

MEMO

Aan : de gemeenteraad
Van : het college
Betreft : gespreksnotitie tussenstand gesprekken met WSL en Voila over Antares
Datum : 10 januari 2017

Inleiding

Op 12 november 2015 heeft u op basis van ons raadsvoorstel een besluit genomen over de financiële afwikkeling van de ontwikkelingskosten 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 verrekeningen die samenhangen met de planontwikkeling en realisatie van deze drie MFC's.

Naast de ontwikkelingskosten 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 gaan kijken naar mogelijkheden om de exploitatie te verbeteren en te optimaliseren, en dat wij u te zijner tijd zouden informeren over de mogelijk aanvullende financiële consequenties als gevolg van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een verdere optimalisatie van de exploitatie van MFC Antares. Met deze memo geven wij daar nu invulling aan.

Sluitende 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 ontwikkelingskosten 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 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 wordt.

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 ook om 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 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.

Met deze memo willen wij de raad informeren over de stand van zaken van deze gesprekken tot nu toe. Wij verwachten begin 2017 een raadsvoorstel naar de raad te kunnen sturen met een definitief voorstel.

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-. 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.-

Het tekort bij welzijn wordt met name veroorzaakt door de combinatie van weinig gebruikers, lage tarieven en arbeidsintensieve begeleiding door de beheerder.

Bij de sportzaal zijn het de service- en gebruikskosten waar (nog) geen vergoeding tegenover staat en de tegenvallende opbrengsten uit de verhuur, die tot het tekort leiden.

Het tekort bij onderwijs wordt met name veroorzaakt door de hoge servicekosten waar een niet kostendekkende vergoeding van de scholen tegenover staat en door het feit dat destijds de huurprijs bij aanvang bepaald is op basis van de kosten van rente en afschrijving voor de eigenaar, maar zonder rekening te houden met de onderhoudslasten die voor de eigenaar komen.

Het tekort bij het niet-maatschappelijke deel wordt in hoofdzaak veroorzaakt door de leegstand (vanaf aanvang aanwezig) op de 2^e verdieping en het feit dat voor de verhuurde ruimten de opbrengst door de crisis, lager is dan vooraf in de cashflow geraamd.

Ten opzichte van de oorspronkelijke exploitatie uitgangspunten bij het cashflow-overzicht zoals gehanteerd bij de start kan het verschil op hoofdlijn als volgt worden geduid.

Woningstichting Leusden, Gemeente Leusden en Voila hebben 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 contact 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 o.b.v. 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,
2. De opbrengsten uit de sportzaal zijn lager dan geraamd,
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 horeca heeft 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.

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)

Sport

Beleidsuitgangspunt

Het college vindt sport zeer belangrijk. Sport draagt bij aan veel maatschappelijke doelen zoals gezondheid, een gezond gewicht en gemeenschapszin. Alle sportzalen en -hallen zijn in bezit van de gemeente, behalve sportzaal Antares. Het Sportbedrijf heeft de opdracht om te komen tot een optimale beheer en exploitatie van alle sportvoorzieningen.

Belangrijkste vraagpunten

In de gesprekken zijn de volgende vraagstukken naar voren gekomen:

- Bij de contractvorming is verzuimd om duidelijke afspraken te maken over de servicekosten. Op dit moment betaalt de gemeente geen servicekosten voor de sportzaal en Voila evenmin. Er worden echter wel kosten gemaakt. Deze leiden bij WSL op dit punt vanaf de start tot heden tot een exploitatieverlies van € 180.000.
- Met WSL is destijds afgesproken dat zij gedurende 3 jaar een garantie krijgen met betrekking tot de inkomsten uit verhuur van de sportzaal tot een maximum van € 15.000,- per jaar. De afgelopen jaren is een bedrag van totaal € 45.000,- betaald aan WSL omdat de inkomsten uit verhuur inderdaad achterbleven bij de geprognostiseerde inkomsten in de exploitatieprognose. Los van het financiële vraagstuk wordt de zaal onvoldoende gebruikt en heeft WSL ook niet de volledige regie op de zaalreservering: deze lag voorheen, voor de structurele afspraken, bij de gemeente, en sinds kort bij het Sportbedrijf. Daarnaast hebben de scholen tijdens hun lessen een vaste claim op het gebruik van de sportzaal. Deze afspraak is niet helder vastgelegd.
- Op het sportdeel is een jaarlijks financieel tekort van ca. € 42.000.

Voornemen college

- Overname van de sportzaal (incl. grondaandeel) in Antares tegen een boekwaarde die gelijk is aan de boekwaarde die had geresteed als wij 8 jaar geleden de sportzaal zelf hadden gebouwd en direct in eigendom hadden verkregen. Het gaat hier om een overnamesom van € 1.530.000, aangevuld met een bedrag van maximaal € 119.000,- (taakstellend maximum) om een aantal bouwkundige maatregelen te treffen (t.b.v. zelfstandige ontsluitingsmogelijkheid en daarvoor noodzakelijke verplaatsing gebouwinfrastructuur en horecavoorzieningen) waarmee de sportzaal zelfstandig kan worden gebruikt.
- Sportzaal Antares in beheer en exploitatie volledig onder te brengen bij het sportbedrijf. Hiermee zijn alle sportvoorzieningen binnen de gemeente ook in eigendom bij de gemeente en kan er integraal worden gestuurd op een optimale bezetting en een verbetering van de exploitatie van alle gebouwde sportfaciliteiten.

Voor de overname is onderzocht hoe het komt dat de sportzaal niet optimaal te gebruiken is. Een van de klachten is dat de vloer te glad is, en andere geldt het binnenklimaat. Om die reden is in de afgelopen maanden nader onderzoek gedaan naar de vloer en naar de kwaliteit van de installaties. Onderzoek heeft inderdaad aangetoond dat de vloer te glad is. Daarnaast zijn beschadigingen geconstateerd aan de inblaasunits, en wordt de luchtsnelheid als hoog ervaren, zij het dat deze wel voldoet aan de destijds gestelde norm. De totale kosten voor aanpassing bedragen €

28.500 . In overleg met de extern deskundigen zijn de volgende investeringen nodig, te weten:

- o de sportvloer te voorzien van een nieuwe coating: € 13.000
- o Herstelwerkzaamheden gebreken luchtbehandeling € 3.500
- o Probleem van luchtsnelheid oplossen € 12.000

Het geconstateerde gebrek aan de vloer is ook oplosbaar door een grondige reiniging van de vloer. De bevindingen aan de luchtinstallatie betreffen vooral klachten over het comfort. Wij willen bij de overname dat deze zaken echter goed worden opgelost omdat de sportzaal op dit moment een verkeerd imago heeft door de te gladde vloer. Wij stellen daarom voor om zowel een nieuwe coating aan te brengen als het probleem van de luchtsnelheid op te lossen. Hiermee krijgt het gebruik van de sportzaal een nieuwe start. De kosten hiervan bedragen totaal 28.500 euro. Afsgesproken met WSL is dat zij van dit bedrag 1/3 voor hun rekening nemen (9.500 euro) De gemeente investeert een bedrag van 19.000 euro)

- Wij schatten in dat door deze overname jaarlijks een aanvullend structureel bedrag van circa € 20.000 nodig te hebben om te komen tot kostendekkende exploitatie. Deze bedragen hebben wij bepaald op basis van kengetallen en ervaringsgegevens bij onze andere sportgelegenheden.
- De sportzaal krijgt een multifunctionele bestemming, zodat bredere gebruiksmogelijkheden ontstaan. De exploitant van de overige ruimten van WSL, of een derde, kan de sportzaal in die situatie ook huren van het Sportbedrijf.

Onderwijs

Beleidsuitgangspunt

Het college vindt dat onderwijshuisvesting, het beheer en exploitatie ervan moet plaatsvinden door de onderwijsinstellingen zelf. Het is de verwachting dat op termijn (over ongeveer tien jaar) er wetgeving komt waarbij het onderwijs zelf de eindverantwoordelijkheid krijgt voor huisvesting. De financiële middelen voor onderwijs gaan dan direct naar scholen en lopen niet meer via de gemeente (via: algemene uitkering en de reserve onderwijshuisvesting). Gemeente en onderwijsveld mogen dit wel eerder regelen als zij dit wenselijk achten.

Belangrijkste vraagpunten

In de gesprekken zijn de volgende vraagstukken naar voren gekomen:

- In de huidige contracten kan de gemeente per jaar besluiten welke onderwijsruimten zij huurt en welke zij wil afstoten. De achtergrond hiervan was dat vanuit de gedachte van multifunctionaliteit leegstaande lokalen konden worden ingezet voor andere functies. In de praktijk lijkt dit door de indeling van het gebouw voor losse lokalen moeilijk realiseerbaar. Het risico van leegstand ligt nu geheel bij WSL.
- WSL geeft aan dat er geen middelen voor planmatig en groot onderhoud zijn meegenomen in de exploitatieprognose. Hierdoor ontstaat op termijn een extra financieel vraagstuk. In de nieuwe exploitatieopzet die nu voorligt is dit bedrag wel opgenomen.
- Door nieuwe wetgeving per 1.1.2015 wordt de materiële instandhoudingsvergoeding (t.b.v. buitenonderhoud) van € 42.000,- sinds die datum direct aan Voila uitgekeerd. In de overeenkomst materiële instandhouding is er geen rekening mee gehouden dat vergoeding buitenonderhoud rechtstreeks aan scholen zou worden uitgekeerd, i.p.v. aan gemeente via het gemeentefonds. Lopende de gesprekken die gevoerd zijn

tussen de gemeente, Voila en WSL in het kader van de optimalisatie van de exploitatie van Antares, is de gemeente de genoemde € 42.000,- blijven doorbetalen aan WSL, om reden van de gebleken structurele onderdekking zijdens WSL op het onderwijsdeel.

- De contractueel in rekening gebrachte servicekosten dekken niet de werkelijke servicekosten.

Voornemen college

- Het heeft de voorkeur van het college dat Voila zelf contracten sluit met WSL voor het hele onderwijsdeel. Hiermee lopen we weliswaar vooruit op de aanpassing van wetgeving. Voila heeft aangegeven op dit moment de huidige situatie te willen handhaven. De gemeente heeft een huurcontract met WSL en de gemeente verhuurt de onderwijsruimten door aan Voila. In ieder geval zullen wij in de nieuw te sluiten contracten voorsorteren op de situatie dat Voila voor de onderwijsruimten de rechtstreekse contractpartner wordt van WSL.
- Het vraagstuk van de hoogte van de servicekosten is een zaak tussen WSL en Voila, omdat dat deel van de vergoeding nu al rechtstreeks bij Voila terecht komt. Voila heeft twee ruimten, te weten de handenarbeid ruimte en het digitale archief inmiddels qua gebruik teruggegeven aan WSL. Er wordt geen korting toegepast op de servicekosten.. Hierdoor ontstaat een betere verhouding tussen vergoeding en kosten.
- Het college wil een zodanige sluitende afspraak met WSL maken dat we een korting van 50% toepassen op het bedrag dat de gemeente tot heden betaald voor materiële instandhouding van € 42.000 (dus € 21.000,-) toepassen. Hiermee ontstaat voor WSL een tegemoetkoming van 21.000 euro in het gebleken jaarlijkse tekort van 74.000 euro, terwijl WSL van Voila ook het bedrag van 42.000 euro krijgt doorbetaald. Deze korting hangt dus samen met een andere financiering systematiek rond de materiële instandhoudingsvergoeding.
- Nadere analyse vanuit de leerling prognose laat zien dat de komende jaren er geen sprake is van teruggang van leerlingenaantallen. Het tegendeel is waar. Op dit moment is een deel van Antares, bestemd als commerciële ruimte, dat nog niet gebruikt is, verbouwd tot leslokalen om het stijgend aantal leerlingen te kunnen huisvesten. WSL heeft ermee ingestemd dit deel voorsnog niet voor woningen te bestemmen om het ruimteprobleem van de scholen op te lossen. De kinderen krijgen per 1 mei 2016 les in dit onderwijsdeel. Wij willen WSL tegemoet komen met betrekking tot het leegstandrisico op termijn voor de overige klaslokalen. Dit doen wij niet om het risico over te nemen maar om WSL meer tijd te geven om te kunnen anticiperen als klaslokalen leeg komen te staan. Wij willen de volgende afspraken maken, o.b.v. onze eigen leerling prognose:
 - Er zijn altijd ten minste 17 lokalen nodig om te voorzien in de onderwijsbehoefte in Leusden Zuid. Voor 17 lokalen, de zogenaamde ijzeren voorraad, sluiten wij een contract voor 40 jaar.
 - Voor de overige 11 lokalen sluiten we een contract van 10 jaar, te verlengen met periodes van steeds 5 jaar, met een opzegtermijn van 3 jaar. Dat wil zeggen dat de gemeente steeds 3 jaar voor het eindigen van een huurtermijn aangeeft, o.b.v. haar eigen prognoses, hoeveel wij van de 11 lokalen opnieuw voor 5 jaar willen huren, na de eerste termijn van 10 jaar. Hiermee ligt het leegstandsrisico na afloop van elke huurtermijn nog steeds bij WSL, maar krijgt WSL voldoende tijd, namelijk 3 jaar, om te anticiperen en te bezien welke alternatieve invulling voor deze ruimte kan worden gevonden en wat daar qua

fysieke aanpassingen voor nodig is. Wij staan dan open om voor deze ruimten de bestemming te veranderen naar bijvoorbeeld commercieel als kan worden aangetoond dat er geen maatschappelijke functie kan worden gevonden. Herschikking en/of herbestemming gaat altijd in overleg met het onderwijs zodat de functionaliteit zodanig gegarandeerd is en dat beide scholen ook in die situatie zelfstandig kunnen blijven functioneren.

Multifunctioneel: dubbelbestemming maatschappelijk/commercieel

Beleidsuitgangspunt

De gemeente wil geen (nieuwe) vaste ruimten bouwen, huren, kopen of beheren waarin welzijnsactiviteiten kunnen plaatsvinden. De gemeente ondersteunt de inwoners en verenigingen die gezamenlijk (welzijns-)activiteiten willen ontplooiën en denkt actief mee waar deze activiteiten tegen een aanpast, lees: lager tarief, kunnen plaatsvinden.

Belangrijkste vraagpunten

In de gesprekken zijn de volgende vraagstukken naar voren gekomen:

- De ruimten die geschikt zijn voor buurt- en welzijnsactiviteiten worden op dit moment onvoldoende gebruikt.
- De indeling van Antares om de exploitatie van Antares goed te kunnen exploiteren behoeft aanpassingen. Hierbij is onder andere genoemd de positionering van het horeca, de prominente positie van de bibliotheek in relatie tot de zeer geringe financiële bijdrage en de moeilijk te verhuren inpandige vergaderruimten.
- Op het welzijnsdeel is een financieel tekort zichtbaar van € 228.000,-.
- De gemeente heeft in de contracten een financiële garantie afgesproken voor de huurinkomsten van welzijnsruimten. Dit bedrag bedroeg vorig jaar circa € 13.000 (voor wijkcentrum Woelige Hoek) en is niet structureel geraamd in de begroting om reden dat niet is in te schatten of en zo ja hoe groot het verschil is.
- WSL heeft een inspraakreactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan, die er op neer komt dat men naar een groter aandeel m2 toe wil waar multifunctioneel mee kan worden omgegaan: maatschappelijk en/of commercieel, dit op basis van een gelimiteerde lijst van bedrijfsactiviteiten vast te leggen in een nieuw bestemmingsplan.
- Voor WSL is uitgangspunt dat zij de multifunctionele ruimten kan verhuren op basis van kostprijs dekkende huur. Voor maatschappelijke organisaties wordt een aangepast, lager tarief afgesproken.

Voornemen college

- Het college wil de bestemming voor Antares wijzigen naar een combinatie van 55% maatschappelijk en 45% multifunctioneel (=maatschappelijk / commercieel). Dit betekent concreet dat WSL het gebouw voor maximaal 45% op een multifunctionele (gemengd maatschappelijk/commerciële) basis kan exploiteren. Deze verdeling baseren wij op het feitelijk tellen van m2. De functies Onderwijs, Sport en Sociale woningbouw vallen hierbij onder de enkelbestemming maatschappelijk. Peuterspeelzaal en KDV vallen onder de dubbelbestemming maatschappelijk/commercieel.
- Eventuele bouwkundige aanpassingen in dezen om het gebruik van Antares te verbeteren zijn voor rekening van WSL.
- De gemeente, Voila en WSL hebben met de Bibliotheek gesproken om de Bibliotheek te verplaatsen naar een andere minder prominente plek in het

gebouw. Hiermee komt de huidige prominente plek beschikbaar om alternatieve multifunctionele activiteiten te ontplooiën. Het is denkbaar dat door WSL een exploitant wordt aangezocht die dit deel commercieel gaat exploiteren en beheren. Een voordeel hiervan is wel dat de levendigheid rond en in het gebouw wordt vergroot en dat het gebouw grote delen van de dag open is. Een deel van de beheerwerkzaamheden kan door de exploitant worden uitgevoerd, waarmee een aantal exploitatiekosten worden verlaagd (bv. kosten beheerder, sluitronde, schoonmaak)

- Vorig jaar is door gemeente en WSL geïnventariseerd of er buurtbewoners zijn die activiteiten willen uitvoeren in en rond Antares. Het college wil na de raadsbespreking met diegenen die toen interesse hebben getoond en/of betrokken waren bij het voormalige buurtcentrum: De Woelige Hoek opnieuw uitnodigen om te onderzoeken of individuele bewoners of een aantal bewoners gezamenlijk activiteiten in Antares willen uitvoeren. Een idee hierbij is dat bewoners een vereniging oprichten. Wij willen contractueel met WSL afspreken dat deze bewoners (al dan niet verenigd in een vereniging) tegen een gereduceerde tarieven gebruik kunnen maken van Antares. Wij hanteren daarbij het uitgangspunt dat WSL voldoende ruimte moet krijgen om commerciële activiteiten te kunnen ontplooiën maar ook dat er waarborgen worden afgesproken dat (welzijns-) activiteiten kunnen plaatsvinden. Wij willen hierover contractuele afspraken maken. Het moet mogelijk zijn om recepties te kunnen houden in Antares.
- De afgesproken regeling rond garantiebedragen welzijn komt te vervallen. WSL krijgt meer armslag om andere, meer commerciële activiteiten te ontplooiën. Bestaande en mogelijk nieuw op te richten verenigingen willen wij 3 jaar ondersteunen met een bedrag van € 10.000 per jaar, te besteden in Antares.

Wonen (sociaal)

Beleidsuitgangspunt

Uitgangspunt is dat de gemeente streeft naar de aanwezigheid van voldoende sociale woningen in Leusden. Het realiseren van sociale woningen is de verantwoordelijkheid van WSL.

Belangrijkste vraagpunten

- Een deel van de tweede verdieping (westzijde) staat leeg. Verhuur voor dit doel lijkt op korte termijn niet realistisch.
- De financiële doelstelling wordt op dit onderdeel niet gerealiseerd en leidt tot een tekort in de exploitatie.
- WSL wil de nog vrijstaande ruimte ombouwen tot appartementen in de sociale huur. Een deel van de ruimte wordt de komende 10 jaar gebruikt ten behoeve van het onderwijs. Ook deze ruimten worden daarna omgebouwd tot sociale huurwoningen.

Voornemen college

- Het college wil meewerken aan het veranderen van de bestemming zodat de transformatie van commercieel naar wonen kan worden gerealiseerd.

Financiële paragraaf

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</u>						
Overname Sportzaal Antares (incl. aanpassingen)	-1.649.000	-58.507	-58.087	-57.666	-57.246	
Overname exploitatielasten sportzaal		-70.000	-70.000	-70.000	-70.000	
<u>Onderwijs</u>						
hogere huur t.o.v. MJR a.g.v. continueren huurniveau komende 10 jaar		-13.100	-53.300	-68.000	-96.800	
Afname 3 extra lokalen Antares		-56.200	-57.300	-58.500	-59.670	
Korting Alg. Uitkering GF groot onderhoud onderwijs		-42.256	-42.256	-42.256	-42.256	
<u>Multi-functioneel</u>						
Projectsubsidie welzijnsvereniging Antares		-10.000	-10.000	-10.000	0	
Totaal extra kosten gemeente	-1.649.000	-250.063	-290.943	-306.422	-325.972	
<u>Dekkingsplan</u>						
Huurinkomsten sportzaal Antares	Sport	28.600	28.600	28.600	28.600	
vrijval middelen huurcontract sportdeel	Sport	79.500	79.500	79.500	79.500	
Onttrekking reserve Onderwijs	Ond.	69.300	110.600	126.500	156.470	
Verlaging huur ivm doordecentralisatie groot onderhoud	Ond.	10.564	21.128	21.128	21.128	
opvangen besp.verlies onderwijs tlv reserve onderwijs	Ond.	31.692	21.128	21.128	21.128	
Onttrekking reserve Sociaal Domein	MF	10.000	10.000	10.000	0	
Totaal dekkingsmiddelen		0	229.656	270.956	286.856	306.826
Tekort na aanwending dekkingsmiddelen		-20.407	-19.987	-19.566	-19.146	

De overname van de sportzaal en de te plegen aanvullende investering om de sportzaal bouwkundig te kunnen "splitsen" van het andere deel van Antares schrijven wij af over een periode van 40 jaar. De benodigde investering voor het verbeteren van de sportvloer en de klimaatregeling wordt in 15 jaar afgeschreven.

De vergoeding groot onderhoud die WSL van Voila ontvangt wordt vanaf 1-7-2017 voor de helft in mindering gebracht op de huursom, waarbij het daarna nog resterende tekort ten laste van de reserve onderwijs kan worden gebracht. Vanaf 2017 bedraagt het tekort € 20.407 structureel. Dit tekort is het gevolg van de overname van de sportzaal door de gemeente. In het raadsvoorstel dat wordt opgesteld wordt de nog op te stellen begrotingswijziging bijgevoegd

Samenvattend

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 het bestemmingsplan voor deze functie zo te verruimen dat er meer commerciële activiteiten kunnen plaatsvinden om de opbrengstcapaciteit te vergroten. 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 geëxperimenteerd met een horeca exploitant. Los van het financiële effect wordt dit door de buurt als een belangrijke kwaliteit ervaren. Met betrekking tot Sport is het voorstel van de gemeente om de sportzaal over te nemen. Uitgangspunt is dat de gemeente een aangepaste boekwaarde betaald. 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. Een andere voorwaarde is dat de gemeente zelf zorgdraagt voor de financiering. 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 5 jaar. Hierdoor krijgt WSL meer zekerheid met betrekking tot huurinkomsten. 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 het geen 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.

Vervolgproces

Nadat wij op de presentatieavond (2 februari 2017) met u hebben gesproken over de stand van zaken en onze voornemens zoals verwoord in deze memo willen wij de gesprekken met WSL en Voila voortzetten. Uw inbreng willen wij meenemen in deze gesprekken. Op basis van deze gesprekken stellen wij een raadsvoorstel op dat wij bij voorkeur in het eerste kwartaal 2017 aan u voorleggen. Na goedkeuring van het raadsvoorstel zullen wij dit kader samen met WSL en Voila uitwerken in nieuwe afspraken.