

MEMO

AAN : Gemeenteraad
VAN : College van Burgemeester en Wethouders
BETREFT : Beantwoording raadvragen voorstel exploitatie Antares (RVS 280468)

Onderstaand treft u aan de beantwoording op de vragen van de fractie GL/PvdA met betrekking tot het raadsvoorstel exploitatie Antares. De vragen van de fractie GL/PvdA betreffen voor een belangrijk deel vragen over de financiële en -bedrijfsvoeringgegevens van Antares. Zoals eerder gesteld ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de WSL. Wij hebben de betreffende vragen daarom doorgelegd aan de WSL met het verzoek om een reactie. Bij de beantwoording van de betreffende vragen hebben wij steeds aangegeven of dit een vraag aan de WSL of aan de gemeente is. De beantwoording van de vragen aan de WSL hebben wij 1 op 1 overgenomen in deze beantwoordingbrief.

Vraag 1. Voor welk bedrag is geïnvesteerd in Antares ? Heeft de gemeente eerder voorwaarden gesteld bij de afkoop € 1.3 mln. investering ? Wat is de boekwaarde, afschrijving en feitelijke waarde van Antares ?

Antwoord (gemeente):

De door de WSL gepleegde investering voor Antares bedraagt € 18,3 miljoen (na teruggave van een deel BTW) en ligt daarmee € 1,0 miljoen boven het investeringsbedrag van € 17,3 miljoen zoals was opgenomen in cashflowoverzicht 21 (de exploitatieprognose van destijds).

De € 1,3 miljoen afkoop is gebaseerd op de Contante waarde van de exploitatieresultaten van MFC Antares op basis van de vastgestelde cashflow nr. 21. Dit is de contant gemaakt waarde van de geprognoseerde winst over de gehele looptijd. Deze winst wilde de gemeente van WSL ontvangen om te verrekenen met de investeringen in Atlas en Atria. Wij hebben de realisatie van de 3 MFC's altijd gezien als een totaal financiering, waarbij de positieve resultaten van Antares nodig waren voor het dekken van de tekorten bij Atlas en Atria. In de tussentijd is gebleken dat de berekende positieve exploitatie van Antares niet gerealiseerd zou kunnen worden. Toen de WSL aangaf de realisatie van Atria en Atlas niet meer op zich te willen nemen heeft de gemeente deze projecten overgenomen, waarbij de aanspraak op (de inmiddels achterhaalde) mogelijke positieve exploitatieresultaten van MFC Antares is komen te vervallen. Daarbij is de voorwaarde gesteld dat alle wederzijds nog openstaande vorderingen en claims finaal zouden worden gekwijt. Voor meer onderliggende informatie verwijzen wij u naar collegevoorstel 254099 en raadsvoorstel 257713 betreffende de ontvlechting SOK MFC's gemeente en WSL.

Op dit moment bedraagt de boekwaarde van het totale MFC, op basis van historische kostprijs, € 11,9 miljoen en de jaarlijkse afschrijving € 237.800 (zie ook bijlage 4 raadsvoorstel businesscase financiële exploitatie).

Vraag 2 a. Is de strategie van WSL, gemeente en Viola (Viola) haalbaar om met de maatregelen (koop sportzaal, aanpassingen onderwijs, sociale huisvesting, verhuur commerciële ruimten) het tekort terug te brengen naar € 200 K?

Antwoord (WSL): *In de plannen van Antares worden nu voorwaarden gecreëerd om meer kostprijs dekkende activiteiten te ontplooiën. Dit geeft de mogelijkheid om het tekort terug te brengen. Het is thans niet met zekerheid te zeggen of hierdoor het tekort op € 200K uitkomt. Dit is risico WSL.*

Vraag 2 b. Welke onvoorziene verbeteringen en voor welk bedrag dienen er aan de sportzaal te worden gerealiseerd ?

Antwoord (gemeente): Er zullen een aantal bouwkundige maatregelen moeten worden getroffen om de sportzaal apart toegankelijk te krijgen. Voor deze noodzakelijke verplaatsing van gebouwinfrastructuur en horecavoorzieningen is een investering nodig van maximaal € 100.000. Daarmee kan de sportzaal zelfstandig worden gebruikt. Daarnaast moet de sportvloer worden verbeterd. Er zal een nieuwe coating laag worden aangebracht (€ 13.000) en er wordt een verbetering in de luchtbehandelingsinstallatie gerealiseerd (€ 15.500). De Woningstichting doet een investeringsbijdrage van € 9.500 (i.c. 1/3 deel) in de maatregelen voor de sportvloer. De aanpassingen aan de sportzaal vragen daarmee per saldo om een extra investering van € 119.000 (€ 100.000 + € 13.000 + € 15.500 -/- € 9.500). De uit deze investering voortvloeiende kapitaallasten bedragen € 5.000 en worden als exploitatielast van de sportzaal meegenomen in de gemeentebegroting. Het uiteindelijke exploitatietekort van de sportzaal bedraagt € 20.400 op jaarbasis.

Vraag 3 a. Wie zijn de 2 belangstellende organisaties voor huur van de commerciële ruimten (horeca, grote zaal, kleine zalen) en welke activiteiten gaan zij in deze ruimten ontwikkelen ?

Antwoord (WSL): Vanwege de privacy (het gaat hier om een private overeenkomst tussen 2 partijen) geven wij geen namen door. Wel kan vermeld worden dat de partijen een eerlijke en gelijkwaardige kans krijgen om een goed businessplan neer te leggen op basis van de uitgangspunten zoals die in de uitvraag zijn opgesteld en die als bijlage zijn toegevoegd bij het raadsvoorstel.

Vraag 3 b. Wat wordt de positie van de Spullenmannen die na 2 mislukte pogingen van derden momenteel succesvol als maatschappelijke onderneming samen met doelgroepen en wijkverenigingen en -bewoners de exploitatie van horeca en allerlei plein- en wijkactiviteiten voor hun rekening nemen ?

Antwoord (WSL): We waarderen wat de Spullenmannen tot op heden hebben bereikt. De Spullenmannen worden nu zwaar gesubsidieerd door de symbolische prijs die WSL hun in rekening brengt. Hun aantrekkelijkheid ligt voor een deel in de prijzen die zij daardoor kunnen hanteren. WSL kan en wil dat niet blijven doen.

Vraag 4. Welke overall duurzaamheidsmaatregelen worden er door wie genomen om de geconstateerde slechte en dure klimaatbeheersing in het gebouw adequaat te beteugelen?

Antwoord (WSL):

Er is niet sprake van slechte en dure klimaatbeheersing. Wat wel is:

- Uitblaasopeningen sportzaal zijn beschadigd en zullen vervangen worden, op een wijze waarmee beoogd wordt dat herhaling voorkomen wordt;
- De klimaatwensen gaan thans verder dan wat bij de bouw gespecificeerd is, en hier wordt een upgrade voorzien;
- Het koelsysteem in het gebouw verbruikt meer energie dan in eerste instantie bij de oplevering werd verwacht.

Verdere maatregelen:

1. Aanbrengen van zonnepanelen op het dak van Antares.
2. Het verbeteren van de inregeling van de collectieve installaties.

-
-
3. *Aandacht voor houding, gedrag en bewustwording van de huurders m.b.t. gas- en elektraverbruik (deuren open in de winter, verwarming aan na schooltijd et cetera). Dit is en wordt o.a. besproken met Voila.*