

Raadsvoorstel

Registratiekenmerk: 280468
Datum raadsvergadering: 23 maart 2017
Portefeuillehouder: E. van Beurden

Onderwerp: Exploitatie multifunctioneel centrum (MFC) Antares

Voorstel

1. de sporthal in MFC Antares in eigendom van de Woningstichting Leusden (WSL) over te nemen en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 1.530.000,-;
2. in te stemmen met het treffen van bouwkundige maatregelen in het MFC om voor wat betreft ontsluiting het zelfstandig gebruik van de sportzaal mogelijk te maken en hiervoor aan de WSL een investeringsbijdrage beschikbaar te stellen van € 100.000,-;
3. in te stemmen met het herstellen van de gebreken aan de sportvloer en het verbeteren van de luchtbehandeling en -circulatie in de sporthal en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 19.000,- (rekening houdend met de bijdrage WSL van € 9.500);
4. voor het tekort op de exploitatie en het beheer van de sportzaal een structureel bedrag in de begroting te ramen van € 20.400,- (voor 2017) en dit bedrag te dekken uit de stelpost onvoorziene uitgaven algemeen;
5. het besparingsverlies op het (groot) onderhoud i.c. de korting op de Algemene Uitkering te dekken door:
 - a. een verlaging van de huur op de onderwijslokalen in Antares voor € 21.000
 - b. een onttrekking aan de reserve onderwijs voor € 21.000 structureel vanaf 2018
6. een incidenteel (subsidie-)budget van € 30.000 beschikbaar te stellen voor ondersteuning van buurtinitiatieven voor maximaal voor een periode van 3 jaar en dit bedrag te dekken uit de reserve sociaal domein;
7. bij de uitwerking de bestaande en nieuwe exploitatiebijdragen te borgen onder de regels voor Diensten van Algemeen Economisch Belang;
8. begrotingswijziging nr. 2017-1008 vast te stellen.

Bestuurlijke samenvatting

WSL, Voila en de gemeente hebben door middel van intensieve gesprekken en in goede samenwerking een richting gezocht om de exploitatie van Antares te verbeteren in combinatie met een beter maatschappelijk gebruik. Uitgangspunt bij de gesprekken was dat alle partijen een bijdrage zouden leveren in dit proces. WSL blijft verantwoordelijk voor de exploitatie van de multifunctionele ruimtes in Antares. Om dit te ondersteunen werkt de gemeente mee om de bestemming voor deze functie zo te verruimen dat er meer commerciële activiteiten kunnen plaatsvinden om de opbrengstcapaciteit te vergroten en te komen tot een kostprijs dekkende huur. Ook is voor de Bibliotheek een andere ruimte gezocht en gevonden omdat de huidige bibliotheeklocatie het meest kansrijk is om multifunctioneel uit te nutten. Het afgelopen jaar heeft WSL op niet commerciële basis de ruimte gegeven aan een horeca exploitant. Dit is door de buurt als een belangrijke kwaliteit ervaren. WSL gaat nu met 2 potentiële exploitanten (waaronder de huidige) een transparante onderhandse selectieprocedure in, om te komen tot duurzame invulling van het horeca-aspect in combinatie met een vorm van huismeesterschap. Met betrekking tot Sport is het voorstel van de gemeente om de sportzaal over te nemen. Uitgangspunt is dat de gemeente een aangepaste boekwaarde betaalt (lager dan hetgeen de WSL in de boeken heeft staan). Deze is berekend op basis van de normen die wij hanteren als wij zelf een sportzaal bouwen, aangevuld met een bedrag om een separate de toegang te realiseren.

Ten aanzien van onderwijs is vastgesteld dat er in ieder toekomstscenario minimaal 17 lokalen nodig zijn, de zogenaamde ijzeren voorraad. Hiervoor sluit de gemeente een huurcontract van 40 jaar. Voor de overige 11 lokalen sluit de gemeente een huurcontract van eerst 10 jaar en daarna steeds voor 5 jaar. Hierdoor krijgt WSL meer zekerheid met betrekking tot huurinkomsten, maar heeft anderzijds de gemeente (resp. Voila) flexibiliteit op de "voorraadschil". Ook doet de gemeente een structurele financiële bijdrage van 21.000 euro voor de dekking van het planmatig (groot) onderhoud. Voila levert een aantal ruimten in, hetgeen WSL in staat stelt om het gebouw beter te exploiteren, zonder dat de financiële bijdrage voor servicekosten wordt verlaagd. Ook heeft Voila aangegeven samen met WSL te onderzoeken hoe de exploitatiekosten kunnen worden verminderd. Ten aanzien van het leegstaande commerciële deel geldt dat WSL een financiële afboeking doet en deze ruimten ombouwt tot appartementen voor de sociale doelgroep. Samengevat:

1. Alle betrokken partijen ondersteunen de voorgestelde aanpassingen en maatregelen;
2. Deze leiden tot helderheid in taken, rollen en verantwoordelijkheden van alle betrokken partners in Antares;
3. Er is sprake van transparantie in exploitatie en beheer met beheersbare risico's, waarbij er voor WSL uiteindelijk een acceptabel exploitatietekort rest;
4. Voor Antares ontstaat een goede basis als volwaardige wijkvoorziening (commercieel en niet-commercieel).

Kader

Doel/effect

Zorgdragen dat Antares een brede maatschappelijke functie behoudt voor Leusden- Zuid en Tabaksteeg door met WSL en Voila afspraken te maken waarmee een duurzame exploitatie gewaarborgd is.

Inleiding en voortraject

Op 12 november 2015 heeft u op basis van ons raadsvoorstel een besluit genomen over de financiële afwikkeling van de ontwikkelings- en realisatiekosten van de drie multifunctionele centra (MFC's) in Leusden. Met dit besluit heeft de gemeente met WSL een definitieve oplossing gevonden voor de wederzijdse financiële verrekeringen die samenhangen met de planontwikkeling en de realisatie van deze drie MFC's.

Naast de ontwikkelings- en realisatiekosten voor de MFC's vormt de exploitatie van MFC Antares een aandachtspunt. In ons bovengenoemde raadsvoorstel is aangestipt dat WSL risicodragend is voor de exploitatie van Antares, maar dat ook sprake zou moeten zijn van een structureel sluitende exploitatie, hetgeen niet het geval is. Daarom hebben wij toen aangegeven dat wij samen met WSL zouden onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de exploitatie te verbeteren en te optimaliseren. Op de presentatieavond van 2 februari 2017 hebben wij u daarover geïnformeerd aan de hand van de memo "gespreksnotitie tussenstand gesprekken" en een gezamenlijke presentatie van gemeenten, WSL en Voila. De informatie uit deze memo en de vragen/opmerkingen van de raad zijn verwerkt in het nu voorliggende raadsvoorstel en –besluit.

Exploitatie

WSL heeft bij de gemeente eerder aangegeven dat zij de exploitatie van Antares onder de huidige omstandigheden niet wil en kan voortzetten. De belangrijkste reden hiervoor is dat WSL met betrekking tot Antares ieder jaar een aanzienlijk tekort heeft in de financiële exploitatie. Zonder aanpassingen en veranderingen is er ook geen zicht op verbetering van de exploitatie. In het raadsvoorstel van 12 november 2015 hebben wij daarom aangegeven dat wij na het besluit over de financiële afwikkeling van de ontwikkelings- en realisatiekosten het gesprek met WSL zouden voortzetten over het verbeteren van de exploitatie van MFC

Antares. WSL is weliswaar contractueel verantwoordelijk voor de exploitatie, maar wij vinden een sluitende exploitatie van Antares belangrijk omdat dit ook altijd het uitgangspunt is geweest bij de overeenkomsten met WSL m.b.t. de MFC's en omdat er in dit MFC belangrijke maatschappelijke activiteiten als onderwijs, sport en welzijn plaatsvinden. Het college vond het daarom belangrijk in gesprek te gaan met WSL over verbetering van de exploitatie zodat de continuïteit hiervan gewaarborgd is. Daarbij is het een gezamenlijk streven dat MFC Antares en het Maximaplein, meer dan nu, een belangrijke voorziening voor Leusden en voor de omliggende wijken worden. Het alternatief is dat WSL het gebruik van Antares tot het contractuele minimum beperkt om de exploitatiekosten te verlagen. Het logische gevolg hiervan zou hoogstwaarschijnlijk zijn dat alleen de schoolfunctie van Antares in functie blijft en de overige functies niet of minimaal worden gebruikt.

Samenwerking en ambitie

Om inzicht te krijgen in de financiële exploitatie van de verschillende onderdelen van Antares en de daarbij behorende mogelijke verbeteringen zoals beter gebruik en verlagen van de beheerkosten, zijn het afgelopen jaar intensieve gesprekken gevoerd tussen WSL, Voila en de gemeente. Daarbij is niet alleen aandacht besteed aan het verbeteren van de financiële exploitatie maar is ook gekeken hoe te komen tot een beter en intensiever gebruik van het gebouw. De duidelijke inzet en wil van alle betrokken partijen is om van Antares een succes te maken voor zowel huurders in Antares als bewoners van Leusden.

Stappen die gezet zijn

Het afgelopen jaar is door meerdere partijen geïnvesteerd in Antares. Zo zijn er nieuwe klaslokalen gerealiseerd en in gebruik genomen. Bewoners in de omgeving (ook uit Leusden Zuid) weten Antares steeds meer te vinden. Daarnaast heeft WSL geïnvesteerd in een nieuwe exploitant. Het is een proef (in eerste instantie om- niet en nu tijdelijk tegen een symbolisch bedrag) die al geresulteerd heeft in de nodige levendigheid in het pand. Na de bestemmingsplanwijziging zullen er snel (binnen 6 tot 9 maanden) sociale huurwoningen worden gerealiseerd op de leegstaande 2e verdieping.

Achtergrond en analyse op hoofdlijn financieel tekort Antares

In de overeenkomst die ten grondslag ligt aan MFC Antares staat het volgende opgenomen. *WSL zal in het kader van haar kerntaak bijdragen aan de leefbaarheid in de wijken en buurten. Tevens zal de gemeente vanuit haar taken op het gebied van welzijn inzetten op samenwerking bij de ontwikkeling en realisatie van drie MFC's.*

In de eerste plaats hebben wij met WSL open gesproken over de financiële exploitatie van Antares. Wij vonden het belangrijk om eerst volledig zicht te krijgen op alle exploitatiegegevens. Het ging hierbij over de huidige exploitatiegegevens maar ook een analyse van deze exploitatiegegevens ten opzichte van de oorspronkelijke exploitatieprognose (het 'cashflowoverzicht' CF 21) zoals dit bij de start is gehanteerd. Op die manier is inzicht ontstaan in de oorzaken van het exploitatietekort. Tevens is dit overzicht gehanteerd om na te denken over de mogelijke oplossingen.

Op hoofdlijn is het volgende financiële beeld van toepassing.

Het totale exploitatietekort per jaar op basis van de meest actuele informatie (werkelijke inkomsten en verrekeningen 2014) bedraagt ca. € 530.000,- per jaar. Onderverdeeld naar de verschillende gebruiksfuncties ziet het huidige tekort er als volgt uit:

- Welzijn - € 228.000,-
- Sportzaal: - € 42.000,-
- Onderwijs (tijdelijke en permanente lokalen): - € 74.000,-
- Commerciële ruimten : - € 186.000,-

Woningstichting Leusden, Gemeente Leusden en Voila hebben bij de start gezamenlijk een exploitatieprognose opgesteld. Die elementen die toen zijn opgenomen in deze prognose gaven ten tijde van het besluit tot bouw van MFC Antares, bezien over de totale looptijd van de exploitatie en netto contant gemaakt, een nagenoeg kostendekkend beeld. Dit betekent dus dat op zich in enig jaar een tekort geprognostiseerd kon zijn dat in het latere verloop van de exploitatie zou worden goedge maakt. Heden ten dage is echter gebleken dat de werkelijkheid op onderdelen zodanig afwijkt van aannames in de oorspronkelijke prognose, dat daarmee het nagenoeg kostendekkende beeld op basis van de gehele looptijd niet meer aannemelijk is.

De belangrijkste verschillen ten opzichte van het oorspronkelijke prognose zijn:

1. De opbrengsten uit welzijn activiteiten zijn aanmerkelijk lager dan geraamd; er vinden minder activiteiten plaats en de bijdragen zijn lager dan begroot,
2. De opbrengsten uit de sportzaal zijn lager dan geraamd; er wordt minder intensief gebruik van gemaakt door sportverenigingen
3. In de exploitatieprognose is ervan uitgegaan dat alle servicekosten (gas, elektra, water, etc.) konden worden doorberekend. In werkelijkheid kunnen niet alle kosten doorberekend worden omdat daar geen sluitende afspraken over zijn gemaakt,
4. Het beheer is intensiever dan van te voren geraamd en kost daardoor meer: de aard van het gebouw vergt continu toezicht.
5. De horeca zou een plus opleveren waarmee andere tekorten gedekt konden worden. Dit is te optimistisch geweest. De horecaomzet bleek veel lager dan begroot. De horeca heeft daardoor tot nu toe alleen geld gekost.
6. De commerciële ruimten zouden geld gaan opleveren. Door de financiële crisis zijn de opbrengsten lager dan geraamd en heeft een verdieping 5 jaar leeggestaan. Deze verdieping is nu deels (voor bepaalde tijd) omgebouwd tot schoolruimte en de rest wordt (structureel) omgebouwd tot sociale huurwoningen.

In de systematiek van de exploitatieprognose zou het tekort op onderwijs, sportfaciliteit van de scholen en welzijn opgevangen worden door "winst" op de overige ruimten. In de praktijk en bij de huidige exploitatiecondities is dit niet haalbaar gebleken.

Nadere uitwerking

Voorgestelde richting voor de diverse functies in Antares

In Antares is een aantal functies opgenomen, te weten: onderwijs, sport, welzijn en niet-maatschappelijk/commercieel. De gesprekken met WSL en Voila zijn gevoerd naar aanleiding van deze functies en per functie is bezien welke maatregelen er mogelijk zijn om de exploitatie en het gebruik te verbeteren. In Antares willen WSL en de gemeente de volgende functies gaan onderscheiden:

- Sport
- Onderwijs
- Multifunctioneel: combinatie maatschappelijk/commercieel
- Wonen (sociaal)

In onze aanpak hebben wij functie voor functie de revue laten passeren en voorzien van een aanpak om de exploitatie te verbeteren. Daarna hebben we alle deeloplossingen in samenhang bezien om te bepalen of deze bijdragen aan het uiteindelijke doel: een duurzame exploitatie zodat Antares een belangrijke (maatschappelijke) voorziening voor de wijk wordt. In de bijgevoegde memo (bijlage 2) hebben wij alle deeloplossingen per functie opgesomd.

Antares als voorziening voor de wijk

Een belangrijke aanleiding voor het college om samen met Voila en WSL te onderzoeken hoe de financiële exploitatie van Antares kan worden verbeterd ligt in het feit dat Antares een belangrijke (maatschappelijke) voorziening voor de wijk is. Een van de doelstellingen is dan ook om deze positie te versterken. Vooruitlopend op verdere besluitvorming heeft WSL vorig jaar zelf besloten om twee ondernemers tijdelijk de kans te geven om activiteiten in Antares te ontplooiën om hiermee de levendigheid van Antares te vergroten. Deze twee ondernemers hebben er voor gezorgd dat er levendigheid is ontstaan. Nu met dit raadsvoorstel een integrale oplossing wordt voorgesteld vinden WSL en gemeente het ook belangrijk dat er voor een lange periode duidelijkheid en zekerheid komt over de exploitatie van de multifunctionele ruimten.

Aanbesteding Horeca

WSL heeft de (financiële) verantwoordelijkheid voor exploitatie van deze ruimten. Vanuit deze verantwoordelijkheid heeft zij via een onderhandse aanbesteding en transparante procedure twee potentiële exploitanten uit Leusden benaderd, waaronder de huidige ondernemers, om een aanbieding te doen. Het is de bedoeling dat WSL medio maart een keuze maakt. WSL hanteert hierbij de volgende beoordelingscriteria:

- aantrekkingskracht en toegankelijkheid van Antares voor de bewoners en verenigingen vergroten
- professionele ondernemer met netwerk en creativiteit die inzet op activiteiten en “reuring”
- verlagen exploitatietekort

Voor WSL is het belangrijk dat een exploitant een huurbedrag betaalt en een bijdrage doet aan de servicekosten om hiermee het exploitatietekort te verlagen. Naast het financiële aspect zet WSL vanuit een maatschappelijke betrokkenheid ook in op de aantrekkingskracht, toegankelijkheid en “reuring” bij en van Antares.

Aangezien WSL eigenaar en daarmee financieel verantwoordelijk is voor Antares (uitgezonderd de sporthal) is ons standpunt dat WSL zelf een keuze moet maken met welke partij zij zaken gaat doen. Het zal hierbij gaan om een exploitant die horeca en andere activiteiten zal initiëren en ontwikkelen. Het is uit concurrentieoverwegingen verboden om als overheid financiële ondersteuning te geven voor het horecadeel. Wij vinden dit zelfs ongewenst naar de andere horecaondernemers in Leusden die deze financiële ondersteuning van de gemeente niet ontvangen.

Bewonersparticipatie

Gemeente en WSL, vinden het belangrijk dat het huidige gebruik door de buurt blijft bestaan. Dat is van grote meerwaarde en daarmee voorziet Antares in een belangrijke behoefte. In het voorliggende voorstel stellen wij voor om vooralsnog 3 jaar een bedrag van 10.000 euro per jaar beschikbaar te stellen voor bewonersinitiatieven. Op basis hiervan kunnen activiteiten worden ontwikkeld in Antares. Het is goed denkbaar dat de buurtbewoners voor dit bedrag een organisatie inhuren die deze zaken voor hen organiseert. Ook is mogelijk om voor een aantal andere activiteiten aanvullende middelen beschikbaar te stellen als deze activiteiten bijvoorbeeld zijn te verbinden met doelstellingen uit het Sociaal Domein.

Risico's gemeente

1. Wijziging uitgangspunten onderwijsreserve (indexeringen, gehanteerde rente op investeringen). Dit heeft tot gevolg dat de gemeente extra middelen moet bijstorten om aan alle verplichting te voldoen
 - o Tegenmaatregel: onderzoek naar projectfinanciering tegen een vast rente en bij een stijgende rente stijgen ook de renteinkomsten van de gemeente waarmee het financiële nadeel beperkt kan blijven..

2. Dalende leerlingenaantallen: leegstandsrisico komende 10 jaar op tijdelijke deel en permanente deel komt 100% voor rekening van de gemeente.
 - o Tegenmaatregel: er is een reële inschatting gemaakt dat dit scenario zich niet voordoet. Wanneer dit wel gebeurt is er voor het tijdelijke deel een tijdelijk risico. Voor het permanente deel zal de gemeente in overleg met Voila en WSL op zoek gaan naar een andere huurder.
3. Tegenvallende inkomsten uit verhuur of hogere exploitatiekosten sportzaal
 - o Tegenmaatregel: nadere afspraken met het sportbedrijf om de totale bezetting te verhogen. Het nemen van maatregelen om de exploitatiekosten te verlagen.

Tegenargumenten

1. Geen nadere afspraken maken met WSL over de exploitatie van Antares omdat WSL zelf (financieel) verantwoordelijk is.
 - o reactie college: ongewenst omdat hiermee Antares zijn maatschappelijke functie voor de buurt verliest. De functie van Antares zal dan beperkt blijven tot de onderwijsfunctie.

Vervolgstappen

Nadat de raad een besluit heeft genomen zullen de afspraken moeten worden vastgelegd. Daarbij kunt u denken aan de ontbinding van de bestaande overeenkomsten en het tegelijk vastleggen van nieuwe overeenkomsten. Ook zullen de bestemmingswijzigingen mogelijk gemaakt moeten worden en zal de overdracht van de sportzaal, inclusief de technische en bouwkundige aanpassingen moeten plaats vinden. Voor het beheer van het MFC zal een Vereniging Van Eigenaren (VVE) opgericht worden. Voor de feitelijke overdracht hanteren we een planning van 1 juli 2017.

Juridische paragraaf

Binnen de door de raad bij dit raadsvoorstel vast te stellen kaders zal het college de oude afspraken ontvlechten door het sluiten van een koopovereenkomst voor de sportzaal en een nieuwe huurovereenkomst voor de onderwijsruimte met WSL. De voor de levering van de sportzaal benodigde splitsing in appartementsrechten wordt in nader overleg met de gemeente door WSL verzorgd. In de nieuw te sluiten contracten wordt voorgesorteerd op de situatie dat Stichting Voila voor de onderwijsruimten de rechtstreekse contractpartner wordt van WSL. Ook de nieuwe afspraken tussen WSL en Stichting Voila inzake de servicekosten worden in de uitwerking meegenomen.

Een ter zake deskundige heeft de staatsteunaspecten van het voorstel geanalyseerd. De conclusie luidt dat in de voorgenomen aanschaf van de sportzaal en de aanpassingen in de ruimtelijke ordening geen staatssteuncomponent zit. In de structurele bijdrage van de gemeente van € 21.000,- voor de dekking van het planmatig groot onderhoud zit wel een staatssteuncomponent. Daarom wordt geadviseerd om het DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) Vrijstellingsbesluit bij de uitwerking van de afspraken toe te passen. De begunstigde (WSL) wordt daarbij onder meer belast met het beheer van een DAEB. Gevolg van de vrijstelling is dat de steun niet verboden is. Het betreft een administratief bezien vrij eenvoudige route.

Financiën

Op basis van de hiervoor aangegeven voornemens van het college zijn de financiële consequenties voor de gemeente als volgt te specificeren:

| Kostendekkingsplan verbetering exploitatie Antares | | | | | | |
|---|-------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Omschrijving/maatregel | | Invest. | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| <u>Sport Overname Sportzaal Antares (incl. aanpassingen)</u> | | | | | | |
| Kapitaallasten overnamesom | | -1.649.000 | -58.500 | -58.100 | -57.700 | -57.200 |
| Overname exploitatielasten sportzaal | | | -69.000 | -69.000 | -69.000 | -69.000 |
| beheerskosten VVE (bank- en verenigingskosten, beheerskosten) | | | -1.000 | -1.000 | -1.000 | -1.000 |
| <u>Onderwijs</u> | | | | | | |
| Korting Alg. Uitkering GF groot onderhoud onderwijs | | | -42.000 | -42.000 | -42.000 | -42.000 |
| <u>Multi-functioneel</u> | | | | | | |
| Projectsubsidie welzijnsvereniging Antares | | | -10.000 | -10.000 | -10.000 | 0 |
| Totaal extra kosten gemeente | | -1.649.000 | -180.500 | -180.100 | -179.700 | -169.200 |
| <u>Dekkingsplan</u> | | | | | | |
| Huurinkomsten sportzaal | Sport | | 28.600 | 28.600 | 28.600 | 28.600 |
| Antares | | | | | | |
| vrijval middelen huurcontract sportdeel | Sport | | 79.500 | 79.500 | 79.500 | 79.500 |
| Verlaging huur ivm doordecentralisatie groot onderhoud | Ond. | | 10.500 | 21.000 | 21.000 | 21.000 |
| opvangen besp.verlies onderwijs tlv reserve onderwijs | Ond. | * | 31.500 | 21.000 | 21.000 | 21.000 |
| Onttrekking reserve Sociaal Domein | MF | | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 0 |
| Totaal dekkingsmiddelen | | 0 | 160.100 | 160.100 | 160.100 | 150.100 |
| Tekort na aanwending dekkingsmiddelen | | | -20.400 | -20.000 | -19.600 | -19.100 |

*de maatregelen, waaronder de korting op de huur van € 21.000 gaan in per 1-7-2017. Daardoor bedraagt de huurverlaging over 2017 € 10.500 en bedraagt het besparingsverlies in 2017 € 31.500. Het voorstel gaat uit van de structurele financiële effecten op jaarbasis.

De overname van de sportzaal (€ 1.530.000) en de te plegen aanvullende investering om de sportzaal bouwkundig te kunnen "splitsen" van het andere deel van Antares (€ 100.000) schrijven wij af over een periode van 40 jaar. De bruto investering voor het verbeteren van de sportvloer en de klimaatregeling bedraagt € 28.500. Daarin wordt een investeringsbijdrage van € 9.500 (1/3 deel) van de WSL ontvangen. De daarna nog resterende netto investering van € 19.000 wordt over 15 jaar afgeschreven.

De vergoeding groot onderhoud (€ 42.000) die WSL van Voila ontvangt wordt vanaf 1-7-2017 voor de helft (€ 21.000) in mindering gebracht op de huursom. Wij stellen u voor het daarna nog resterende tekort van € 21.000 structureel vanaf 2018, ten laste van de reserve onderwijs te brengen.

Tot nu toe hebben we rekening gehouden met een vanaf 2017 teruglopende huurlast op basis van de destijds geprognosteerde leerlingenbehoefte. De laatste leerlingenprognoses laten zien dat de ruimtebehoefte binnen Antares de komende 10 jaar op hetzelfde niveau zal blijven. Op basis hiervan hebben wij de huur voor het onderwijsdeel vanaf 2017 voor de komende 10 jaar "vastgezet". Dit heeft tot gevolg dat de in de gemeentebegroting geraamde onttrekking aan de onderwijsreserve is verhoogd. Deze aanpassing hebben wij al verwerkt in de meerjarenbegroting 2017-2020 zoals die door uw raad is vastgesteld. Wij hebben de reserve onderwijs opnieuw doorgerekend op deze ontwikkeling en komen tot de conclusie dat er voldoende ruimte binnen de reserve is waarbij de voor de komende jaren geplande onderwijsopgaven, waaronder de uitvoering van het Scholen Integraal Huisvestingsplan Leusden (SIHPL), onveranderd doorgevoerd kunnen worden.

Vanaf 2017 bedraagt het uiteindelijke budgettaire tekort, na aanwending van de reserve nog € 20.400 structureel. Dit tekort is het gevolg van de overname van de sportzaal door de

gemeente. De businesscase laat zien dat het huidige exploitatietekort op de sportzaal bij WSL € 42.000 bedraagt. De gemeente kan de exploitatie van de sporthal vooral goedkoper doen dan de Woningstichting omdat de investeringslast kan worden gefinancierd met een gunstiger rentepercentage: De uit de investering voortvloeiende kapitaallasten ad € 58.500 liggen lager dan de vrijvallende huurlast voor de sportzaal van € 79.500. De totale exploitatielasten voor de sportzaal zijn begroot op € 69.000. Grondslag voor deze berekening zijn de in de businesscase gehanteerde bedragen.

Vereniging van eigenaren

De kosten voor het groot onderhoud en de verzekeringen zijn op grond van een verdeelsleutel naar rato van het aantal vierkante meters toegerekend aan de sportzaal. Deze kosten zijn volledig meegenomen in de begrote exploitatielasten voor de sportzaal en kunnen t.z.t. worden ingebracht in de nog op te richten Vereniging van Eigenaren. Daarnaast hebben wij rekening gehouden met een stelpost van € 1.000 voor algemene verenigings- en beheerskosten voor de VVE. In principe zijn daarmee geen aanvullende kosten vanwege de VVE meer te verwachten.

Wij stellen u voor het resterende tekort van € 20.400 voor 2017 te dekken vanuit de stelpost onvoorzien algemeen. De financiële gevolgen van dit voorstel zijn verwerkt in de begrotingswijziging nr. 2017-1008. Wij stellen u voor deze wijziging, welke voor u in het raadsdossier ter inzage is gelegd vast te stellen. De gevolgen voor 2018 en verder worden meegenomen bij het samenstellen van de meerjarenbegroting 2018-2021. Omdat er sprake is van een begrotingsoverschot in latere jaren zal dit voorstel niet leiden tot een structureel begrotingstekort.

Communicatie

Na besluitvorming door de raad worden bewoners, ondernemers, ouders enzovoorts uitgenodigd voor een informatieavond. Tijdens die avond lichten we, samen met de WSL en Voila, de plannen toe per thema (wonen, horeca, onderwijs sport, bibliotheek et cetera) en bieden we gelegenheid tot het stellen van vragen, ook in relatie tot het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

Het college van de gemeente Leusden,

E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris

M. Horselenberg
burgemeester

Bijlagen:

1. Memo "gespreksnotitie tussenstand gesprekken" (280469)
2. Presentatie avond 2 februari 2017 (280470)
3. Business case financiële exploitatie (280471)
4. Uitgangspunten programma van eisen horeca exploitatie (280472)
5. Begrotingswijziging 2017-1008 (280786)
- 6.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden;
gelezen het voorstel van het college d.d. 21 februari 2017, nummer: 280468

b e s l u i t :

1. de sporthal in MFC Antares in eigendom van de Woningstichting Leusden (WSL) over te nemen en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 1.530.000,-;
2. in te stemmen met het treffen van bouwkundige maatregelen in het MFC om voor wat betreft ontsluiting het zelfstandig gebruik van de sportzaal mogelijk te maken en hiervoor aan de WSL een investeringsbijdrage beschikbaar te stellen van € 100.000,-;
3. in te stemmen met het herstellen van de gebreken aan de sportvloer en het verbeteren van de luchtbehandeling en -circulatie in de sporthal en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 19.000,- (rekening houdend met de bijdrage WSL van € 9.500);
4. voor het tekort op de exploitatie en het beheer van de sportzaal een structureel bedrag in de begroting te ramen van € 20.400,- (voor 2017) en dit bedrag te dekken uit de stelpost onvoorzienne uitgaven algemeen;
5. het besparingsverlies op het (groot) onderhoud i.c. de korting op de Algemene Uitkering te dekken door:
 - a. een verlaging van de huur op de onderwijslokalen in Antares voor € 21.000
 - b. een onttrekking aan de reserve onderwijs voor € 21.000 structureel vanaf 2018
6. een incidenteel (subsidie-)budget van € 30.000 beschikbaar te stellen voor ondersteuning van buurtinitiatieven voor maximaal voor een periode van 3 jaar en dit bedrag te dekken uit de reserve sociaal domein;
7. bij de uitwerking de bestaande en nieuwe exploitatiebijdragen te borgen onder de regels voor Diensten van Algemeen Economisch Belang;
8. begrotingswijziging nr. 2017-1008 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 23 maart 2017

I. Schutte – Van der Schans
griffier

M. Horselenberg
voorzitter