

Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

1. Vermelding onderwerp en beslispunten

Verkoop Ursulinencomplex

Beslispunten:

1. De voorkeur uitspreken voor een van de genoemde initiatieven;
2. Geen wensen en bedenkingen kenbaar maken ten aanzien van de verkoop aan de gekozen initiatiefnemer.

2. Doel van het raadsvoorstel en samenvatting

Het gemeentehuis van de gemeente Eijsden-Margraten wordt gevestigd in de kern Margraten. Hierdoor komt het voormalig gemeentehuis in Eijsden, het Ursulinencomplex, vrij. Er zijn een viertal partijen geïnteresseerd in de koop van dit voormalig gemeentehuis. In het onderhavige stuk komen aan de orde, de kaders zoals gesteld door college en raad. Vervolgens worden de initiatieven nader toegelicht. Op 26 oktober jl. heeft een besloten raadsconferentie plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan zijn nog een aantal zaken inzichtelijk gemaakt c.q. nader belicht. Uw raad wordt voorgesteld om nu een keuze te maken uit een tweetal initiatiefnemers. Met deze initiatiefnemer zal ons college vervolgens een koopovereenkomst aangaan.

3. Inleiding

Op 1 januari 2011 zijn de gemeenten Eijsden en Margraten gefuseerd. Het nieuwe gemeentehuis voor de gemeente Eijsden-Margraten wordt gerealiseerd in de kern Margraten. Voor het nu nog in gebruik zijnde gemeentehuis in Eijsden is een koper gezocht. Bij de koop staat een deugdelijke herbestemming, die het behoud van dit monumentale complex voor de toekomst waarborgt, voorop.

4. Relatie met bestaand beleid, beleidsvisie en kaderstelling

De raad van de voormalige gemeente Eijsden heeft in het verleden kaders gesteld met betrekking tot de herbestemming van het Ursulinencomplex. In het navolgende wordt hierop ingegaan.

5. Motivering van het voorstel en de kaders, die de Raad ter zake zou kunnen hanteren

De raad van de voormalige gemeente Eijsden heeft in de vergadering van 27 april 2010 de volgende kaders gesteld met betrekking tot de herbestemming van het Ursulinencomplex:

- a. Het huidige gemeentehuis van Eijsden blijft behouden als een van de beeldbepalende gebouwen in de kern Eijsden;
- b. Het Ursulinenpark behoudt zijn openbare functie als tuin en groen element in de bebouwde kom;
- c. De begraafplaats van de Congregatie der Zusters Ursulinen wordt gerespecteerd en



het onderhoud blijft een verantwoordelijkheid van het bestuur van de toekomstige gemeente Eijsden-Margraten;

- d. De huidige gebruikers van het Ursulinencomplex, Tafeltennisvereniging Eijsden, Stichting Eijdsens Verleden en het IVN, worden actief begeleid bij het vinden van alternatieve ruimten. *Op dit moment zijn in het gemeentehuis nog IVN gevestigd (middels een aparte ingang aan de achterzijde te bereiken) en de Stichting Eijdsens Verleden;*
- e. De keuze voor een herbestemming van het Ursulinencomplex mag niet concurrerend zijn met de functies van het Centrumplan, maar dient die functies eerder te versterken;
- f. De opbrengst van het Ursulinencomplex is bij een mogelijke vervreemding tenminste de taxatiewaarde. *De taxatiewaarde van de voormalige bibliotheek bedraagt per peildatum 1 januari 2011 € 373.000,--. De taxatiewaarde van het voormalig gemeentehuis bedraagt per peildatum 1 januari 2011 € 1.614.000,--. De boekwaarde van het gehele complex is per datum 1 januari 2012: € 483.529,--.*
- g. Het huidige Ursulinencomplex blijft in de periode tot realisatie van een bestuurscentrum in de toekomstige gemeente Eijsden-Margraten gehandhaafd als kantoorruimte voor ambtenaren van de huidige gemeente Eijsden c.q. de gemeente Eijsden-Margraten, echter ook hierna mag geen leegstand ontstaan;
- h. De besluitvorming over een herbestemming van het Ursulinencomplex wordt voorafgegaan door een zodanig communicatief proces dat het gevoel van de lokale bevolking tot uitdrukking komt in het gepresenteerde voorstel.

Nadat de raad van de voormalige gemeente Eijsden deze uitgangspunten heeft benoemd, zijn in het traject van huisvesting van de nieuwe gemeente Eijsden-Margraten nog een aantal belangrijke aandachtspunten/ uitgangspunten na voren gekomen, die meegenomen moeten worden in dit traject. Ook zullen initiatieven getoetst moeten worden op hun haalbaarheid. Immers verkoop is een item, maar een deugdelijke herbestemming, die het behoud van het monumentale complex richting toekomst waarborgt, is een nog belangrijker item. Ons college heeft daarom aan de uitgangspunten van de raad de volgende uitgangspunten toegevoegd. Deze uitgangspunten richten zich niet zozeer op de verkoop, maar meer op de herbestemming van het Ursulinencomplex, dus op de toekomstige functie.

- a. Wat zijn de kansen van het initiatief, m.a.w. wat is de toekomstwaarde. Hoe verhoudt zich dit initiatief tot de markt, hoe wordt het gefinancierd, wat is de visie ten aanzien van het initiatief etc. Om hierin inzicht te verkrijgen moet een ondernemersplan worden overgelegd.
- b. Vestiging Klantencontactcentrum in de kiosk aan de achterzijde;
- c. Het toekennen van een publieks- en eventueel (semi-) commerciële functie aan de kapel, waarbij een horecafunctie geen acceptabele optie is;
- d. De monumentale waarde van het gebouw behouden, zowel voor wat betreft de buitenkant als de binnenkant. Dit houdt in dat ten aanzien van alle initiatieven nauw overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg een vereiste is;
- e. Parkeren en bereikbaarheid. Ieder initiatief zal getoetst moeten worden op parkeren. In hoeverre neemt de parkeerdruk op de omgeving toe en hoe wordt dit opgelost. Zijn meer parkeerplaatsen nodig dan nu voorhanden, zijn de kosten van aanleg hiervan, voor rekening van de initiatiefnemer;
- f. Algemene aandachtspunten: Planschade, onderzoekskosten, eventuele kosten voor wijziging van het bestemmingsplan, voor rekening van de initiatiefnemer. Ook de Bibob toets zal, voordat de koop definitief wordt, uitgevoerd moeten worden.
- g. Wat is de tijdplanning waarop het initiatief wordt uitgevoerd. Hierbij wordt bedoeld de voorbereidingstijd die partijen nodig hebben om te komen tot start verbouw alsmede de doorlooptijd van het initiatief vanaf start verbouw.

Een viertal partijen heeft interesse getoond in de aankoop van het Ursulinencomplex. In het navolgende zullen de initiatieven toegelicht worden. Deze initiatieven zijn ook getoetst aan de kaders/ uitgangspunten, zowel door de raad als door ons college gesteld. In bijgevoegde matrix is dit aangegeven.

De initiatieven

John Selbach museum/ kunstmuseum

Dhr. John Selbach heeft door de jaren heen een enorme kunstcollectie verzameld met

werken vanaf de 17^e tot en met de 19^e eeuw. Daarnaast heeft zijn vrouw een grote poppencollectie. De gehele kunstcollectie en poppencollectie zijn ondergebracht in de John Selbach Stichting, waarvan de heer John Selbach voorzitter is en zijn vrouw secretaris/penningmeester. Een gedeelte van de kunstcollectie en de poppencollectie is tentoongesteld in een voormalig Ursulinenklooster in Maaseik. Dhr. Selbach heeft geen nadere stukken ingediend. Tijdens een gesprek heeft hij aangegeven dat hij nog een omvangrijke kunstcollectie heeft, die hij niet kan tonen. Het Ursulinencomplex zou een geschikte locatie zijn om alsnog deze kunstcollectie te kunnen tonen. De heer Selbach is bereid om € 400.000,- voor het complex te betalen. In de exploitatielasten van het museum moet de gemeente een essentiële bijdrage doen (in Maaseik € 100.000,- op jaarbasis). Het Klant Contact Centrum kan ondergebracht worden in het gebouw. Ook voor de verenigingen is plaats. Het museum zal door vrijwilligers gerund worden. In de achterliggende tuin wenst de heer Selbach vogels, waaronder pauwen, onder te brengen (bijlage 1).

Intervent BV Volendam/ Markus Bouw B.V. e.a./ Art Hotel

Dit betreft een initiatief voor het realiseren van minimaal 50 hotelkamers inclusief ondersteunende functies (restaurant, terras, (grand) café) (bijlage 2). De initiatiefnemers zijn: Markus Bouw BV, Intervent BV Volendam en KPO BV (projectontwikkeling). De investeerders achter het geheel zijn Intervent BV Volendam (dhr. H. Schilder) en ITC Holding Amsterdam (Dhr. D. Steur). Beide investeerders zien de aankoop en herbestemming van het Ursulinencomplex als een investering voor de lange termijn. De bedoeling is om in het Ursulinencomplex een "Art Hotel" te vestigen. Dit idee is ontstaan vanuit de achtergrond van een van de initiatiefnemers, de heer Schilder van Intervent BV. Zijn familie heeft Hotel Spaander in Volendam in bezit. Bij Hotel Spaander in Volendam is de cultuurhistorische kwaliteit van het pand en de daarin ondergebrachte kunstcollectie van substantiële omvang en van onderscheidende kwaliteit. Het "Art Hotel" zou naast hotel een kunstcollectie herbergen, die toegankelijk is voor de bezoeker, en waarmee het hotel zich onderscheidt van andere hotels.

Het Ursulinencomplex wordt verbouwd tot hotel. De investeringskosten worden geraamd op 4 tot 4,5 miljoen euro. De verbouwwerkzaamheden richten zich met name op de binnenkant. Het uiterlijk van het pand alsmede de zich binnen bevindende monumentale waarden blijven in stand. Een oplossing dient gezocht te worden voor de bovenste verdieping. Als daar hotelkamers worden gerealiseerd dient er voldoende daglichttoetreding te zijn. Dit kan bewerkstelligd worden door aan de achterzijde/ dak, ramen/ openingen te maken. Een plan hiervoor is informeel voorgelegd aan de Monumentencommissie. Deze heeft naar aanleiding hiervan uitgesproken dat de opzet van het voorgelegde studieplan niet wezenlijk zal ingrijpen in de monumentale waarden van het pand.

Deze initiatiefnemer vraagt wel om het park aan de voorzijde (oostzijde oprijlaan), transparanter te maken (onderbesnoeiing weghalen), zodat meer zicht komt op het complex. Het Klant Contact Centrum kan ondergebracht worden in de achterbouw of in een deel van de huidige bibliotheek onder de voorwaarden dat dit gedeelte apart toegankelijk wordt gemaakt, een vaste huurprijs wordt betaald en de verbouw en herinrichtingskosten voor rekening van de gemeente zijn. Het vestigen van een Klant Contact Centrum in het gebouw heeft echter niet de voorkeur van de initiatiefnemers. De kapel kan door verenigingen/ gemeente voor perioden gehuurd worden. Hierbij staat een flexibele invulling voorop. De kapel wordt in de plannen multifunctioneel inzetbaar. Stichting Eijdsens Verleden en IVN kunnen in de kelderruimten blijven. Er wordt wel een huurcontract opgesteld en zij moeten onafhankelijke voorzieningen krijgen, zoals een ingang, toilet, etc. De gemeente moet garant staan voor de huur. Intervent BV Volendam e.a. zijn bereid om € 300.000,- voor het complex te betalen.

Zij maken hierbij een voorbehoud. Kosten van eventuele asbestverwijdering uit het pand zijn voor rekening van de gemeente. (Uit een onderzoek is gebleken dat zich asbest bevindt in het pand. Voordat tot verkoop wordt overgegaan dient dit asbest verwijderd te worden, dan wel moeten met de toekomstige koper, ongeacht wie koper wordt, afspraken gemaakt worden, hoe hier mee wordt omgegaan).

Inco+/ Rever/ Dhr. Kwakkernaat/ Revalidatie en Recreatie

Dhr. Kwakkernaat heeft in Duitsland een Reha-kliniek/ Kur-Klinik (Reha Klinik Ostseebad Heringsdorf www.rehaklinik-usedom.de) . Mensen komen hier om te revalideren en te recreëren. Dhr. Kwakkernaat wil een soortgelijk concept ontwikkelen in Nederland. Hij geeft aan dat op korte termijn de wetgeving ter zake veranderd, zodat mensen vrij zijn om zorg af

te nemen in een Europees land naar keuze. Hij verwacht dan ook dat de markt voor revalideren en recreëren de komende jaren in Nederland zal groeien (bijlage 3). Hij heeft een adviseur ingeschakeld om het gehele concept te begeleiden. Dit is Inco+. Het voorgestelde programma voorziet in diverse functies, allen ontleend aan zorg en toerisme. De bedoeling is om een concept te realiseren waar mensen in een prettige omgeving kunnen revalideren en kunnen verblijven bij ziekte. De bedoeling is om een essentiële bouwmassa aan het geheel toe te voegen. Hierbij moet gedacht worden aan een gebouw, vergelijkbaar met de huidige hoofdbouw in vier verdiepingen, bestaande uit 80 tot 100 kamers. Parkeren vindt plaats onder dit gebouw. Voor de begane grond van de huidige hoofdbouw zoekt men nog naar een invulling, waarvan het KCC in ieder geval onderdeel zal uitmaken, maar waar ook gedacht kan worden aan het vestigen van een kapper, schoonheidsspecialiste etc. . De overige verdiepingen van de hoofdbouw worden gebruikt voor ondersteunende diensten, zoals administratie, fysiotherapie, etc. De raadszaal zal benut worden als horecagelegenheid (trouwerijen, restaurant). Eveneens is in dit concept inbegrepen het gebruik van zwembad de Treffer in relatie tot revalidatie. In het vervolgtraject zal de initiatiefnemer bekijken in hoeverre de exploitatie van het zwembad bij de ontwikkeling betrokken kan worden. Overigens heeft dhr. Kwakkernaat hierbij aangegeven dat het water dan wel een hogere temperatuur moet krijgen. Dit kan inhouden dat bepaalde groepen/ verenigingen die nu van het zwembad gebruik maken, in de toekomst hiervan geen gebruik meer kunnen/ willen maken.

Dhr. Kwakkernaat wenst dit concept samen met de gemeente, onder begeleiding van Inco+ uit te werken. Hij wenst hiertoe een samenwerkingsverband aan te gaan met de gemeente (PPS-constructie). Een half jaar is benodigd om te komen tot het sluiten van een Realisatieovereenkomst. Kosten ten behoeve van onderzoeken etc. worden 50/50 met de gemeente gedeeld. Gezien het feit dat ook substantiële nieuwbouw gepleegd moet worden, zal het hoofdgebouw langere tijd leeg komen te staan. Inco+ zal zorgdragen voor een gebruik/ oplossing tijdens deze periode. De kosten hiervoor komen voor rekening van de gemeente.

Dhr. Kwakkernaat is bereid om € 450.000,-- voor het Ursulinencomplex (inclusief de grond die extra bebouwd wordt) te betalen.

Dhr. Barjesteh van Waalwijk van Doorn/ Museum voor familiegeschiedenis

Dhr. Barjesteh is een van de initiatiefnemers tot het oprichten van een internationaal museum voor de familiegeschiedenis (bijlage 4). Hij is in februari 2012 benaderd door de Stichting Eijdsens Verleden, die van dit initiatief op de hoogte waren. Zij hebben hem verzocht om te bekijken of het Ursulinencomplex overeen kwam met de wensen van de initiatiefnemers. Dit kwam overeen. Omvang, ligging en bouwkundige kenmerken kwamen overeen. Vervolgens is onder leiding van dhr. Barjesteh de concrete uitwerking ter hand genomen.

De bedoeling is om de gehele begane grondvloer (hoofdbouw, westvleugel en bibliotheek) te benutten voor de museumfunctie. Voor het Klant Contact Centrum wordt hierbinnen een plek gezocht. Op de 1^e en 2^e verdieping van de hoofdbouw worden 16 hotelkamers gesitueerd. De zolderverdieping van de hoofdbouw zal dienst doen als ontbijtruimte/ onderwijsruimte en kantoren. Op de 1^e verdieping van de westvleugel komt een wellnessruimte ten behoeve van het hotelgedeelte. Op de 2^e verdieping en de zolderverdieping zullen studenten gehuisvest worden, die middels hun studie (stage/ onderzoek) verbonden zijn aan het museum.

Het museum is een uniek initiatief, waarbij niet alleen sprake is van een museum voor familiegeschiedenis, maar ook van een kenniscentrum, dat door onderwijsinstellingen bezocht kan worden. Tevens biedt huisvesting in het Ursulinencomplex de mogelijkheid tot het organiseren van evenementen, reünies en symposia. Het complex wordt aangekocht door een nog op te richten besloten vennootschap, Apple of Grenada te noemen. Deze BV zal het complex verbouwen, de congresfaciliteiten en – accommodatie onderhouden en beheren. Het museum wordt ondergebracht in de Stichting voor de Familiegeschiedenis. De op te richten BV is voornemens om € 450.000,-- voor het Ursulinencomplex te betalen.

Het is nu aan de raad om een keuze te maken uit de genoemde initiatieven. In bijgevoegde matrix (bijlage 5) zijn de initiatieven op alle zaken met elkaar vergeleken. Op 26 oktober jl. heeft een besloten raadsconferentie plaatsgevonden, waarin 3 van de 4 initiatiefnemers (Rever/ Art Hotel en Museum voor familiegeschiedenis) hun initiatieven hebben gepresenteerd en de raadsleden in de gelegenheid zijn gesteld om vragen te stellen.

Naar aanleiding van deze raadsconferentie zijn nog een aantal zaken nader onderzocht. Het betreft de volgende items:

1. Er is een second opinion ingewonnen ten aanzien van de exploitatiebegroting van het museum voor familiegeschiedenis; Deze ligt vertrouwelijk voor u bij de griffier ter inzage.
2. Ter zake de markttechnische haalbaarheid van een hotel in Eijsden is een onafhankelijk bureau Horwath HTL, die tevens inzake de hotelnota Maastricht heeft geadviseerd, verzocht om een advies; Ook dit advies ligt vertrouwelijk voor u bij de griffier ter inzage.
3. Geprobeerd is om inzichtelijk te maken wat elk initiatief toevoegt aan Eijsden, welk gevoel roept ieder initiatief op;
4. Er wordt per initiatief aangegeven wat de inkomsten/ opbrengsten zijn voor de gemeente Eijsden-Margraten op de langere termijn (zoals bijvoorbeeld toeristenbelasting);
5. De kredietwaardigheid van de betreffende partijen zal bekeken worden.

Onderzoek van deze items heeft het navolgende opgeleverd.

Ad 1. Second Opinion.

Zoals al eerder aangegeven ligt dit rapport vertrouwelijk voor u ter inzage. De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

- In de gepresenteerde begroting, waarvan de laatste versie is ontvangen na de raadsconferentie (bijlage 6), zijn er met name aan de kostenkant meerdere posten die een risico vormen of ontbreken;
- Ten aanzien van de opbrengsten in de begroting zijn er weliswaar ook kanttekeningen te plaatsen, maar die zijn minder ingrijpend;
- Als gevolg van de twee voorgaande punten, is de begroting als geheel te positief ingeschat.

Daarnaast is ook niet duidelijk hoe de relatie is tussen de op te richten BV en de Stichting. Er wordt nu immers een totaal financieel overzicht overgelegd, terwijl het in feite twee aparte rechtspersonen betreft met ieder hun eigen financiële en belastingtechnische perikelen. De inkomsten/ uitgaven van beide rechtspersonen zijn in het financieel overzicht niet gescheiden.

Wij hebben deze bevindingen aan de heer Barjesteh voorgelegd. Hij heeft hierop gereageerd. Zijn reactie treft u bijgevoegd aan (bijlage 7).

Ad 2. Advies inzake hotel.

Ook dit advies ligt vertrouwelijk voor u ter inzage. De conclusie van dit advies is als volgt:

- Hoewel het logiesaanbod in Eijsden klein is, heeft het een gemiddelde omvang in vergelijking met andere plattelandskernen in de omgeving. Er kan dus niet op voorhand gesteld worden dat de markt vraagt om extra hotelcapaciteit;
- Gezien de locatie is een bezettingsgraad van 55% tegen een gemiddelde kamerprijs van om en nabij de € 75,-- realistisch;
- Veel hotelgasten zijn gecharmeerd van historische panden zoals het Ursulinencomplex;
- Eijsden heeft, gebruikmakend van de groene grensligging aan de Maas en het historische karakter van het dorp, een zekere toeristische aantrekkingskracht waar hotelmanagement naar verwachting van kan profiteren;
- Het beoogde hotel met een bezettingsgraad van circa 60 % tegen een gemiddelde kamerprijs van ca € 75,-- is mogelijk, uitgaande van een standaard concept en een sterk management dat inzet op alle kansen in de markt;
- Alhoewel de afmetingen van de kamers en geplande faciliteiten een viersterren classificatie mogelijk lijken te maken, zal de prijs begrensd blijven tot het zwaartepunt in de markt van € 75,--, met name door de sterke afhankelijkheid van de toeristische markt;
- Op basis van de verwachte resultaten lijkt het beoogde hotel markttechnisch haalbaar;
- De financiële haalbaarheid is afhankelijk van de investeringsbegroting, die vanwege de bescheiden resultaten, zeer strak zal moeten zijn;
- Het concept "kunsthotel" klinkt interessant maar moet nog verder uitgewerkt worden;

- Het aantal kamers is vanuit een efficiënte bedrijfsvoering en mogelijke ketenverbinding aan de kleine kant, maar vanuit de markt juist aan de grote kant;
- Huurcontracten voor een Klantencontactcentrum en verenigingsruimte kunnen voordelig uitwerken, ook doordat inwoners hierdoor een grotere binding krijgen met het hotel en wellicht vaker gebruik zullen maken van de faciliteiten en het hotel zullen aanbevelen aan hun bezoek.

Ad 3. De kern Eijsden heeft het laatste decennia steeds meer ingezet op toerisme en dan met name het dagtoerisme/ fietstoerisme. Door de aanleg van het voetveer doen steeds meer toeristen Eijsden aan. De horeca in de kern Eijsden vaart hier wel bij.

Alle initiatieven spelen in meer of mindere mate hierop in. Een museum voor familiegeschiedenis is in die context wel uniek te noemen. Immers een soortgelijk museum komt in Nederland niet voor. De vraag is echter of de aantrekkingskracht dusdanig groot is dat mensen die via hun fietstocht Eijsden aan doen, ook een bezoek aan dit museum willen brengen. Hetzelfde geldt voor een kunstmuseum. Over het algemeen blijkt dat musea (op termijn) subsidie nodig hebben om te kunnen overleven. Dhr. Selbach geeft ook aan dat hij zonder een substantiële bijdrage geen museum kan exploiteren. Het museum voor Familiegeschiedenis lijkt hierop een uitzondering, doordat er, als kostendrager, ook een hotelfunctie / congresruimte aan het geheel gekoppeld wordt.

Ten aanzien van het initiatief van dhr. Kwakkernaat kan als positief gemeld worden dat op die manier wellicht ook de exploitatie van het zwembad gewaarborgd is, zij het dat door de benodigde temperatuur van het water, groepen/ verenigingen die nu gebruik maken van het zwembad in de toekomst wellicht geen gebruik meer hiervan kunnen maken. Daartegenover staat dat door de forse toevoeging van het bouwvolume. Ook is de vraag hoe dit initiatief zich in de markt verhoudt. Immers ook dit initiatief is op dit moment min of meer uniek voor Nederland.

Ad 4. Voor wat betreft leges en onroerende zaak belasting moge het duidelijk zijn dat het initiatief van dhr. Kwakkernaat de meeste opbrengsten genereert voor de gemeente. Immers het bebouwd oppervlak wordt behoorlijk uitgebreid hetgeen een waardevermeerdering tot gevolg heeft. Ook voor wat betreft het hotel zal dit legesopbrengsten genereren en zal de ozb waarde wellicht toenemen ten opzichte van de huidige ozb waarde. Voor wat betreft de museum functie is dit minimaal.

Ook is gekeken naar de opbrengsten toeristenbelasting. Het hotel genereert hier de meest opbrengsten.

Keuze

Ons college is bevoegd ingevolge de Gementewet tot verkoop van het pand. Bij de keuze, voor welke invulling dan ook, zou uitgangspunt moeten zijn het behoud van het pand voor de langere termijn. In onderstaande is dan ook getracht om die uitgangspunten/ kaders die ten grondslag liggen c.q bijdragen aan het behoud van het pand voor de langere termijn nogmaals te benoemen en ieder initiatief hieraan te toetsen c.q. te bekijken waar welke risico's liggen.

Dit resulteert in de volgende opzet:

Markttechnische haalbaarheid initiatief

Museum voor familiegeschiedenis:

Het betreft een uniek concept. Middels een goede marketing kunnen mensen getrokken worden c.q. kunnen onderwijsinstellingen gemotiveerd worden om dit museum te bezoeken. Er is geen vergelijkingsmateriaal, immers een museum alleen gericht op genealogie is er nog niet.

Rever: In de nu voorgestane opzet wordt een half jaar uitgetrokken om de haalbaarheid te onderzoeken. Pas dan wordt duidelijk of het initiatief haalbaar is. Dhr. Kwakkernaat verwacht dat door een wijziging in de regelgeving per oktober 2013 meer mensen gebruik kunnen maken van revalidatietechnieken. Deze wijziging in de regelgeving heeft betrekking op een Richtlijn van het Europese Hof van 19 januari 2011. Deze Richtlijn regelt het ontvangen van zorg buiten de grenzen (in beginsel) van het land waar men woont en wettelijk verzekerd is. Deze Richtlijn moet uiterlijk op 25 oktober 2013 in de Nederlandse wetgeving, maar ook in de wetgeving van de ons omringende landen, geïmplementeerd zijn.

Grote vraag hierbij is wel of op dat moment ook mensen deze zorg opzoeken c.q. of zorgverzekeraars/ ziekenhuizen mensen hiertoe actief aansporen.

Hotel:

Markttechnisch blijkt dit initiatief haalbaar.

Kunstmuseum:

Anno 2012 blijkt dat het museum in Maaseik niet gebracht heeft wat men bij de start verwacht had. De openingstijden zijn anno 2012 zeer beperkt en er zijn strubbelingen tussen het gemeentebestuur van Maaseik en de heer Selbach. De vraag is dan ook of een soortgelijk museum in Eijsden wel haalbaar zou zijn.

Financiële haalbaarheid initiatief**Museum voor familiegeschiedenis:**

Zie hiervoor het voorgaande. De kostenkant is positief ingeschat. Bovendien blijkt niet hoe BV en Stichting zich tot elkaar verhouden. Er is dus een risico ten aanzien van de financiële haalbaarheid. De heer Barjesteh heeft hierop nog een nadere toelichting gegeven. Deze is bijgevoegd (bijlage 7).

Rever:

Dit concept moet verder uitgewerkt worden. Forse investeringen moeten gedaan worden om een gebouw te realiseren van de gewenste omvang. Daarnaast zal het bestaande gebouw onderhouden en geëxploiteerd moeten worden. Of het een financieel haalbaar initiatief wordt zal mede afhangen van de inbreng van zorgverzekeraars/ ziekenhuizen. Een eerder initiatief in Limburg is niet haalbaar gebleken.

Hotel:

Volgens het rapport Horwath hangt de financiële haalbaarheid af van de investeringsbegroting, die gezien de te verwachten bescheiden resultaten, zeer strak zal moeten zijn. Ook moet er sprake zijn van sterk management dat inzet op alle kansen in de markt. De investeerders hebben aangegeven dat zij binnen een termijn van 4 maanden een exploitant willen zoeken. Zij zijn momenteel met drie gegadigden in gesprek. Mocht geen exploitant gevonden worden binnen de genoemde periode, gaat de koop niet door. Hierin ligt dus een risico voor de gemeente.

Kunstmuseum:

Dit is alleen haalbaar met inzet van gemeentelijke middelen.

Kosten/ bijdragen gemeente: Nu en op de langere termijn**Museum voor familiegeschiedenis:**

Vooralsnog wordt geen bijdrage gevraagd aan de gemeente/ provincie. De inkomsten / uitgaven zijn op basis van de overgelegde begroting in balans. Zoals al eerder aangegeven vormt de kostenkant een risico. Op het moment dat het museum meer kosten maakt c.q. minder inkomsten genereert, is de vraag welke bijdrage van de gemeente wordt verwacht. Overigens blijkt dat binnen Nederland het overgrote deel van musea alleen exploitabel is met subsidiebijdragen van de overheid.

Rever:

Gedurende het eerste half jaar zullen, indien voor deze initiatiefnemer gekozen wordt, diverse onderzoeken worden uitgevoerd. Deze initiatiefnemer wenst de gemeente hierbij als partner. Dit betekent dat tot het ondertekenen van de Realisatieovereenkomst de gemeente voor 50 % bijdraagt in de kosten van onderzoeken etc. Volgens informatie van Inco+ worden deze kosten geraamd op € 48.000 tot € 60.000,--. De helft hiervan is dan voor rekening van de gemeente. Overigens betreft dit een raming. Mocht ten gevolge van bijvoorbeeld archeologische vondsten ter plaatse van de te realiseren nieuwbouw nader onderzoek vereist zijn, zal het geraamde bedrag naar alle waarschijnlijkheid overschreden worden. Ook de kosten voor tijdelijke leegstand die ontstaat, zijn voor rekening van de gemeente.

Hotel:

De gemeente draagt de kosten voor het transparanter maken van het park aan de voorzijde/ oostzijde van het complex. Ook moeten afspraken gemaakt worden over de kosten inzake de verwijdering van de op basis van de asbestinventarisatie aangetroffen asbest. Deze afspraken inzake de verwijdering van asbest moeten overigens ook met de andere partijen

gemaakt worden.

Daarnaast moet wel binnen 4 maanden een exploitant gevonden zijn. Aangegeven is dat er momenteel 3 gegadigden zijn, maar e.e.a. pas definitief gemaakt kan worden na gunning aan deze initiatiefnemer. Bij gunning aan deze initiatiefnemer bestaat dus de kans dat de koop alsnog niet doorgaat.

Kunstmuseum:

De gemeente moet een substantiële bijdrage per jaar leveren. Daarnaast blijft het groot onderhoud van het gebouw voor rekening van de gemeente.

Verkoopprijs

Museum voor familiegeschiedenis:

€ 450.000,-- kosten koper voor het gebouw en achtertuin.

Rever:

€ 450.000,-- kosten koper voor het gebouw, achtertuin en naastgelegen gronden ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw.

Hotel:

€ 300.000,-- kosten koper voor het gebouw en achtertuin.

Kunstmuseum:

€ 400.000,-- kosten koper voor het gebouw en achtertuin.

Dit houdt dus in dat geen enkele partij bereid is de taxatiewaarde te betalen. Ook de boekwaarde (€ 483.000,--) wordt niet gehaald.

Tijd ten behoeve van realisering initiatief/ leegstand

Als uw raad instemt met een van de genoemde initiatieven kunnen de initiatieven voor het Hotel, Museum voor Familiegeschiedenis en Kunstmuseum, nog positief bestemd worden in het Ontwerpbestemmingsplan Eijsden. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt volgens planning met ingang van 17 januari 2013 ter inzage gelegd. Vaststelling is voorzien voor april 2013. Op basis hiervan kan dit bestemmingsplan medio juni 2013 in werking treding c.q. als geen beroep wordt ingediend, onherroepelijk worden. Bij het tijdig indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, zou dit kunnen inhouden dat deze omgevingsvergunning medio 2013 wordt verleend, zodat na vertrek van de gemeente per september 2013, direct met de verbouwingswerkzaamheden een aanvang gemaakt kan worden.

Museum voor familiegeschiedenis:

Volgens planning zou dit museum in januari 2014 geopend kunnen worden. Van enige leegstand is dan geen sprake. Overigens zullen dan naar verwachting nog niet alle verbouwingswerkzaamheden zijn afgerond. Voor wat betreft de museumfunctie wordt gestart met 8 modules, die vervolgens in de loop van de tijd uitgebreid kunnen worden.

Rever:

De periode tot medio 2013 wordt benut om te onderzoeken of dit initiatief haalbaar is. Vervolgens moet dan een bestemmingsplanwijziging opgestart worden. Dit zou inhouden dat naar verwachting pas medio 2014 met de verbouwingswerkzaamheden/ nieuwbouw een aanvang gemaakt zou kunnen worden. Gezien de forse nieuwbouw zal het plusminus 2 jaar duren alvorens dit gereed is. Dit houdt in dat de opening medio 2016 zou komen te liggen. In de periode tot de verbouwingswerkzaamheden draagt de gemeente de kosten van leegstandsbestrijding.

Hotel:

Een bouwtijd voor het hotel kan aangehouden worden van plm. 1,5 jaar. Opening zou in dat geval voorzien zijn voor de eerste helft van 2015. Bij dit initiatief ontstaat naar verwachting geen leegstand omdat direct nadat de gemeente het gebouw heeft verlaten, met de verbouwingswerkzaamheden gestart zou kunnen worden. Zoals al eerder aangegeven zit het risico in het vinden van een exploitant. Indien met dit initiatief zou worden doorgegaan, zouden hierover nadere afspraken gemaakt moeten worden, zodat de termijn waarbinnen een exploitant gezocht wordt, aanzienlijk verkort zou moeten worden.

Kunstmuseum:

Dhr. Selbach heeft aangegeven het pand direct te willen betrekken.

Werkgelegenheid**Museum voor familiegeschiedenis:**

Plusminus 6 Fte, waarvan 4 Fte voor bediening/ keuken/ schoonmaak. De conservatoren worden ingehuurd op uurbasis. Daarnaast wordt met name uitgegaan van inzet van vrijwilligers/ inzet van studenten die voor stage/ onderzoek in het gebouw gehuisvest worden.

Rever:

Plusminus 40 Fte.

Hotel:

Plusminus 20 Fte.

Kunstmuseum:

Alleen vrijwilligers

Maatschappelijke aanvaardbaarheid**Museum voor familiegeschiedenis:**

Verwacht wordt dat het vestigen van een Museum voor familiegeschiedenis maatschappelijk aanvaardbaar is. Immers er verandert nauwelijks iets aan het gebouw. De verkeersaantrekkende werking is niet wezenlijk anders dan in de huidige functie. Vrijwilligers waaronder bijvoorbeeld de Stichting Eijdsens Verleden worden betrokken bij het museum.

Rever:

Het concept op zichzelf is goed. Immers mensen worden in de gelegenheid gesteld om op een door hen gewenste manier te revalideren. De enorme toevoeging van de bebouwing zou wel op weerstand kunnen stuiten. Voorkomen moet worden dat het monumentale karakter van het gebouw wordt aangetast. Het nu bestaande beeld van het Ursulinencomplex zal door toevoeging van deze bebouwing aanzienlijk wijzigen. Aangezien nog geen concreet zicht is op de bebouwing, is ook geen inschatting te maken in hoeverre hierdoor privacy van de omwonenden wordt aangetast.

Hotel:

Het hotel levert werkgelegenheid op. Voor wat betreft verkeer zal er een beperkte toename zijn, zodat van overlast voor de woonomgeving nauwelijks sprake zal zijn. Een restaurantfunctie aan de voorzijde met terras kan de aantrekkelijkheid van het gebied verhogen en kan een spil zijn tussen het te realiseren winkelcentrum en de oude kern van Eijdsen. Er zal wel voor wat betreft de hotelkamers een wezenlijk aantal aan de Eijdsense markt worden toegevoegd.

Kunstmuseum:

Hiervoor geldt hetzelfde als voor het museum voor familiegeschiedenis.

Ons college heeft alle bovenstaande zaken overwogen. Het museum voor familiegeschiedenis is een uniek concept. Dit concept betreft een toevoeging op de toeristische markt in Eijdsen. Wellicht dat het Eijdsen op de kaart zet, omdat een dergelijk museumconcept, voor zover bekend, nergens aanwezig is. Aan dit concept liggen wel diverse (financiële) risico's ten grondslag. Immers de begroting is zeer positief aan de kostenkant. Als college weten wij, gezien de onderhoudskosten en exploitatiekosten in het verleden, dat onderhoud en exploitatie van een dergelijk gebouw een post is die niet onderschat moet worden. Onze grootste zorg is dan ook of dit museum een lange toekomstwaarde heeft. De mensen die er nu mee bezig zijn, zijn zeer enthousiast, steken hun eigen vermogen erin en hebben er alle vertrouwen in. Toch is ons inziens de financiële basis zeer fragiel en blijft het de vraag wat er gebeurd indien initiatiefnemers zouden afhaken. Is het dan een bedrijf dat verder in de markt kan worden voortgezet, waardoor het Ursulinencomplex richting toekomst behouden blijft.

Het hotel is een marktinitiatief. De investerende bedrijven zien dit als een lange termijn investering. Het monument blijft behouden. De investeringskosten bedragen tussen de € 4 en € 4,5 miljoen. Uit onafhankelijk onderzoek blijkt dat dit hotel markttechnisch haalbaar is. Financieel is het hotel haalbaar, mits sprake is van een goed hotelmanagement c.q. een goede exploitant. Risico factor bij dit initiatief is dat de investeerders zich 4 maanden de tijd nemen om tot overeenstemming te komen met een toekomstig exploitant. Mocht blijken dat deze overeenstemming niet bereikt wordt, is de gemeente 4 maanden verder en heeft geen koper meer. Het gehele proces moet dan opnieuw opgestart worden. Dit is niet aanvaardbaar.

Het concept Rever is op zich een aantrekkelijk concept. De markttechnische en financiële haalbaarheid moet nog blijken. Nog niet duidelijk is hoe de markt de vrijheid van het afnemen van zorg binnen de Europese Unie gaat opnemen. Nadelig is ook het kostenaspect alsmede het tijdsverloop. De gemeente participeert in het initiatief en deelt in de kosten, terwijl nog niet zeker is dat het project doorgang vindt. De tijd die benodigd is om de haalbaarheid van het initiatief te bekijken wordt ingeschat op een half jaar. Dit houdt in dat pas in juli 2013 duidelijkheid is of het concept doorgang vindt. Bovendien zou door de forse uitbreiding van bebouwing dit concept ook op maatschappelijke weerstand kunnen stuiten, waardoor procedures vertraagd worden etc. Gedurende deze hele periode tot (ver)bouw zijn de kosten ter bestrijding van leegstand voor rekening van de gemeente.

Het kunstmuseum is gezien de middelen die hier van gemeentewege voor beschikbaar gesteld moeten worden geen optie.

Zoals uit het voorgaande mag blijken acht ons college twee initiatieven minder kansrijk omdat er of wel een substantiële financiële bijdrage van de gemeente wordt verlangd dan wel er nog veel nader onderzoek nodig is voordat duidelijk wordt of het initiatief doorgang kan vinden. Het initiatief voor een museum voor familiegeschiedenis alsmede het initiatief voor een hotel achten wij beiden kansrijk. Beide initiatieven hebben voor- en nadelen. In onderstaande tabel hebben wij getracht dit nogmaals inzichtelijk te maken.

	Hotel	Museum voor familiegeschiedenis
Markttechnisch	De haalbaarheid wordt bevestigd door een extern onderzoek	De vraag is of dit concept een niche in de markt is, die ervoor zorgt dat voldoende mensen het interessant vinden om Eijdsen hiervoor aan te doen
Financiële haalbaarheid	Haalbaar mits strakke begroting en goed management	Vraagtekens zijn geplaatst bij de financiële opzet. Wel is duidelijk dat een combinatie van functies (overnachting/ museum/ congresfunctie) nodig is om het museum financieel haalbaar te maken
Kosten/ bijdragen gemeente	Kosten t.b.v. het opschonen van het park	Op dit moment wordt geen bijdrage gevraagd. Of in de toekomst is bijdrage noodzakelijk is zeer afhankelijk van de vraag of dit concept aanslaat
Werkgelegenheid	20 Fte	6 Fte
Verkoopprijs	€ 300.000,--	€ 450.000,--
Maatschappelijke aanvaardbaarheid	Maatschappelijk aanvaardbaar. Alleen door functie minder toegankelijk voor Eijdsense bevolking	Maatschappelijk aanvaardbaar. Op de begane grondvloer een toegankelijke functie. Voor het overige (verdiepingen) ook minder toegankelijk.
Opbrengsten gemeente	Leges t.b.v. verbouwkosten Ozb opbrengsten Toeristenbelasting € 26.280,-- per jaar op basis van € 1,20 per nacht per persoon bij een 60% bezetting	Leges t.b.v. verbouwkosten Ozb opbrengsten (voor museum gedeelte naar verwachting minder) Toeristenbelasting € 5.186,-- per jaar op basis van € 1,20 per nacht per persoon bij 37 % bezetting.

Zoals uit voorgaande blijkt zijn beide initiatieven mogelijk en hebben beide initiatieven voordelen en nadelen. Gezien de importantie van deze verkoop voor de Eijdsense

gemeenschap verzoeken wij u om als raad uit te spreken naar welk van de initiatieven de voorkeur uitgaat.

In artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet is bepaald dat ons college bevoegd is om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente. In artikel 169 lid 4 staat vermeld dat ons college de gemeenteraad vooraf inlichtingen geeft over de uitoefening van de bevoegdheid tot het besluiten tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken aan ons college. Wij verzoeken u dan ook om ten aanzien van de te kiezen partij, geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken voor de af te sluiten overeenkomst.

6. Financiële en personele aspecten

De boekwaarde van het gemeentehuis is € 483.529,--. Bij beide initiatieven wordt de boekwaarde niet geboden. Dit houdt in dat het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde moet worden afgeschreven. In de jaarrekening van het jaar van verkoop (2013) zal dit verwerkt worden.

7. Planning, uitvoering en evaluatie

De planning en uitvoering is afhankelijk van ieder initiatief afzonderlijk. Zie hiervoor het gestelde onder tijdsverloop.

8. Communicatie

Er zal nadat het raadsbesluit is genomen een persbericht uitgaan.
Met de direct omwonenden worden de plannen gecommuniceerd.

Burgemeester en wethouders van Eijssden-Margraten,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. H.J.M. van Dijk D.A.M. Akkermans

RAADSBESLUIT

De Raad van de gemeente Eijsden-Margraten;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
gelet op het advies van de raadscommissie Grondgebiedzaken;

Besluit :

1. De voorkeur uitspreken voor het initiatief van
2. Als conditio sine qua non te stellen, dat de gemeente het eerste recht van koop krijgt, en verder geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de verkoop aan de gekozen initiatiefnemer.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 december 2012

De griffier,

Mr. M.G.A.J.T. Verbeet

De voorzitter,

D.A.M. Akkermans