

Bestuursdienst



Afdeling BA/ Engels
Onderwerp Toelichting financiële situatie stichting Wall House
#2

Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

Aan de leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Wij zijn met het openbaar vervoer
bereikbaar, buslijnen 1, 2, 3, 5, 6,
11, 13, 16

Informatie over vertrektijden krijgt
u via 0900-92 92

In uw antwoord graag datum en
kenmerk vermelden.

Telefoon (050) 367 7773 Bijlage(n)

Ons kenmerk BD 10. 2178294

Datum 15 feb. 2010 Uw brief van

Uw kenmerk

E-mailadres
bestuursdienst@bsd.groningen.nl

Website
www.groningen.nl

Geachte mevrouw/heer,

In de vergadering van de raadscommissie Onderwijs en Welzijn van 3 februari j.l. zijn bij de bespreking van het raadsvoorstel 'Aankoop Wall House' (GR09.2123180) vragen gesteld over de financiële situatie van de stichting Wall House #2. Ons college wil uw raad hierover nader informeren.

Zoals vermeld in het raadsvoorstel heeft de stichting Wall House eind 2008 aangegeven het onderhoud en de exploitatie niet meer op het gewenste niveau te kunnen garanderen. In deze brief geven wij een toelichting op de koopsom en de benodigde injectie voor de exploitatie. Een overzicht van de becijfering vindt u in de bijlage.

Koopsom.

Het voorstel behelst de aankoop van het pand en de grond door de gemeente voor een koopsom van € 150.001. In 2004 kocht de stichting Wall House het pand en de grond voor een bedrag van € 100.001. Daartoe sloot de stichting een hypotheek af van € 130.000, waarmee zij naast de koopsom ook de benodigde investeringen in de afbouw (schilderwerk, keuken/sanitair en afwerking vloer) financierde.

Door de aankoop van de gemeente kan de hypotheek worden afgelost en het negatief eigen vermogen worden opgeheven. Het negatief eigen vermogen is o.a. ontstaan door hoge energiekosten van het experimentele verwarmingssysteem. De stichting leed in 2009 een klein verlies van bijna € 3.000, waardoor het negatieve eigen vermogen is toegenomen tot ruim € 28.000. De verkoop van het pand levert een boekwinst van ruim € 28.000 op, zodat het vermogenstekort kan worden opgeheven.



Noodzaak eenmalige injectie.

Voorop staat dat we het voortbestaan van het Wall House tot de volgende cultuurnota willen garanderen. Dat is het moment waarop opnieuw wordt gekeken naar (de stichting) Wall House, onder meer door visitatie door de Kunstraad. Wij achten een eenmalige extra financiële injectie van € 30.000 noodzakelijk, zodat de stichting met een gezonde exploitatie de huidige cultuurnotaperiode kan overbruggen en als gezonde huurder aan haar verplichtingen kan voldoen.

De stichting Wall House ontvangt een jaarlijkse subsidie van €19.700, gedurende de cultuurnotaperiode 2009- 2013. Uit onze analyse blijkt de hogere huisvestingslasten niet binnen de huidige exploitatie kan worden opgevangen. De stichting spaart met de verkoop zowel rente- als afschrijvingskosten uit. De gemeente verhuurt het pand voor jaarlijks € 20.000 aan de stichting. In de huursom zijn behalve de rentelasten over de koopsom ook de overige huisvestingskosten verdisconteerd. De netto hogere huisvestingslasten bedragen jaarlijks € 6.000 meer dan de huidige huursom.

Met de injectie kunnen gedurende de resterende jaren van de huidige cultuurnotaperiode de hogere huisvestingslasten worden opgevangen. Ons college ziet in dat de stichting met minimale middelen de afgelopen jaren haar taken heeft vervuld. De resterende middelen kunnen worden aangewend voor de versterking van de bedrijfsvoering en opbouw van het eigen vermogen.

De dekking voor de eenmalige injectie wordt gevonden in de hier voor bestemde voorziening, de post onvoorzien in de cultuurnota.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,



Bijlage.

Balans en exploitatie Stichting Wall House #2

1. Balanspositie

Gemeente betaalt voor het pand Wall House een bedrag van	€ 150.001
De boekwaarde van het pand bedraagt volgens de balans per 10 dec 2009:	- 121.614
Stichting Wall House #2 realiseert hiermee een boekwinst van	<u>€ 28.387</u>

Met deze boekwinst kan de stichting het opgelopen vermogenstekort saneren. Dat bedraagt volgens de balans van 10 dec 2009 ¹ :	<u>€ 28.326</u>
---	-----------------

Het eigen vermogen bedraagt hierna dus (€ 28.387 -/- € 28.326 =)	<u>+ € 61</u>
--	---------------

Met de verkregen koopsom kan Stichting Wall House de hypotheekschuld aflossen. De door gemeente te betalen koopsom bedraagt:	€ 150.001
Volgens de balans bedraagt die op 10 december 2009:	- 124.230
De liquiditeitspositie van stichting Wall House #2 verbetert dus met	<u>€ 25.771</u>

2. Exploitatieverloop

De eigendomsoverdracht en de hypotheekaflossing hebben effect op het exploitatieverloop.
Dat wordt als volgt beïnvloed.

Resultaat gunstiger door:

Geen rente op de hypotheekverplichtingen	€ 2.000
Geen assuratiekosten	- 2.400
Geen afschrijvingskosten op het gebouw	- 9.420
Totaal gunstiger:	<u>€ 13.820</u>

Resultaat ongunstiger:

Huur gemeente	€ 19.892
---------------	----------

Per saldo resultaat ongunstiger (€ 19.892 -/- € 13.820 =)	<u>€ 6.073</u>
---	----------------

¹ In de berekening van het eigen vermogen volgens de balans is rekening gehouden met het verlies over 2009 ad € 2.941.