

Wij hebben de volgende vragen:

1. Over hoeveel geld hebben we het in totaal? We horen bedragen van 5,5 miljoen euro, maar klopt dit ook?
  - a. Waar bestaat het bedrag uit? Hoe is het opgebouwd?
  - b. Hoe denkt het college dit geld te kunnen dekken (uit welke pot)?
  - c. Wat zijn de jaarlijkse kosten verbonden aan deze investering?
  - d. Kunnen wij inzage krijgen in de bouwbegroting die is gemaakt?
2. Wat is de totale financiële stand van de exploitatie van het stationsgebied op dit moment?
3. Zijn er meer onderdelen binnen de exploitatie van het stationsgebied, die een zo door u benoemde impuls nodig hebben volgens u? Welke zijn dat dan?
  - a. U spreekt in het persbericht over een impuls geven aan andere ontwikkelingen, welke zijn dat dan?
4. In hoeverre passen deze plannen in de oorspronkelijke plannen, en wat is de huidige stand van de exploitatie ?
5. De investering. Wat nemen we als gemeente over?
  - a. Betalen we alleen een m2 prijs?
    - i. En zo ja, over hoeveel m2 hebben we het dan?
    - ii. Is er een marktconforme m2 prijs betaald? En wie heeft deze bepaald? Immers er staat veel leeg in de stationsomgeving en dat kan niet goed zijn voor de prijsontwikkeling (wel positief voor ons als gemeente) (Vraag en aanbod)
  - b. Betalen we ook voor het 'te slopen' Hotel Toor?
6. Wat vragen over Argentum B.V. Wij hebben het laatste gedeponeerde jaarverslag bestudeerd (2009!).
  - a. Waarom draagt Argentum BV, eigenaar van het Toor-gebouw niet zelf het verlies?
  - b. Heeft het college, alternatieven als onteigening overwogen? Of het toepassen van de Wet Voorkeurs Recht (WVG)?
    - i. Zo ja waarom is voor deze opties niet gekozen? Zo nee, is dit dan geen goed alternatief? Graag uitgebreid beantwoorden. Immers door het voorstel, nu al naar buiten te brengen is de rol van de gemeenteraad gemarginaliseerd. En dat nemen wij u kwalijk.
  - c. Heeft het college zicht op de actuele financiële situatie van Argentum BV? (Als bijlagen hebben wij het laatste gedeponeerde openbare jaarverslag bijgevoegd, van 2009...)
  - d. Is het college op de hoogte van het feit dat Argentum BV en haar dochteronderneming Eventum BV op 24 januari 2012 nog steeds geen jaarrekening over 2010 gepubliceerd hebben?
  - e. Is het college op de hoogte van het feit dat er per 1 februari 2012 sprake is van een economisch delict als Argentum en Eventum nog steeds niet aan deze plicht hebben voldaan?
    - i. En op basis van welke cijfers heeft het college dan haar beslissing genomen?
    - ii. Waren deze ook goedgekeurd door een accountant?

- f. Is het niet (extra) risicovol om in zee te gaan met ondernemingen die zo slecht aan hun wettelijke verplichtingen lijkt te voldoen?
  - g. Is het college op de hoogte van het originele aankoopbedrag van hotel Toor? En wat was dat bedrag? Als je in de balans kijkt van 2009, dan kun je een aankoopbedrag vermoeden, maar we willen graag zekerheid.
  - h. Heeft het zin om zaken te doen met een onderneming, die waarschijnlijk zonder inbreng van de gemeente/het college op een faillissement afstevent? En wat waren dan de argumenten om het toch zo aan te vliegen?
  - i. Is het college op de hoogte dat Eventum BV per 31 december 2009 een negatief eigen vermogen van 1,3 miljoen had en daarmee technisch gezien failliet was en dat tevens de moedermaatschappij Argentum BV een negatief eigen vermogen heeft als de vordering van 1,3 miljoen op haar dochter als oninbaar moet worden afgeboekt en dan zelf ook technisch failliet is? Graag uitgebreid toelichten. Nu komt het op ons over als een redding van een onderneming in nood.
    - i. Het lijkt op overheidssteun aan een onderneming in nood. Kunt u dat uitleggen c.q. verantwoorden. Waarom wel, waarom niet?
  - j. Welke zekerheden vraagt het college in ruil voor de steun van de aandeelhouders van Argentum? Immers zijn wij de enigen die een risico lopen?
  - k. Welke zekerheden vraagt het college in ruil voor de steun van de natuurlijke persoon M.J. Verbruggen, bestuurder/aandeelhouder van Bo Business BV, bestuurder/aandeelhouder van Argentum BV? Graag uitgebreid toelichten.
7. Wat is de verwachte (verkoop)waarde van de te bouwen winkels op de vrije markt? Denk hier aan de m2 prijs. Wat wordt de totale oppervlakte aan winkelruimte?
- a. Was hier al rekening mee gehouden in de retail structuurvisie en het economisch beleidsplan? En wanneer krijgen we nu eens een aangepaste visie van het college daarop?
8. Wat is de verwachte huuropbrengst per jaar voor alle winkels tezamen? En gaan wij als gemeente de verhuur daarvan zelf ter hand nemen?
9. Met welk verliesrisico houdt het college rekening? En kan de exploitatie van het station c.q. gemeente dat wel aan?
10. Een paar vragen over de sociale huurwoningen. Deze zullen door Wonen Centraal worden gerealiseerd, lijkt het. Nu zal er waarschijnlijk weer een flinterdunne intentie overeenkomst gesloten worden.
- a. In hoeverre kan Wonen Centraal aan haar opgave aan de Lage Zijde voldoen. Immers er waren signalen dat dit moeilijk zou kunnen zijn? En hoe moeten we deze berichten zien in relatie tot de nieuwe plannen aan het station?
  - b. Waarom nu ineens zo een haast?
  - c. Is er gekeken naar de (on) mogelijkheden om permanente huisvesting te realiseren in het bestaande Hotel Toor? Waarom was dat niet mogelijk?
    - i. Welke desinvestering gaat daarmee gepaard en wie betaalt de rekening dus voor de sloop van Toor?
  - d. Waren er mogelijkheden om bijvoorbeeld studenten uit Alphen aan den Rijn in Toor te laten wonen?
    - i. Denkt u dat er een behoefte is aan woningen voor studenten in Alphen aan den Rijn?

- ii. Hoe ziet de kansen voor studenten en andere jonge mensen die nieuw op de woningmarkt komen? Heeft u daar al eens onderzoek naar gedaan?
  - e. Worden deze (sociale) woningen op termijn toegekend aan mensen uit Alphen aan den Rijn?
  - f. Wat is volgens u de opgave aan sociale huurwoningen binnen Alphen aan den Rijn? Hoe bepaalt u deze behoefte?
  - g. Kunt u ons een totaal overzicht van de geplande (sociale) woningbouw toe sturen? En de status vermelden? Graag ook een knelpunten analyse toevoegen.
  - h. Hoeveel mensen staan op dit moment op een wachtlijst voor een woning? En wat is de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning? En maakt u zich daar zorgen over en wat waren dan uw acties om die zorgen weg te nemen?
  - i. Hoeveel woningen stonden er in Januari 2012 te koop in Alphen aan den Rijn? Maakt u zich daar zorgen over? Graag de aantallen woningen weergeven in prijsklassen.
  - j. Hoeveel kantoor/bedrijfsruimte staat er volgens u te koop/te huur in Alphen aan den Rijn (in m<sup>2</sup>)
  - k. Hoeveel woningen mag Wonen Centraal verkopen om aan deze nieuwe opgave te kunnen voldoen. En wat zal dan de invloed zijn van het op de markt brengen van deze woningen?
11. Op dit moment zijn er veelal Poolse arbeiders in het Hotel Toor gehuisvest. Als op termijn dit Hotel wordt afgebroken, waar zullen deze mensen dan worden gehuisvest?
- a. Heeft u in beeld waar deze arbeiders nog meer woonachtig zijn in de gemeente Alphen? En over hoeveel mensen hebben we het dan?
  - b. Is hierbij, indien er meerdere mensen in een woning/gebouw woonachtig zijn, sprake van gemelde overlast situaties?
  - c. Heeft u in beeld, waar (bij welke bedrijven, soort bedrijven, bedrijfstakken) deze mensen op dit moment in de regio aan het werk zijn? En hoeveel dat er zijn? Is er sprake van verdringing ten opzichte van andere potentiële werknemers, veelal geboren in Nederland? Ziet u dat als een probleem?
  - d. Vind u dat de gemeente een verantwoordelijkheid heeft voor het huisvesten van deze (Europese) arbeiders?
    - i. Bestaan er regels over de omstandigheden?
    - ii. Bestaan er landelijke richtlijnen voor het huisvesten?
    - iii. Is landelijk verleg over de toenemende en bestaande aantallen arbeiders uit Oost Europa?
      - 1. In hoeverre bent u als college ervan overtuigd dat we niet dezelfde fouten zullen maken als in de periode dat de Marrokaanse, Turkse, Spaanse en Italiaanse gastarbeiders, (tijdelijk) naar Nederland werden gehaald om het werk te doen waar wij geen zin hadden of waar wij 'te duur' voor waren?
  - e. Hoeveel arbeiders zijn er op moment werkzaam in de gemeente Alphen aan den Rijn en bij welke bedrijven is dat?
  - f. Heeft u er 'last' van, bij bijvoorbeeld het re-integreren naar werk voor mensen die in de bijstand zitten?



Bijlage(n):

## Meest recente vennootschappelijke jaarrekeningen van inschrijvingsnr. : 28002121

Naam rechtspersoon: Argentum Vastgoed B.V.  
Adres: Sparrenlaan 8  
1272 RN Huizen  
Statutair gevestigd: Alphen aan den Rijn  
Datum oprichting: 30-3-1973  
Rechtsvorm: Besloten vennootschap met gewone structuur

---

### Algemene gegevens uit de jaarrekening

<b>Boekjaar:</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Balansdatum:	31-12-2009	31-12-2008	31-12-2007
Vastgesteld:	definitief	definitief	definitief
Winstbestemming:	na	na	na
Lengte boekjaar in maanden:	12	12	12
Werknemers:	0	0	0
100% dochters:	1	1	1
Overige deelnemingen:			

## Balans

Boekjaar:	2009	2008	2007
Type jaarrekening:	vennootschappelijk	vennootschappelijk	vennootschappelijk
Winstbestemming:	na	na	na
Bedrag:	x 1	x 1	x 1
Valuta:	EUR	EUR	EUR

### Activa

immateriële vaste activa	35.304		
materiële vaste activa	8.380.792	8.419.028	639.119
financiële vaste activa	1	1	125.806

<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>8.416.097</b>	<b>8.419.029</b>	<b>764.925</b>
---------------------	------------------	------------------	----------------

vorderingen	1.355.979	1.293.782	173.339
liquide middelen	10.963	63.923	192.439

<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>1.366.942</b>	<b>1.357.705</b>	<b>365.778</b>
-------------------------	------------------	------------------	----------------

<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>9.783.039</b>	<b>9.776.734</b>	<b>1.130.703</b>
----------------------	------------------	------------------	------------------

### Passiva

gestort en opgevraagd kapitaal	18.000	18.000	221.445
overige reserves	856.654	1.188.663	877.625

<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>874.654</b>	<b>1.206.663</b>	<b>1.099.070</b>
-----------------------	----------------	------------------	------------------

voorzieningen	1.961.754	1.852.771	2.787
langlopende schulden	6.467.715	6.490.000	
kortlopende schulden	478.916	227.300	28.846

<b>OVERIGE PASSIVA</b>	<b>8.908.385</b>	<b>8.570.071</b>	<b>31.633</b>
------------------------	------------------	------------------	---------------

<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>9.783.039</b>	<b>9.776.734</b>	<b>1.130.703</b>
-----------------------	------------------	------------------	------------------



## Meest recente vennootschappelijke jaarrekeningen van inschrijvingsnr. : 28086813

Naam rechtspersoon: Eventum B.V.  
Adres: Stationsplein 2  
2405 BK Alphen aan den Rijn  
Statutair gevestigd: Alphen aan den Rijn  
Datum oprichting: 22-6-2000  
Rechtsvorm: Besloten vennootschap met gewone structuur

---

### Algemene gegevens uit de jaarrekening

<b>Boekjaar:</b>	<b>2009</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Balansdatum:	31-12-2009	31-12-2007	31-12-2006
Vastgesteld:	definitief	definitief	definitief
Winstbestemming:	na	na	na
Lengte boekjaar in maanden:	12	12	12
Werknemers:	0	31	30
100% dochters:			
Overige deelnemingen:			

## Balans

Boekjaar:	2009	2007	2006
Type jaarrekening:	vennootschappelijk	vennootschappelijk	vennootschappelijk
Winstbestemming:	na	na	na
Bedrag:	x 1	x 1	x 1
Valuta:	EUR	EUR	EUR
<b>Activa</b>			
materiële vaste activa	53.231	133.793	153.199
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>53.231</b>	<b>133.793</b>	<b>153.199</b>
voorraden		31.615	29.832
handelsdebiteuren		172.979	170.135
overige vorderingen		46.694	66.574
liquide middelen		96.495	99.418
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>347.783</b>	<b>365.959</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>53.231</b>	<b>481.576</b>	<b>519.158</b>
<b>Passiva</b>			
gestort en opgevraagd kapitaal	18.200	18.200	18.200
overige reserves	1.332.948 -	1.105.500 -	974.807 -
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.314.748 -</b>	<b>1.087.300 -</b>	<b>956.607 -</b>
langlopende schulden		1.213.106	1.098.476
kortlopende schulden	1.367.979		
handelscrediteuren		153.861	202.014
overige kortlopende schulden		201.909	175.275
<b>OVERIGE PASSIVA</b>	<b>1.367.979</b>	<b>1.568.876</b>	<b>1.475.765</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>53.231</b>	<b>481.576</b>	<b>519.158</b>



# Sociale huurappartementen op locatie voormalig hotel Sandton Toor

**Om de herontwikkeling van de locatie van het voormalig hotel Sandton Toor te bespoedigen, wil het college van B&W medewerking verlenen aan de bouw van een appartementencomplex en investeren in de plint van het gebouw. Als de raad hiermee instemt, kan de sloop van het pand in de tweede helft van 2012 starten.**



## **Ontwikkelingen op gang**

Sinds september jl. heeft hotel Sandton Toor de bedrijfsvoering beëindigd en wordt het pand bewoond door buitenlandse werknemers. Sandton Hotels heeft laten weten geen belangstelling meer te hebben voor de exploitatie van het hotel op deze locatie. In overleg met de eigenaar van het gebouw, Argentum Vastgoed, is naar een oplossing gezocht om de realisatie te bespoedigen. Het college doet deze investering om de stagnatie in de ontwikkeling van deze locatie te doorbreken, waardoor een zo belangrijke plek in de centrum van de stad kwaliteit verliest. De verwachting is dat hiermee ook de rest van de ontwikkelingen in het stationsgebied op gang zullen komen.

## **Sociale huurwoningen**

De gemeente is bereid haar medewerking te verlenen aan de verdere herontwikkeling van het pand tot een appartementencomplex met circa 145 woningen met een parkeerkelder en kleine winkelunits op de begane grond. WonenCentraal gaat 112 van de 145 appartementen afnemen. Dit worden sociale huurwoningen, voor mensen met een maximum inkomen van 34.000 euro. De 33 resterende appartementen worden afgenomen door Argentum Vastgoed, welke overweegt de appartementen in de vrije sector te verhuren danwel voor vrije verkoop aan te bieden. Het college is van mening dat het toevoegen van deze woningen de woningmarkt niet zal verstoren.

## **Vervolg**

Als de gemeenteraad met het voorstel instemt, koopt de gemeente de winkelunits en een aantal parkeerplaatsen aan. Argentum koopt de extra benodigde grond van de gemeente. Als ook de ARHI-procedure positief afgerond wordt, kan direct na de zomervakantie van 2012 het pand gesloopt worden en zo spoedig mogelijk daarna de nieuwbouw starten.