

Raadsnota

Raadsvergadering d.d.: 29 juni 2015

Agenda nr: 13

Onderwerp: Pradoegebouw

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Doel:

Het doel van dit voorstel is drieledig:

- Het Pradoegebouw, klooster en rijksmonument, restaureren.
- Een functionele en kwalitatief hoogwaardige invulling met een duurzaam toekomstperspectief geven aan een leegstaand klooster, namelijk een hoogwaardig designhotel dat zich richt op de kwaliteitsbewuste fietser.
- Een start maken met een (mogelijke) herontwikkeling van het gebied rondom het Pradoegebouw.

Samenvatting:

Het College van B&W heeft overeenstemming bereikt met de projectontwikkelaar (3W New Development en Vivere Concepts) over de verkoop van het Pradoegebouw ter waarde van €200.000,-

De projectontwikkelaar heeft bij de provincie Limburg tevens subsidie gevraagd ten behoeve van de ontwikkeling van het Pradoegebouw tot hoogwaardig designhotel dat zich richt op de kwaliteitsbewuste fietser. De provincie Limburg heeft aangegeven subsidie voor de restauratie van het rijksmonument te willen verstrekken, mits de gemeente hetzelfde bedrag subsidieert. Het College van B&W is voornemens het gemeentelijk deel van de subsidie in de vorm van een investeringssteun te verstrekken aan de projectontwikkelaar ten behoeve van de restauratie van een rijksmonument, namelijk het Pradoegebouw. Het komt immers niet vaak voor dat een marktpartij wil investeren in de herbestemming van een rijks monumentaal klooster met daarin een functioneel en kwalitatief hoogwaardige invulling met een duurzaam toekomstperspectief.

Het College van B&W is het bevoegde orgaan voor het verstrekken van subsidies. Echter, er is geen passend programma in de begroting benoemd met voldoende financiële middelen voor het College van B&W om een subsidie aan de projectontwikkelaar van het Pradoegebouw te verstrekken. Omdat het budgetrecht toebehoort aan de Raad, stelt het College van B&W de Raad voor om maximaal €200.000 budget ter beschikking te stellen voor een subsidie waarmee een investeringssteun ter restauratie van een rijksmonument kan worden verstrekt. In de subsidiebeschikking zal het College van B&W minimaal opnemen dat de subsidie alleen verstrekt wordt onder de opschortende voorwaarde, dat koper genoegzaam - met relevante stukken onderbouwd - kan aantonen dat zij over afdoende capaciteit en financiële middelen beschikt teneinde het plan te kunnen uitvoeren, een en ander ter beoordeling van de Gemeente.

Advies:

Het advies aan de Raad is om:

- 1) In te stemmen met het beschikbaar stellen van een budget van maximaal €200.000 teneinde het College van B&W in de gelegenheid te stellen een subsidie in de vorm van een investeringssteun te verstrekken aan de projectontwikkelaar voor de restauratie van een rijksmonument, namelijk het Pradoegebouw.



- 2) *De totale kosten bedragen €200.000. Hiervan wordt €130.000 ten laste gebracht van de onderhoudsvoorziening. De resterende €70.000 wordt ten laste worden gebracht van het resultaat van de jaarrekening 2015.*

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Het Pradoegebouw in Valkenburg aan de Geul staat al jaren leeg. Gedurende een aantal jaren is op verschillende manieren gezocht naar een kwalitatieve en hoogwaardige invulling van het Pradoegebouw. Tot aan dit initiatief zijn er geen serieuze kandidaten gevonden voor de verkoop van het gebouw. Echter, sinds enige tijd is de gemeente in gesprek met een projectontwikkelaar teneinde het Pradoegebouw te ontwikkelen tot een hoogwaardig designhotel dat zich richt op de kwaliteitsbewuste fietser.

3. Relatie met bestaand beleid

-

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Ten behoeve van de verkoop van het Pradoegebouw zijn door het College van B&W de volgende stappen doorlopen:

- Het Pradoegebouw is getaxeerd.
- Er is samen met de projectontwikkelaar overeenstemming bereikt over de verkoopprijs van het Pradoegebouw. De verkoopprijs van €200.000 is gelijk aan de huidige boekwaarde van het Pradoegebouw. Het College van B&W is in dit geval het bevoegde orgaan om over te gaan tot verkoop.
- Er is samen met de projectontwikkelaar overeenstemming bereikt over een intentieovereenkomst met koop- en gebruiksoptie.
- Er heeft een financiële toets van de exploitatieopzet en de renovatie- en herontwikkelingskosten plaatsgevonden die door de projectontwikkelaar zijn aangeleverd ter onderbouwing van de noodzaak van een subsidie door de overheid.
- De provincie Limburg heeft toegezegd de helft van de benodigde subsidie aan de projectontwikkelaar te willen verstrekken in het kader van de restauratie van een rijksmonument, namelijk het Pradoegebouw. Voorwaarde hierbij is dat de gemeente de andere helft van de subsidie financiert.
- Het College van B&W is voornemens de andere helft van de benodigde subsidie aan de projectontwikkelaar te verstrekken. Omdat het budgetrecht toebehoort aan de Raad stelt het College van B&W door middel van deze raadsnota aan de Raad voor om maximaal €200.000 budget ter beschikking te stellen voor een subsidie in de vorm van een investeringssteun aan de projectontwikkelaar voor de restauratie van een rijksmonument, namelijk het Pradoegebouw.

5. Samenwerking

-

6. Aanbestedingen

-

7. Financiën

Lasten voor de gemeente:

Wanneer de Raad besluit om maximaal €200.000 budget ter beschikking te stellen dan zal dit worden aangewend voor een subsidie in de vorm van een investeringssteun aan de projectontwikkelaar voor de restauratie van een rijksmonument, namelijk het Pradoegebouw. Het

advies is de kosten à maximaal €200.000 ten laste te laten komen van de taakstelling van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

De exploitatieopzet en de renovatie- en herontwikkelingskosten die door de projectontwikkelaar zijn aangeleverd zijn getoetst door een extern bureau. De conclusie is:

- De berekeningen van de ontwikkelaar zien er op hoofdlijnen goed uit. Er zijn posten, waarbij de ontwikkelaar meer heeft gerekend. Deze vallen grotendeels weg tegen posten die lager worden ingeschat.
- Om de beleggingswaarde en investeringskosten goed te kunnen vergelijken met andere hotels, heeft het extern bureau de berekeningen verder uitgebreid door uit te gaan van een volledig ingericht hotel met bijbehorende beleggingswaarde. In de aangeleverde documenten door de projectontwikkelaar is dit opgesplitst. In de renovatie- en herontwikkelingskosten is de investering in het casco gebouw meegenomen. In de exploitatieopzet is de investering in het interieur van het hotel opgenomen. Er is daarvoor een inschatting gedaan van alle inrichtingskosten waar een hotel mee te maken zal krijgen. Ook is de beleggingswaarde, met deze wetenschap, aangepast en marktconform opnieuw bepaald.
- In de uitgebreide berekening ontstaat er ook een tekort op de exploitatie. Het tekort bedraagt in de berekening van het extern bureau €300.000, maar het bureau geeft aan dat dit tekort verder kan variëren binnen een bandbreedte tussen €140.000 en €480.000. Dit komt doordat de ontwikkelaar nog geen exploitant voor het gebouw heeft gevonden. Hierdoor geldt voor de opbrengstenkant dat er nog een behoorlijk risico aanwezig is voor de ontwikkelaar. De bandbreedte van dit risico bevindt zich tussen de €140.000 en €480.000 en wordt bepaald doordat er door het extern bureau vanuit wordt gegaan dat het bruto aanvangsrendement zich tussen de 7% en 8% zal bewegen. Het tekort is door de projectontwikkelaar bepaald op €400.000. Dit ligt binnen de bandbreedte voor het tekort dat door het extern bureau is bepaald.

De afdeling Middelen heeft in de kadernota reeds rekening gehouden met de verkoop van het Pradoegebouw en een structurele besparing voor de vrijvallende exploitatielasten van €44.000 ingeboekt. Daardoor ontstaan er twee mogelijke scenario's voor het gemeentebestuur.

Scenario A: verkoop Pradoegebouw gaat niet door

Er wordt geen budget van maximaal €200.000 ter beschikking gesteld door de Raad voor een subsidie in de vorm van een investeringssteun voor de restauratie van het rijksmonument. Dit betekent dat voor de projectontwikkelaar een tekort ontstaat in de begroting voor de realisatie van het designhotel in het Pradoegebouw. Hierdoor zal de verkoop van het Pradoegebouw aan de projectontwikkelaar niet doorgaan. De gevolgen zijn:

- ➔ De structurele, in de begroting reeds ingeboekte, besparing voor vrijvallende exploitatielasten à €44.000 per jaar kan niet gerealiseerd worden. Hiervoor zal door de Raad opnieuw dekking gezocht moeten worden.
- ➔ Het achterstallig onderhoud aan het Pradoegebouw is eind 2012 in kaart gebracht en was toen al €137.215 groot. De kosten voor achterstallig onderhoud lopen alleen maar verder op naarmate het Pradoegebouw langer leeg blijft staan. Op een bepaald moment zal de situatie zo nijpend zijn dat het achterstallig onderhoud weggewerkt moet worden om te voorkomen dat het Pradoegebouw verloren gaat en zal hier budget voor beschikbaar gesteld moeten worden.

Scenario B: verkoop van het Pradoegebouw gaat wel door

Er wordt door de Raad wel een budget van maximaal €200.000 ter beschikking gesteld voor een subsidie in de vorm van een investeringssteun voor de restauratie van het rijksmonument. Dit betekent dat de projectontwikkelaar het designhotel in het Pradoegebouw kan realiseren. De gevolgen zijn:

- ➔ Er moet een dekking van de kosten voor het beschikbaar stellen van een budget à maximaal €200.000 gevonden worden door de Raad.

- ➔ Als de Raad het gevraagde budget beschikbaar stelt, dan zal het College van B&W de voorwaarden waaronder de subsidie wordt verstrekt verder uitwerken in een subsidiebeschikking. In de voorwaarden zal het College van B&W minimaal opnemen dat de subsidie alleen verstrekt wordt onder de opschortende voorwaarde, dat koper genoegzaam - met relevante stukken onderbouwd - kan aantonen dat zij over afdoende capaciteit en financiële middelen beschikt teneinde het Plan te kunnen uitvoeren, een en ander ter beoordeling van de Gemeente. Dit is gelijk aan de voorwaarde voor de daadwerkelijk verkoop van het Pradoegebouw.
- ➔ De structurele besparing voor vrijvallende exploitatielasten à €44.000 per jaar kan gerealiseerd worden.
- ➔ De geschatte jaarlijkse opbrengsten aan toeristen- en precariobelasting bedragen €30.060.
- ➔ Voor de gemeente is de voorgestelde herbestemming van een leegstaand rijks monumentaal klooster als designhotel een kans:
 - Het restaureren van het Pradoegebouw, het verbeteren van park en het gebied rondom het Pradoegebouw betekenen een upgrade voor de omgeving en de buurt.
 - Als de ontwikkeling van het designhotel niet doorgaat, dan is het de vraag of er de komende jaren überhaupt een functionele en kwalitatief hoogwaardige invulling voor het Pradoegebouw gevonden zal worden. Het komt immers niet vaak voor dat een marktpartij geïnteresseerd is in de ontwikkeling van een rijksmonument en een plan heeft met een duurzaam toekomst perspectief.

8. Communicatie

Communicatie met de Raad:

De projectontwikkelaar heeft meer dan een jaar geleden een presentatie aan de Raad gegeven over de eerste ideeën voor de ontwikkeling van Designhotel Kint in het Pradoegebouw. De Raad is op 16 maart jl. via een besloten raadsinformatiebijeenkomst opnieuw geïnformeerd; 1) door een nader uitgewerkte presentatie over Designhotel Kint door de projectontwikkelaar 2) door een gesprek met de wethouder economie en toerisme om de gevoelens van de Raad te peilen voor wat betreft het beschikbaar stellen van een budget voor een investeringssteun aan een de projectontwikkelaar in het kader van de restauratie van een rijksmonument, het Pradoegebouw.

Communicatie inzake de onderliggende documenten:

De Raad heeft het budgetrecht. Om dit budgetrecht goed te kunnen uitoefenen wordt de Raad in de gelegenheid gesteld de onderliggende documenten vertrouwelijk en op afspraak in te zien:

- Taxatierapport Van der Horst taxateurs.
- Intentieovereenkomst met koop- en gebruiksoptie.
- Presentatie van Designhotel Kint van de projectontwikkelaar.
- Exploitatieopzet en renovatie- en herontwikkelingskosten van de projectontwikkelaar.
- Rapport PAS bv.
- Juridisch advies BoelsZanders Advocaten.
- Rapport Palte.

9. Afwegingen en Advies

Het advies aan de Raad is om:

- 1) In te stemmen met het beschikbaar stellen van een budget van maximaal €200.000 teneinde het College van B&W in de gelegenheid te stellen een subsidie in de vorm van een investeringssteun te verstrekken aan de projectontwikkelaar voor de restauratie van een rijksmonument, namelijk het Pradoegebouw.
- 2) *De totale kosten bedragen €200.000. Hiervan wordt €130.000 ten laste gebracht van de onderhoudsvoorziening. De resterende €70.000 wordt ten laste worden gebracht van het resultaat van de jaarrekening 2015.*



10. Bijlagen

Alle onderliggende documenten kunnen vertrouwelijk en op afspraak worden ingezien.

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

L.T.J.M. Bongarts
algemeen directeur/gemeentesecretaris

Drs. M.J.A. Eurlings
burgemeester



De Raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 26 mei 2015;

Gehoord de raadsadviescommissie Economie, Financiën, Toerisme, Recreatie de dato 10 juni 2015.

B e s l u i t :

- 1) Instemmen met het beschikbaar stellen van een budget van maximaal €200.000 teneinde het College van B&W in de gelegenheid te stellen een subsidie in de vorm van een investeringssteun te verstrekken aan de projectontwikkelaar voor de restauratie van een rijksmonument, namelijk het Pradogebouw.
- 2) De totale kosten bedragen €200.000. Hiervan wordt €130.000 ten laste gebracht van de onderhoudsvoorziening. De resterende €70.000 wordt ten laste worden gebracht van het resultaat van de jaarrekening 2015.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van 29 juni 2015.

De Raad voornoemd,

A.M. Hoeberigs
griffier

Drs. M.J.A. Eurlings
voorzitter