

Waalre, 1 februari 2018.

Geachte College,

Wij delen met de inwoners van Waalre, de zorg omtrent het voortbestaan, cq de instandhouding van het voorzieningen en faciliteiten niveau in Waalre in het algemeen en met betrekking tot het Klooster in het bijzonder.

In enkele deels besloten Raadsvergaderingen zijn wij over de gang van zaken geïnformeerd, maar een aantal facetten zijn bij nadere bestudering onvoldoende duidelijk of onderbelicht gebleven.

Wij willen daarover binnen de Raad met u nader in gesprek om de implicaties beter te kunnen overzien en lering te trekken uit hetgeen is voorgevallen en eventueel voorkomen had kunnen worden.

Met vriendelijke groeten,

Gerard Lammers

Fractievoorzitter ZW14

Bijlage 1

Bijlage 1: Vragen over Het Klooster n.a.v. antwoorden van het College en eigen onderzoek

Zie de oorspronkelijke vragen en antwoorden: <https://www.waalre.nl/bestuur-en-organisatie/gemeenteraad/documenten/schriftelijke-vragen/5abc2be4-24eb-4fa2-bf31-15ba4994a09b>

ZW14 dankt het College van B&W voor de uitvoerige beantwoording van onze vragen over de gang van zaken bij de verhuur van het Klooster aan de Lumens groep.

Ondanks de uitvoerigheid van de beantwoording heeft onze fractie toch behoefte om over de geschetste gang van zaken wat meer duidelijkheid te krijgen.

Onze fractie kan zich niet aan de indruk onttrekken, dat B&W verrast werd door de handelwijze van de Lumens-groep om een nieuwe rechtspersoon als huurder naar voren te schuiven. Bij de beantwoording van onze vragen verdedigt B&W weliswaar deze handelwijze van de Lumens-groep en lijkt het College uit het oog te verliezen dat de gemeente door deze handelwijze grote schade dreigt op te lopen.

Wij zouden graag over het volgende meer duidelijkheid wensen.

1. Op 20 september 2016 heeft uw College ingestemd met de concept huur-en samenwerkingsovereenkomst. Hierin was de rechtspersoon voor de huurovereenkomst voorlopig nog geduid als stichting Lumens.

Op welk tijdstip zijn B&W geconfronteerd met het feit dat niet de stichting Lumens cq Lumens Buurtruimten als huurder partij zou zijn bij de huurovereenkomst, maar een nieuw op te richten B.V. met een eigen vermogen van €5000,-(vijfduizend euro!) , welke verder geen verhaal zou bieden.

2. Hekkelman advocaten te Nijmegen/Arnhem heeft B&W geadviseerd bij de tot standkoming van de huurovereenkomst. Weliswaar ligt er geen rapport over de bevindingen van Hekkelman, maar een prudent advocatenkantoor als Hekkelman zal toch op enigerlei wijze gewezen hebben op de risico's, welke de gemeente zou lopen met een huurder, die geen enkel verhaal zou bieden in geval van niet nakoming van de huurovereenkomst. Dit geldt eveneens voor het "wegwuiven" van de noodzaak van harde garantiestellingen en/of boeteclausules.

Wil B&W bevestigen dat Hekkelman advocaten het College niet geattendeerd hebben op de risico's door niet de Lumens-groep met een fors eigen vermogen als huurder te accepteren maar een B.V. zonder noemenswaardig eigen vermogen?

Welke waren de motieven voor Hekkelman advocaten om de gemeente te adviseren om de uiteindelijke juridische constellatie te accepteren?

3. Op 20 september 2016 heeft het College wethouder van Dijk mandaat verleend voor het ondertekenen van beide overeenkomsten alsook voor het zondig nog doorvoeren van ondergeschikte aanpassingen in beide overeenkomsten, aldus uw antwoord.

Het bovenstaande lijkt in tegenspraak met de daarop volgende alinea in uw antwoord:

"de keuze voor de BV als rechtspersoon, het al of niet opnemen van tussentijdse opzeggingsgronden van de huurovereenkomst, het al of niet werken met boetebepalingen e.d. zijn allemaal afgewogen".
Door wie ?

"Immers, alleen onder deze condities wilde Lumens haar plannen voortzetten. Binnen het mandaat van de portefeuillehouder is dit verder uitgewerkt. De op 5 oktober 2016 getekende huur- en samenwerkingsovereenkomsten zijn hiervan het resultaat."

Is het College van oordeel dat in bovenstaande *gecursiveerd* gedeelte sprake is van ondergeschikte aanpassingen, passend binnen het mandaat van wethouder van Dijk?

4. Op de vraag waarom uw College de Raad niet expliciet geïnformeerd heeft over de wijziging in de persoon van de huurder antwoordt uw College, enigszins gechargeerd: och, het betreft hier maar uitwerking/uitvoering van de kaders uit het raadsbesluit van 22 maart 2016.

Uitvoering is weliswaar een ruim begrip, maar ook uitvoering kan en zal in een aantal situaties tot gevolg hebben dat nieuw overleg met de Raad onontkoombaar is. Het door uw College in haar antwoord telkenmale getoonde begrip voor de positie van de Lumens Groep had toch zeker ook moeten leiden tot de vraag of de positie van de gemeente bij een dergelijke wezenlijke wijziging wel gebaat was.

Zijn B&W het met mijn fractie eens dat in dit geval niet het belang van Lumens de handelwijze van het College behoorde te bepalen, maar het belang van de gemeente?

In dit geval vond uw College nieuw overleg met de Raad onnodig, het was immers maar uitvoering. Helaas weten we nu waar dit toe geleid heeft.

5. De Raad heeft op 8 maart 2016 besloten tot het verlenen van medewerking aan het initiatief van de Lumens-groep. Deze bestond ten tijde van dat besluit naast de stichting Lumens uit de volgende entiteiten: de Stichting Lumens Buurtruimten, Dynamo B.V., Lumens Holding B.V. en de stichting Robin Hood. De Stichting Lumens Buurtruimten zou overigens opgaan in de stichting Lumens.

Waarom is het College van oordeel dat dit raadsbesluit aan B&W de ruimte liet om een huurovereenkomst aan te gaan voor een periode van 10 jaar met een rechtspersoon, die ten tijde van het raadsbesluit in het geheel nog niet bestond en dus ook geen deel uitmaakte van de Lumens-groep?

Ligt het niet voor de hand dat de raadsleden alvorens akkoord te gaan met het voorgestelde raadsbesluit naspeuringen hebben gedaan naar de Lumens-groep en hun unaniem oordeel om in te stemmen mede hebben gebaseerd op het eigen vermogen van de Lumens-groep dat blijkens de jaarrekening per 31 december 2015 bijna 2 miljoen (€ 1.935.068) bedroeg?

Hebben B&W bij hun overwegingen om de huurovereenkomst met Lumens Het Klooster Waalre B.V. aan te gaan betrokken, dat de Raad heeft ingestemd met de Lumens-groep, bestaande uit de stichting Lumens met een eigen vermogen van € 1.935.068 en niet met een destijds nog niet bestaande B.V. met een eigen vermogen bij haar oprichting van € 5000 en dat de Raad wellicht tot een ander besluit zou zijn gekomen als in maart 2016 aan de Raad zou zijn voorgelegd dat niet de stichting Lumens huurder van het klooster zou worden, maar een lege B.V. met een eigen vermogen van € 5.000 ?

Had het niet op de weg van B&W gelegen om dit te onderzoeken?

Hoe kunnen B&W nog steeds van mening zijn dat hier slechts sprake was van uitwerking/uitvoering in plaats van een gehele nieuwe situatie, waarbij dringend overleg en tenminste een aanvullend besluit van de Raad noodzakelijk was?

6. Uw College geeft een aantal argumenten, waarom u van mening was, en ook achteraf bent, om akkoord te gaan met de wijziging in de persoon van de huurder en de verdere verlangens van de Lumens Groep, zoals onder meer:

1 de keuze voor een B.V. als huurder.

Op zich hoeft dit geen bezwaar te zijn, mits de positie van de verhuurder niet verandert. Het bezwaar van onze fractie zit nu juist in het instemmen met een B.V. als huurder met een eigen vermogen van € 5.000 en het ten enenmale ontbreken van een garantie voor de te lijden schade bij wanprestatie van de huurder.

2. het onderbrengen van de exploitatie in een aparte rechtspersoon, in casu een B.V.

Dit zou moeten voorkomen dat de Lumens-groep bij een debacle zou worden meegetrokken.

Hebben B&W zich hier niet laten leiden door de belangen van de Lumens-groep en niet door de belangen van de gemeente Waalre?

Door hun - enigszins laconieke houding, zo van.... nou ja, lukt 't niet, dan lukt 't niet- laden B&W de schijn op zich dat zij zelf nooit in de goede afloop van de exploitatie door de Lumens-Groep hebben geloofd. Is deze indruk juist?

Als verweer tegen de kritiek van onze fractie over de gang van zaken stelt het College in de beantwoording van onze eerdere vragen:

"Wij hebben ingestemd met het aangaan van de huurovereenkomst met Lumens Klooster B.V., nadat alle partijen (Lumens, college, raad) vol vertrouwen akkoord zijn gegaan met de inhoud en haalbaarheid van het businessplan.

Maar, geacht College, de Raad (en ook EY) ging niet alleen af op het businessplan, maar ook op de financiële positie van de oorspronkelijk voorgespiegelde wederpartij, de Stichting Lumens!!!

Zonder uw College te willen kwetsen vindt onze fractie het naïef dat u de keuze van een lege B.V. als huurder verdedigt met de volgende mededeling bij uw beantwoording van onze eerdere vragen:

"Het is volstrekt logisch, gezien het risicovolle karakter van het initiatief van Lumens, dat zij wilden voorkomen dat bij het eventueel mislukken van de plannen (zoals nu het geval is) en een eventueel faillissement de volledige Lumens-organisatie zou worden 'meegetrokken'."

Dus: het is volstrekt normaal en het getuigt van goed bestuur dat het volle risico van de bedrijfsvoering door Lumens Het Klooster Waalre B.V. naar de gemeente Waalre wordt verschoven met medewerking nota bene van B&W van de gemeente Waalre zelf?

Is het College zich er van bewust dat het financieel belang voor de gemeente zeer groot was, immers de huurovereenkomst betekende $10 \times € 139.000 = € 1.390.000$ aan inkomsten voor de gemeente en nu een gemis aan inkomsten vanaf 1 juli 2018 tot 1 oktober 2026 of €1.146.750 ?

Kan de gemeente Waalre zich een dergelijke schade wel veroorloven?

Staan B&W nu nog steeds achter de overwegingen om in te stemmen met de huurovereenkomst?

7. Er ligt een raadsbesluit van 2015, waarbij besloten is tot verkoop van het Klooster, tenzij er zich voor 2016 een huurder aan zou dienen voor de exploitatie van het Klooster. B&W zagen bij verkoop wel een oplossing voor de verenigingen, die gebruik maakten van het Klooster.

Het is heel lofwaardig dat B&W zich nu inspannen om de schade voor de verenigingen -naar wij aannemen per 1 juli 2018- te beperken. De verenigingen vormen immers een noodzakelijke en belangrijke peiler voor de sociale cohesie van onze gemeente.

Anderzijds staat vast dat de gemeente door het voortijdig afgebroken worden van de huurovereenkomst inzake het Klooster grote schade lijdt. Onze fractie verwacht van het College dat het College nauwgezet bekijkt met haar juridische adviseurs hoe zij de schade kan verhalen en de Raad hierover al dan niet in een besloten raadsvergadering hierover gedetailleerd inlicht. Dit kan betekenen dat het College hierover nog geen bindende afspraken maakt en de besprekingen met de Lumens-groep nog niet kunnen worden afgerond.

ZW14 vindt dat alvorens u een besluit neemt over de wijze van afronding, dat dit dient te worden overlegd met de gemeenteraad.

Waalre, 31 januari 2018

G. Lammers

Fractievoorzitter ZW14