

Nota van toelichting

Nummer.: 21Tl113

Kerkrade, 6 december 2021

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 21Rb133

Onderwerp

Renovatie kloostervleugel Pannesheide en beschikbaar stellen financiële bijdrage voor de renovatie.

Beslispunten

- In te stemmen met het voornemen van het college om de voor de sloop en herinrichting beschikbare financiële middelen toe te passen voor de renovatie van de kloostervleugel Pannesheide;
- In te stemmen met het voornemen van het college om de overdracht van het kloosterpand Pannesheide aan Steenvlinder door te voeren voor een symbolisch bedrag van € 1,- ;
- In te stemmen met het voornemen van het college voor het verstrekken van een subsidie voor een bedrag van € 300.000,- aan Steenvlinder op basis van een subsidiebeschikking met nadere voorwaarden;
- Eventuele wensen en bedenkingen aan het college kenbaar te maken.

Inleiding

Vanwege een steeds verdere verloedering van de kloostervleugel Pannesheide is in 2019, in samenspraak met de huidige eigenaar Jongen-Meulen Grondparticipaties, ervoor gekozen om de regie in eigen handen te nemen. Inzet hierbij was om de kloostervleugel te gaan aankopen en vervolgens te gaan slopen met de intentie om de vrijgekomen gronden in te gaan richten als park voor de omliggende buurten.

Op verzoek van de raad is de beoogde sloop uitgesteld en een herbestemmingsonderzoek opgestart waarmee een ultieme poging zou worden gedaan om het monumentale pand te kunnen behouden. Met de raad is daarbij afgesproken dat tot eind 2021 zou worden onderzocht of sloop kan worden voorkomen. Mocht dat niet lukken, dan zou alsnog het traject tot sloop worden voortgezet. De raad heeft tevens de suggestie gedaan om het budget voor aankoop en sloop etc. in te zetten voor de mogelijke renovatie. De huidige eigenaar is steeds meegenomen in het doorlopen proces en kon zich vinden in een behoud van de kloostervleugel. Wel wenst de huidige eigenaar de verkoop eind 2021 af te ronden.

Herbestemmingsonderzoek

In het vervolgens opgestarte herbestemmingsonderzoek zijn een aantal partijen rechtstreeks benaderd en is ook een landelijke oproep gedaan in diverse vakbladen op het gebied van monumentenzorg. Na de oproep in vakbladen hebben 13 partijen interesse getoond in de renovatie kloostervleugel en zijn deze partijen nader geïnformeerd middels beschikbare informatie over het pand. Gezien dit toch wel grote interesse is ervoor gekozen om een prijsvraag uit te schrijven om zo het beste plan met een zo laag mogelijk financiële bijdrage te kunnen uitkiezen.

Uiteindelijk hebben 5 partijen te kennen gegeven dat zij aan een prijsvraag wilden deelnemen. De overige partijen hebben veelal om financiële redenen afgehaakt (te hoge kosten renovatie, te veel onzekerheden en risico's). In het verdere verloop van de prijsvraag hebben vervolgens nog 2 partijen zich vanwege kosten en risico's terug getrokken. Uit de 3 resterende partijen is door een beoordelingscommissie een keuze gemaakt uit de ingediende plannen. Als beste plan is door de commissie gekozen voor de realisatie van kluswoningen door ontwikkelaar Steenvlinder.

Samenwerkingsovereenkomst

Inzet is nu om met Steenvlinder een vervolgtraject in te gaan om tot renovatie van de kloostervleugel over te gaan. Een samenwerkings- en koopovereenkomst worden nu gezamenlijk verder uitgewerkt en zal, nadat de raad de financiële inleg heeft goedgekeurd, kunnen worden aangegaan. Bij positief besluit van de raad inzake toekenning van een financiële bijdrage kan de samenwerkings- en koopovereenkomst worden aangegaan en is de weg vrij voor een daadwerkelijke renovatie van de kloostervleugel.

Na goedkeuring raad kan het college een besluit nemen over de samenwerkingsovereenkomst met financiële inleg en een bijbehorende subsidiebeschikking waarin voorwaarden voor de financiële bijdrage worden opgenomen. De sloop van de kloostervleugel zal hiermee met grote zekerheid kunnen worden voorkomen.

Steenvlinder

De samenwerking zal worden aangegaan met de ontwikkelende partij Steenvlinder. Deze partij kan worden gekenmerkt als een maatschappelijke ontwikkelaar van kluswoningen, waarbij door deze partij zorg wordt gedragen voor de renovatie van het casco van een gebouw. Vervolgens kunnen zelfbouwers c.q. klussers in dit gebouw een woning kopen of huren en deze naar eigen inzicht verder afbouwen en inrichten.

Steenvlinder werkt veelal met monumentale panden en heeft hier ruime ervaring in. Bijzondere insteek van Steenvlinder is dat zij zich binnen hun projecten inzetten voor mensen met een afstand tot de woningmarkt. Hiervoor past men een financieringsconcept toe waarbij de zelfbouwer/klusser een budget ontvangt voor de afbouw van de woning en vervolgens kan kiezen uit (tijdelijke) huur of koop van de woning.

Financiële bijdrage

Uit diverse ontvangen exploitatieberekeningen blijkt telkenmale dat een renovatie zonder een financiële bijdrage, verliesgevend zal zijn. Om deze reden hebben ook meerdere partijen in het herbestemmings-onderzoek afgehaakt. Om tot een sluitende businesscase te komen zal derhalve een financiële bijdrage voor de renovatie van de kloostervleugel benodigd zijn.

Ook Steenvlinder stelt als voorwaarde een financiële bijdrage te ontvangen, zodat zij een sluitende businesscase kunnen verkrijgen. De gevraagde bijdrage bestaat uit enerzijds het voor € 1,- verkrijgen van het kloosterpand met aanhorigheden en anderzijds uit een financiële bijdrage van € 300.000,- voor de renovatie. Aangezien gemeente Kerkrade het pand en aanhorigheden gaat verwerven voor € 135.000,- k.k. zal de totale bijdrage aan Steenvlinder € 435.000,- gaan bedragen.

Inzet is om de uitkering van de financiële bijdrage in drie termijnen middels een subsidiebeschikking uit te gaan keren en te koppelen aan een resultaatverplichting met terugbetalingsplicht bij niet nakomen verplichtingen. De uitkering van de subsidie wordt hierbij geheel gekoppeld aan de voortgang van de renovatie van de schil (casco) van het gebouw. De start renovatie dient in 2022 plaats te vinden en dan na start binnen 18 maanden te zijn afgerond. Daarna kunnen de zelfbouwers/klussers starten met de inrichting van de kluswoningen.

Uitkering van een subsidietermijn zal telkens na realisatie van een substantieel deel van de renovatie plaats gaan vinden. Zo wordt gewaarborgd dat de subsidie ook daadwerkelijk voor de renovatie wordt ingezet. De eigendomsoverdracht van de kloostervleugel (om niet) aan Steenvlinder is voorzien na goedkeuring raad en ondertekening overeenkomst.

Goedkeuring raad voor verstrekken subsidie

Voor de eerder beoogde aankoop, sloop van de kloostervleugel en de herinrichting omliggend gebied was een budget gereserveerd van € 550.000,- (collegebesluit november 2019). Inzet is om dit beschikbare budget ten dele in te zetten voor een financiële bijdrage aan Steenvlinder ten behoeve van de renovatie van het pand. Gevraagd wordt om in te stemmen met het voornemen om de gereserveerde financiële middelen toe te passen voor de renovatie van de kloostervleugel Pannesheide.

Voor wat betreft de beoogde verstrekking van de subsidie aan Steenvlinder heeft het college voor subsidies groter dan € 250.000,- een informatieplicht richting de raad. De renovatie van de kloostervleugel blijkt uit meerdere beschikbare bronnen telkenmale onrendabel te zijn en kan slechts succesvol worden uitgevoerd met een substantiële bijdrage vanuit de gemeente. Ook Steenvlinder heeft een exploitatiebegroting aangeleverd waaruit blijkt dat een financiële bijdrage benodigd is.

De raad wordt derhalve gevraagd in te stemmen met de gevraagde financiële bijdrage aan Steenvlinder in de vorm van:

- De overdracht van het kloosterpand Pannesheide en aanhorigheden voor een symbolisch bedrag van € 1,-
- Een subsidie ter hoogte van € 300.000,- onder nadere voorwaarden uit te keren in termijnen op basis van een subsidiebeschikking.

Rechtmatigheid

De gehele aanpak middels prijsvraag en de beoogde subsidieverstrekking is afgestemd met de bestuursdienst, afdeling inkoop en aanbesteding. Door gekozen aanpak is er geen sprake van staatssteun. Voorts wordt thans een integriteitsbeoordeling van Steenvlinder (Bibob toets) uitgevoerd.

Duurzaamheid

De sloop van de kloostervleugel wordt voorkomen. Het monumentale pand zal nu duurzaam worden gerenoveerd. Inzet van zonnepanelen en duurzame (gasloze) warmtevoorziening wordt nader onderzocht.

Communicatie

Omwonenden zijn in april van dit jaar reeds geïnformeerd over het onderzoek naar een herbestemming, waarmee sloop de kloostervleugel kan worden voorkomen. Recentelijk zijn omwonenden opnieuw op de hoogte gesteld van het resultaat onderzoek en het voornemen tot renovatie van de kloostervleugel. Met Steenvlinder is afgesproken dat de omliggende buurt nauw zal worden betrokken bij de inrichting van de omliggende openbare ruimte. Hiervoor zal Steenvlinder een participatietraject gaan opstarten. Inzet is om dit direct na ondertekening overeenkomst met dit traject op te starten.

Steenvlinder zal dan begin 2022 starten met een communicatie en participatietraject. Enerzijds om de kluswoningen te gaan aanbieden en te promoten, maar ook om in samenspraak met de omliggende buurten de verdere uitwerking van de openbare ruimte te gaan bespreken.

Uitvoering

Na goedkeuring raad kan de overeenkomst met Steenvlinder worden aangegaan en kan de subsidie worden uitgekeerd. De start renovatie is dan voorzien in het vierde kwartaal 2022. De casco renovatie dient vervolgens binnen 18 maanden na start te zijn afgerond.