbrengsten en uitgaven
- Prognose voor de daaropvolgende vier kwartalen
- 

In het jaarverslag exploitatiebedrijf wordt vereist inzage te geven in :

- Het financiële resultaat
- De realisatie van gehaalde en niet gehaalde doelstellingen
- De daartoe gestelde eerdere en/of nieuwe doelen vanuit beleid en strategie
- Het personeelsbeleid en de exploitatie- en beheerprestatie, met bijbehorende resultaten, prestaties en risico's
- Het naleven van wet- en regelgeving
- Het voldoen aan de eisen van de financiële verslaggeving voor een BV
- De risicobeheersing leegstand en de controle op ontwikkelingen in de markt en de directe omgeving
- De geleverde kwaliteit en kwantiteit van producten en diensten
- De behaalde doelmatigheid en efficiëntie
- De raad van advies brengt een advies uit aan de directie en stuurt de directie aan op te behalen bedrijfsdoelen en investeringen.

### **Relatie van directie exploitatiebedrijf met dagelijks bestuur stadsdeel Oost**

Stadsdeel Oost sluit een huur-/exploitatie-overeenkomst met het exploitatiebedrijf.

Tegelijkertijd is het stadsdeel (enig) aandeelhouder van het exploitatiebedrijf. Daarnaast zal het stadsdeel één van de leden van de raad van advies kunnen aanstellen. Verder zal het DB de algemeen directeur van het exploitatiebedrijf werven. Het db geeft sturing aan de rapportages middels opdrachten aan het directielid. Verder wordt door middel van een jaarlijkse aandeelhoudersvergadering verantwoording afgelegd aan de aandeelhouders over de behaalde resultaten en het gevoerde beleid.

Het exploitatiebedrijf heeft bij voorkeur meer aandeelhouders als goede combinatie van regie houden als stadsdeel en de nodige expertise organiseren met betrekking tot de exploitatie van het gebouw.

Nader onderzoek zal uitwijzen wat de meest optimale juridische en fiscale constructie is en welke partijen de gemeenschappelijke exploitatie-organisatie op zich gaan nemen.

### **Financiële paragraaf**

Met het oprichten van de BV zijn de volgende kosten gemoeid. Deze kosten worden gedekt uit de reservering aanloopkosten en exploitatie tekort 2010 – 2013.

Notariële akte BV	€ 5.000,--
Oprichtingskapitaal	€ 18.000,--

Wanneer de exploitatie BV de activiteiten van MAE overneemt, zijn de kosten per jaar (onder voorbehoud):

Werkkapitaal	2 tot 3 miljoen euro eenmalig
Directie	€ 100.000,--
Advisering	€ 150.000,--
Reservering	€ 500.000,--