

Onderwerp Raadsvoorstel inzake financiële situatie Steinerbos BV
Vergaderdatum 24 april
Zaaknummer 20250317155006

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

- 1 In te stemmen met de aankoop van de binnenspeeltuin voor een bedrag van € 314.308 en beschikbaar stellen van het investeringskrediet.
2. In te stemmen met het vormen van een bruteringsreserve binnenspeeltuin Steinerbos voor een bedrag €314.308 ter dekking van de kapitaallasten ten laste van de algemene reserve.
3. In te stemmen met het opheffen van de reserve noodfonds en het saldo van € 914.284 laten vrijvallen in de algemene reserve.
4. In te stemmen met het vormen van een bestemmingsreserve Steinerbos voor een bedrag van € 2.200.000 ten laste van de algemene reserve.
5. In te stemmen met de onttrekking uit de bestemmingsreserve Steinerbos voor de jaren 2025 en 2026 ten behoeve van een incidentele bijdrage aan Steinerbos BV.
6. In te stemmen met een verhoging van de structurele jaarlijkse bijdrage aan Steinerbos BV verminderd met de jaarlijkse huurbijdrage, per saldo resulteert dit in een kostenstijging in 2025 met € 190.235, in 2026 met € 189.385, in 2027 met € 195.432 en in 2028 met € 201.745.
7. In te stemmen met de begrotingswijziging.

Inleiding

De gemeente Stein heeft in 2019 een exploitatieovereenkomst gesloten met Steinerbos BV voor het exploiteren van het recreatiepark Steinerbos tot en met 31 december 2030. In deze overeenkomst zijn o.a. afspraken gemaakt over de jaarlijkse indexering van de exploitatiebijdrage en het meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Door de sterke kostenstijgingen van personeel, materialen, energiekosten en aangescherpte wetgeving voor zwembaden, staat de exploitatie van Steinerbos BV onder druk. Doordat de BV onvoldoende reserves heeft, kunnen zij deze kosten niet zelf opvangen.

De BV is weliswaar door het Rijk gecompenseerd in de corona periode voor de bedrijfsvoeringskosten gedurende de sluiting en door de gemeente door het kwijtschelden van huurkosten, maar van een positief exploitatieresultaat kon geen sprake zijn. De slechte weersomstandigheden werkten ook niet mee en zorgden mede voor negatieve bedrijfsresultaten.



Dit samen zorgt ervoor dat Steinerbos BV op korte termijn niet meer aan de betalingsverplichtingen kan voldoen zonder extra financiële steun van de Gemeente Stein.

Steinerbos BV heeft in de Algemene vergadering van Aandeelhouders (AvA) van 25 februari 2025 de volgende aanvragen voorgelegd met het verzoek om deze aanvragen te mogen indienen bij de gemeente Stein.

1. Aankoop van de binnenspeeltuin van Neptunus BV. door de Gemeente Stein en deze vervolgens te verhuren aan Steinerbos BV.
2. De jaarlijkse indexering van de exploitatiebijdrage met terugwerkende kracht te indexeren conform CPI actualisatie en dit aan Steinerbos BV uit te betalen.
3. Het geactualiseerde MJOP voor het recreatiepark en de jaarlijkse extra kosten te vergoeden aan Steinerbos BV.
4. Financiële bijdrage (financiering) om openstaande schulden uit de coronatijd te financieren. Te weten de teruggave NOW Regeling en de uitgestelde betaling loonbelasting.

Op 11 maart heeft Steinerbos BV in een besloten themasessie de raad over deze aanvragen en de situatie van het Steinerbos geïnformeerd. De raad is daarmee direct na besluitvorming in de Ava geïnformeerd over de financiële situatie.

Deze aanvragen zijn vervolgens op woensdag 12 maart jl. ingediend bij het college van de gemeente Stein.

Aansluitend heeft op 19 maart 2025 de raad in een besloten beeldvormende bijeenkomst aanvullende vragen gesteld aan het college en de advocaat van de gemeente Stein.

Het college heeft op 17 maart een brief ontvangen van Steinerbos BV t.a.v. het meerjarenonderhoudsplan met daarin opgenomen andere bedragen t.o.v. de aanvraag die op 25 februari 2025 in de AvA is behandeld. Tijdens de besloten raadsbijeenkomst op 19 maart is de raad hierover geïnformeerd. Vervolgens is op 24 maart een herzien voorstel tot actualiseren van het MJOP voorgelegd aan de AvA.

Op 27 maart heeft de AvA een advies ontvangen van de raad van commissarissen (RvC) van Steinerbos BV. De strekking van de adviezen is als volgt:

- Advies is om een noodreserve in te stellen van € 250.000 waarbij afspraken gemaakt kunnen worden dat deze noodreserve alleen met de goedkeuring van de AVA aangesproken mag worden. Overweeg om deze middelen bij de gemeente zelf te stallen en alleen op afroep beschikbaar te stellen.
- Advies is om ter verbetering van de bedrijfsvoering op diverse punten additionele middelen te beschikking te stellen zodat Steinerbos BV deze verbeterslag daadwerkelijk kan maken. De kosten van de inrichting naar een robuuste bedrijfsvoering worden geraamd op € 200.000.



- Advies is om de betalingsregeling om te zetten in een finale kwijtschelding. Dit geeft Steinerbos BV lucht om binnen de begroting een reservepost aan te leggen. Daarnaast advies om strakker te monitoren op begrotingsdiscipline en liquiditeit.
- Indien geen crediteurenakkoord gesloten kan worden, adviseert de RvC om de belastingsschuld voor 2025 direct aan Steinerbos BV ter beschikking te stellen. Voor de resterende jaren adviseert de RvC de bedragen (€ 170.000 in 2026, € 136.000 in 2027 en € 38.000 in 2028) toe te voegen aan de noodreserve. Overweeg om deze middelen bij de gemeente zelf te stallen en alleen op afroep beschikbaar te stellen.
- Advies is om Steinerbos BV nu van middelen te voorzien die acuut nodig zijn om het onderhoud voor 2025 dusdanig uit te voeren dat wetgeving en veiligheid gewaarborgd zijn. Voor het bedrag dat hiermee is gemoeid, wordt verwezen naar het rapport van Facilicom. Advies is om alle resterende middelen (bestemd voor 2025 –2030) te oormerken als bestemmingsreserve en bij de gemeente zelf te stallen en alleen op afroep beschikbaar te stellen.

Op 27 maart heeft de AvA een reactie gegeven aan de RvC. Aansluitend heeft de RvC de gemeente geïnformeerd. De gemeente heeft deze adviezen in dit raadsadvies overgenomen.

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2040

Het Steinerbos is een plek waar inwoners elkaar ontmoeten, die bewegen voor jong en oud motiveert en waar verenigingen hun activiteiten organiseren. Maar ook een plek die werk biedt aan verschillende doelgroepen, de belofte van stil genieten waarmaakt en bezoekers uit de regio naar Stein trekt. Daarmee draagt Steinerbos sterk bij aan de invulling van verschillende strategische doelen en beleidsdoelstelling van de gemeente Stein en vervult het een grote maatschappelijke en economische functie.

Argumentatie

Faillissement is onwenselijk

Indien bovengenoemde voorstellen niet integraal worden overgenomen zal dit betekenen dat Steinerbos BV op korte termijn niet meer aan de betalingsverplichtingen kan voldoen. Dit betekent dat een faillissement onvermijdelijk lijkt. Dit scenario wordt ten stelligste ontraden door onze huisadvocaat. De uitkomst is namelijk niet voorspelbaar.

Beknopt samengevat geldt bij faillissement het volgende:

- De curator is aan zet: hij gaat de activa van de vennootschap te gelde maken voor de schuldeisers;
- Een doorstart kan aan de orde zijn als er geïnteresseerden zijn: deze dienen bij de curator een bod uit te brengen waarna de curator zich bij de gemeente Stein (eigenaar park c.a.) zal melden om contractuele afspraken te maken over de toekomstige huurrelatie en (de hoogte van de) exploitatiebijdrage;
- Schuldeisers zullen naar alle waarschijnlijkheid hun vorderingen niet betaald krijgen (denk aan leveranciers van Steinerbos BV).
- De werkgelegenheid van het personeel van Steinerbos BV is in het geding;



- De gemeente Stein kan in overleg met de curator treden om afspraken te maken over onderwerpen die de gemeente van belang acht (bijv. openhouden binnenzwembad);
- Na afronding van het faillissement wordt de vennootschap ontbonden (houdt op te bestaan);

De aankoop van de binnenspeeltuin door de gemeente Stein voorkomt kapitaalvernietiging.

Door de binnenspeeltuin nu aan te kopen van de opstalhouder Neptunus BV vermijden we kapitaalvernietiging. Steinerbos BV moet nu naast maandelijkse huur ook gaan betalen voor afbraak van de binnenspeeltuin, welke na het beëindigen van de huurovereenkomst (31 december 2030) zal plaatsvinden. De gemeente blijft dan achter met enkel een betonnen vloer.

Een slechtweervoorziening is een essentieel onderdeel voor een recreatiepark en zal zeker na 2030 ook een toegevoegde waarde zijn. Daarnaast zorgt aankoop en vervolgens verhuur aan Steinerbos BV van de binnenspeeltuin ervoor dat Steinerbos BV lagere huurkosten heeft, hetgeen een positief effect zal hebben op de exploitatie. Ook geeft het in eigendom hebben van de binnenspeeltuin een strategische positie bij een mogelijk faillissement.

Door de jaarlijkse consumentenprijsindex (CPI) toe te passen op de exploitatiebijdrage is Steinerbos beter in staat om de stijgende kosten op te vangen.

Het met terugwerkende kracht corrigeren van de exploitatiebijdrage betekent dat de exploitatiebijdrage weer in de pas loopt met de CPI. De CPI weerspiegelt de werkelijke stijging van kosten in de economie. Dit sluit beter aan dan hetgeen oorspronkelijk is opgenomen in de exploitatieovereenkomst in 2019. Dit percentage is destijds tot stand gekomen op basis van de prijsindexen van het Centraal Plan Bureau (CPB) van de voorliggende jaren. Tijdens de coronajaren en na de start van de oorlog in Oekraïne zijn de prijsstijgingen behoorlijk toegenomen en ligt de gemiddelde index ruim hoger dan 2%. Dit zien we ook terug bij de andere gemeentelijke accommodaties.

Actualisering meerjarenonderhoudsplan: Om het recreatiepark in goede staat te houden en te voldoen aan wet- en regelgeving zijn extra financiële middelen noodzakelijk.

In de huurovereenkomst van het recreatiepark Steinerbos is vastgelegd dat de huurder verantwoordelijk is voor het klein- en grootonderhoud en vervangingsinvesteringen. Normaal gesproken is de gemeente als eigenaar van de gebouwen verantwoordelijk voor het klein- en grootonderhoud en vervangingsinvesteringen. In het geval van Steinerbos is er bewust gekozen om het onderhoud en vervangingsinvesteringen bij Steinerbos BV te beleggen zodat zij zelf het beheer hebben over de planning voor uitvoering van onderhoud, zodat deze ook niet conflicteert met de dagelijkse exploitatie.

Omdat destijds de keuze is gemaakt om Steinerbos op afstand te plaatsen is het ook een logisch gevolg om het onderhoud daar te leggen. Uiteraard zijn wij wel als gebouweigenaar financieel verantwoordelijk. Hiervoor is destijds een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld en het gemiddelde bedrag voor onderhoud tot en met 2030 bedroeg € 176.000 per jaar. Dit bedrag maakt onderdeel uit van de exploitatiebijdrage vanaf 2019.



Onlangs is het MJOP door Steinerbos BV geactualiseerd en dit behandelt de volgende componenten:

- Bestaand: Actualisatie van de bestaande onderhoudscomponenten uit het vorige MJOP.
- Nieuw: Toevoeging van onderhoudscomponenten die eerder niet waren opgenomen omdat ze simpelweg niet bestonden of waarvan de levensduur korter bleek dan verwacht.
- Wetgeving: Aanpassingen op basis van nieuwe wet- en regelgeving met betrekking tot zwemwater, die vanaf 2026 van kracht wordt. Dit is een wettelijke verplichting voor de verhuurder en eigenaar van het pand en voorkomt toekomstige aansprakelijkheidsrisico's.

De kosten van het geactualiseerde MJOP komen uit op een extra noodzakelijk bedrag van € 2.966.000 tot en met 2030. Deze forse stijging wordt veroorzaakt door bovenstaande punten en de stijging van het prijspeil en indexeringen ten opzichte van 2019. In het nieuwe plan is een indexering van 3% per jaar opgenomen om te voorkomen dat de bedragen in het plan niet actueel zijn.

Gelet op hoe het proces is gelopen om te komen tot een geactualiseerd MJOP en de wijzigingen in bedragen in de verschillende versies is besloten om een second opinion in opdracht van Steinerbos BV. uit te laten voeren. Indien hieruit blijkt dat de geraamde bedragen te hoog zijn, zal de bijdrage aan de BV worden aangepast. In een addendum wordt dit vastgelegd.

Door de belastingschuld in een keer af te betalen hoeft er geen € 47.000 aan rente betaald te worden en ontstaat er financiële ruimte voor Steinerbos om het recreatiepark te exploiteren.

Steinerbos BV moet conform wettelijke vereisten een aanzienlijk deel van de ontvangen NOW-gelden en de uitgestelde loonbelastingsschuld terugbetalen. Onder normale omstandigheden zou dit beheersbaar zijn, maar de ongunstige weersomstandigheden hebben geleid tot significante lagere omzetten dan begroot. Daarnaast hebben stijgende kosten voor grondstoffen, materialen en lonen de financiële situatie verder onder druk gezet. Het in een keer voldoen van de belastingschuld leidt tot een vermindering van de terugbetalingsverplichting met € 47.000 aan rentekosten.

Gemeente Stein kan geen belastingschuld overnemen, maar kan wel de middelen ter beschikking stellen, zodat het Steinerbos de belastingschuld in één keer kan voldoen.

Reserve is nodig om tegenvallende resultaten op te vangen.

In het aanvullende advies van de RvC van 27 maart aan de AvA wordt aangegeven dat een reserve nodig is om tegenvallende resultaten op te vangen. Vanwege de huidige financiële situatie is er anders geen ruimte om eventuele toekomstige exploitatie tegenvallers op te vangen. Daarnaast moet de doorontwikkeling nog worden opgestart. Met een incidenteel budget van € 250.000, krijgt de BV de ruimte om tegenvallers op te vangen.

Additionele middelen zijn nodig om bedrijfsvoering op orde te brengen.

Naast het budget om tegenvallers op te vangen is het verzoek om additionele middelen ter beschikking te stellen zodat Steinerbos BV een verbeterslag in de algehele bedrijfsvoering kan



maken. Gelet op de huidige situatie is het cruciaal om de bedrijfsvoering te verbeteren en de organisatie weerbaar te maken en daarvoor is een incidenteel budget nodig. De RvC schat deze kosten op zo'n € 200.000.

Exploitatieovereenkomst: Bijdrage van gemeente gaat gepaard met voorwaarden om risico's te minimaliseren.

Er wordt een addendum aan de exploitatieovereenkomst toegevoegd waarin staat dat partijen de exploitatieovereenkomst en huurovereenkomsten tussentijds kunnen opzeggen met een opzegtermijn van minimaal 1 jaar. Hiermee zijn partijen niet gehouden aan de huidige looptijd tot en met 31 december 2030 met een opzegtermijn van minimaal 2 jaar zoals nu contractueel is opgenomen in artikel 31 van de exploitatieovereenkomst. Zo kan tijdig worden ingegrepen mocht blijken dat het de verkeerde kant opgaat met de exploitatie van Steinerbos BV.

Ook zal de AvA vanaf nu frequenter in overleg treden met de RvC en bestuurder. Dit om erop toe te zien dat de beoogde doelen worden gehaald en tijdig kan worden bijgestuurd om te voorkomen dat de situatie waarin de BV nu verkeert zich gaat herhalen.

Financiële onderbouwing

De verzoeken van het Steinerbos en het aanvullend verzoek van de Steinerbos BV (27 maart) is vertaald in drie onderdelen:

1. Aankoop binnenspeeltuin:

Het aankoopbedrag voor de binnenspeeltuin bedraagt per 1 mei € 314.308. De technische levensduur van de binnenspeeltuin is gesteld op minimaal 25 jaar bij goed onderhoud, op basis van de gegevens van de leverancier. Binnen onze financiële verordening is er geen categorie beschikbaar voor de bepaling van de afschrijvingstermijn. Uitgaande van 25 jaar en ruim 6 jaar in gebruik name, hanteren we de resterende technische levensduur van 18 jaar. Voor het afdekken van de hieruit voortvloeiende kapitaallasten zal een bruteringsreserve ter grootte van € 314.308 worden gevormd. Hierdoor is de aankoop van de binnenspeeltuin op rentekosten na budgetneutraal voor de gemeente Stein.

De gemeente zal een maandelijks huurbedrag in rekening brengen bij Steinerbos BV. Daarnaast is er ingeschat dat de gemeente op jaarbasis gemiddeld voor € 5.000 kosten maakt waaronder belastingen, verzekeringen en rente. De kosten van het onderhoud zijn meegenomen in het geactualiseerde MJOP en worden hier buiten beschouwing gelaten. De netto bijdrage voor de huur van de binnenspeeltuin bedraagt dan gemiddeld € 20.000 op jaarbasis.

Hieronder volgt een overzicht van de indicatieve bijdrage door Steinerbos BV:



	2025 vanaf 1 mei	2026	2027	2028	2029
Doorbelaste huur aan Steinerbos BV*	€ 16.667	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000
Gemiddelde kosten aan verzekeringen, belastingen en rente	- € 3.334	- € 5.000	- € 5.000	- € 5.000	- € 5.000
Gemiddelde netto bijdrage	€ 13.333	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000

* Vanaf 2026 wordt de huur geïndexeerd met de CPI.

2. Incidente lasten:

Steinerbos kan in mei 2025 niet meer aan zijn betalingsverplichting voldoen. Dit wordt veroorzaakt door onderstaande zaken:

- Indexering van de exploitatiebijdrage die niet meebeweegt met het CPI. Compensatie op basis van CPI leidt tot een incidentele bijdrage van € 114.000 voor de jaren 2020 tot en met 2024.
- Van de terug te betalen NOW tegemoetkoming en de achterstallige loonheffing coronajaren resteert nog een te betalen bedrag van € 503.000. Bij betaling ineens worden er geen rentekosten in rekening gebracht. En leidt dit tot een verlaging van de restschuld met € 47.000. En moet dan in 2025 eenmalig €456.000 worden betaald.
- Om uitvoering te geven aan het geactualiseerde MJOP heeft de Steinerbos ruim € 1 miljoen aan liquide middelen nodig voor het jaar 2025. Steinerbos beschikt niet over deze financiële middelen.
- Achterstallige huur aan de gemeente Stein over 2024 voor een bedrag van € 180.000.

Steinerbos BV. heeft de gemeente om aanvullend budget gevraagd.

- Als eerste is er voor de doorontwikkeling van de organisatie naar een robuuste bedrijfsvoering een bedrag nodig van € 200.000 incidenteel.
- Vanwege de huidige financiële situatie is er geen ruimte om eventuele tegenvallers op te vangen. Daarnaast moet de doorontwikkeling nog worden opgestart. Daarom wordt een incidenteel een buffer gevraagd ter hoogte van € 250.000, waar alleen in noodgevallen een beroep op kan worden gedaan.

Samengevat zorgt dit een incidentele last van:

Onderdeel	2025
Eenmalige bijdrage prijsindex	€ 114.000
Overname NOW en loonheffing	€ 456.000
Incidentele bijdrage onderhoud	€ 1.000.000
Kwijtschelding huurachterstand 2024	€ 180.000
Doorontwikkeling naar robuuste bedrijfsvoering	€ 200.000
Financiële buffer	€ 250.000
Totaal eenmalige bijdrage	€ 2.200.000



Voorstel is om een bestemmingsreserve Steinerbos te vormen. Gedeeltelijk kan dekking kan gevonden worden in het opheffen van de reserve noodfonds. Het doel van deze bestemmingsreserve is inmiddels achterhaald. Het saldo van deze reserve bedraagt ultimo 2024 € 914.284 en zou normaal gesproken bij de eerstvolgend actualisatie van de nota reserves en voorzieningen worden opgeheven. Voorstel is om de reserve noodfonds nu reeds op te heffen, de middelen zullen dan terugvloeien naar de algemene reserve. Per saldo neemt de algemene reserve af met € 1.285.716, waarmee de nieuwe bestemmingsreserve van € 2.2 miljoen gevormd kan worden. Op basis van de bekende gegevens heeft dit geen impact op een eventuele inzet van de algemene reserve op het begrotingstekort 2026.

Deze gereserveerde middelen worden niet in een keer als incidentele bijdrage beschikbaar gesteld aan het Steinerbos, maar worden naar behoefte ingezet. Op deze wijze wil de gemeente controle behouden over de beschikbare middelen. In onderstaand overzicht worden de ingeschatte bijdrages per jaar weergegeven. Bij het opstellen van de P&C documenten zal worden bekeken of onderstaande verdeling aangepast dient te worden.

	2025	2026
Onttrekking	€ 1.600.000	€ 600.000

3. Structurele lasten

Naast incidentele lasten zijn er ook structurele lasten. Als gevolg van het toepassen van de consumentprijsindexcijfers (in onderstaand overzicht 3 % in plaats van 2%) neemt de jaarlijkse bijdrage toe met een bedrag van minimaal € 51.753 voor 2025.

Tweede structurele deel betreft de actualisatie van het MJOP. Over de jaren 2025-2030 stijgt het MJOP met een bedrag van € 2.9 miljoen. Vanuit de financiële injectie 2025 kan Steinerbos het MJOP 2025 uitvoeren. Over het resterende MJOP 2026 - 2030 een bedrag van € 1.9 miljoen wordt een jaarlijkse bijdrage vanaf 2025 voorzien van gemiddeld € 327.815. Dit zorgt voor een stijging van € 151.815 ten opzichte van de huidige structurele bijdrage.

In het onderstaande overzicht zijn de financiële consequenties voor de structurele lasten per jaar weergegeven voor de periode 2025-2030.

Onderdeel	2025	2026	2027	2028	2029
Nieuwe systematiek bijdrage*	€ 51.753	€ 57.570	€ 63.617	€ 69.930	€ 76.522
Bijdrage actualisatie MJOP	€ 151.815	€ 151.815	€ 151.815	€ 151.815	€ 151.815
Opbrengst basishuur**	-/- € 13.333	-/- € 20.000	-/- € 20.000	-/- € 20.000	-/- € 20.000
Totaal	€ 190.235	€ 189.385	€ 195.432	€ 201.745	€ 208.337

* aanname van 3 % index voor 2025 en verder.



De financiële gevolgen worden verwerkt middels bijgevoegde begrotingswijziging.

De feitelijke structurele bijdrage aan Steinerbos kan indicatief als volgt worden weergegeven:

	2025 *	2026 *	2027 *	2028 *
Exploitatiebijdrage gemeente Steinerbos (CPI)	627.036	641.292	655.977	671.101
Voorziening onderhoudsfonds **	-317.384	-322.351	-327.467	-338.164
Huur Steinerbos en brasserie (CPI)	-227.998	-243.421	-250.724	-258.245
De feitelijke bijdrage aan de BV	81.654	75.520	77.786	74.692
* gerekend met CPI van 3 %				
** inclusief onderhoud binnenspeeltuin				

Relevante beschikbare achtergrondinformatie

- Aanvraag Steinerbos BV aankoop binnenspeeltuin
- Aanvraag Steinerbos BV indexering exploitatieovereenkomst
- Aanvraag Steinerbos BV overnemen schuld NOW/loonbelasting
- Herziene aanvraag Steinerbos BV actualiseren MJOP
- Oplegnotitie Steinerbos BV
- Brief RvC aan AvA
- Brief (reactie) AvA aan RvC
- Begrotingswijziging Steinerbos

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

de Burgemeester,

