Aan de Raad

Made, 15 december 2020

Agendapuntnummer: 7

Raadsvergadering 28 januari 2021	**Registratienummer:** 2020046154 **Casenr:** 20.00816
Onderwerp: Ontwikkeling Sociaal Cultureel dorpshart Made	

Portefeuillehouder: P.J.W. Stoop & L. Schuitmaker	**Bijlagen:** 1. Vlekkenplan Bernarduskerk 2. Stedenbouwkundig plan 3. Opzet beheersvorm Bernarduskerk 4. Mutatielijst juni 2020-januari 2021	**Ter inzage:** 5. Memo AKD herbestemming Bernarduskerk (geheimhouding) 6. Second opinion Kostenraming verbouwing Bernarduskerk (geheimhouding) 7A. Grondexploitatie (geheimhouding) 7B. Begrotingswijziging (geheimhouding)

SAMENVATTING

Op 18 juni 2020 heeft u in de opinieronde uw mening gegeven over de planvorming voor het Sociaal Cultureel dorpshart in Made. De afgelopen maanden zijn diverse onderdelen van deze ontwikkeling verder uitgewerkt, geoptimaliseerd en geverifieerd. Daarbij was nadrukkelijk aandacht voor de financiële - en risicoparagraaf.

De raad wordt in dit raadsvoorstel verzocht om met het vlekkenplan voor de Bernarduskerk en het stedenbouwkundige plan voor het Sociaal Cultureel dorpshart in te stemmen. De financiële gevolgen van deze plannen zijn verder uitgewerkt en worden integraal aan u voorgelegd waarbij ook de reeds beschikbare middelen uit de begroting 2021 zijn betrokken. Ook wordt in dit raadsvoorstel de raad verzocht om de grondexploitatie voor het stedenbouwkundig plan vast te stellen en voor de verbouwing van de Bernarduskerk de definitieve financiële kaders te bepalen. Verder wordt de raad op basis van artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet gevraagd haar wensen en bedenkingen te uiten over het afgeven van een borgstelling aan de BNG ten behoeve van een deel van de financiering voor BOEi en het doorleggen van een lening aan BOEi die de gemeente bij de BNG afsluit.

VOORGESCHIEDENIS

Op 8 september 2016 heeft de raad het Centrumplan Made vastgesteld. Deze visie heeft als doel om de attractiviteit en de economische vitaliteit van het centrum van Made te bevorderen. Het gebied waarin onder meer de Bernarduskerk, de Mayboom en het Gaymansplantsoen zijn gelegen, is aangeduid als Sociaal Cultureel dorpshart.

Op 28 september 2017 heeft de raad ingestemd met het aangaan van een samenwerking met de eigenaar van de Bernarduskerk (Breda Bouw) om te komen tot een integraal plan. Door Breda Bouw is BOEi bij de planvorming betrokken vanwege hun expertise op het gebied van herbestemming en restauratie van cultuurhistorische gebouwen. Als insteek van deze samenwerking is gekozen voor het omvormen van de Bernarduskerk tot het sociaal cultureel hart van Made, herbestemming van de Mayboom, herinrichting en uitbreiding van het Gaymansplantsoen en woningbouw aan de randen van deze dorpstuin.

Met de input uit de verkennende en de planvormende fasen is een zogenaamd vlekkenplan voor de Bernarduskerk ontwikkeld. Daarnaast is een globaal stedenbouwkundig plan voor het plangebied van het Sociaal Cultureel dorpshart opgesteld. Op 3 december 2019 zijn deze plannen gepresenteerd aan de raad, bewoners en andere geïnteresseerden. Verder is het vlekkenplan op 18 september 2019 met de huidige gebruikers van de Mayboom en de Bernarduskerk gedeeld. Beide plannen zijn overwegend positief ontvangen.

Op 18 juni 2020 heeft u als raad uw mening gegeven over deze plannen. Onderstaand treft u een kort overzicht van de gedane toezeggingen aan en de uitwerking daarvan:

- AKD is betrokken bij het inschatten en ondervangen van de juridische risico's en contractvorming voor de gemeente. In bijlage 5 treft u een memo van AKD over hun bevindingen aan;
- Het stedenbouwkundige plan is verder uitgewerkt en geoptimaliseerd. Hierbij zijn de toezeggingen over het parkeren en (betaalbare) woningbouw aan de zuidzijde van het plangebied meegenomen. De bevindingen vindt u verderop in het raadsvoorstel;
- De financiële gevolgen zijn verder uitgewerkt. Hierbij is een nieuwe financieringsstructuur uitgewerkt waarop later in dit voorstel wordt teruggekomen. In dit kader zijn de bouwkosten/stichtingskosten van de kerk door een bouwkostenadviesbureau geverifieerd en de grondopbrengsten door een taxateur geraamd.
- EFK Belastingadviseurs heeft de fiscale aspecten van de plannen in beeld gebracht en advies gegeven om de investeringen in de inrichting als geoormerkte subsidie te verlenen aan Theek 5 (€ 0,25 miljoen) en de nog op te richten stichting (€ 0,3 miljoen). Indien de gemeente deze investeringen doet, werkt de btw kostprijsverhogend omdat de gemeente deze btw niet in aftrek mag brengen. Theek 5 en de stichting mogen dit wel doen;
- Na een positieve besluitvorming door uw raad gaat het college opnieuw in gesprek met de verenigingen die nu gebruik van de Mayboom maken, maar ook met eventuele nieuwe huurders. Deze gesprekken zullen begin 2021 plaatsvinden;
- Er is de afgelopen periode gesproken met de theaterverenigingen over de huur van een podium. De bevindingen hiervan vindt u verder in het raadsvoorstel;
- Het college hecht eraan dat er in goed overleg met het stichtingsbestuur wordt gesproken over een prikkel voor ondernemerschap en sociale invulling. Omdat de stichting nog niet is opgericht, zal dit later worden opgepakt;
- De naam Gaymans blijft behouden.

Op vrijdag 11 september 2020 vond de raadsexcursie naar de Petruskerk in Vught plaats. Hier heeft u kunnen zien hoe een herbestemde kerk kan dienen als sociaal cultureel centrum met een bibliotheek als middelpunt en heeft BOEi zich als deskundig en financieel stabiele partij gepresenteerd. Wij hopen dat u tijdens dit bezoek veel inspiratie heeft opgedaan voor de herbestemming van de Bernarduskerk.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Vlekkenplan variant 3 Bernarduskerk (bijlage 1)
Tijdens de vorige opinieronde hebben de theaterverenigingen verzocht om een grotere theaterzaal te realiseren die meer ruimte en mogelijkheden zal bieden voor hun activiteiten. In reactie hierop heeft uw raad zich, met inachtneming van de geschatte meerkosten van € 0,25 miljoen, in grote meerderheid een voorkeur uitgesproken om variant 3 van het vlekkenplan verder te onderzoeken en uit te werken. Het vlekkenplan is hierop aangepast. Daarbij is de theaterzaal met 75 m^2 tot 361 m^2 vergroot. Voor het overige is het vlekkenplan ongewijzigd gebleven.

Op uw verzoek hebben wij, in samenspraak met de theaterverenigingen, gekeken naar een praktische oplossing voor een podium in de theaterzaal. Door de theaterverenigingen is aangegeven dat huur van een podium niet gewenst is. Het podium wordt ongeveer de helft van de weekenden gebruikt. Daar komen nog de repetities door de week bij waardoor het podium nagenoeg permanent aanwezig moet zijn. Huur levert daardoor geen meerwaarde op en is kostbaar.

Samen met de theaterverenigingen zijn de mogelijkheden van een verzinkbaar podium verkend. Deze invulling levert grote praktische voordelen op. Een flexibel podium zal wekelijks op- en afgebouwd moeten worden. Dit levert veel extra werk en kosten voor de verenigingen en de stichting op. Daarbij veroorzaakt een flexibel podium een groot opslag vraagstuk. Dit verdwijnt bij het realiseren van een verzinkbaar podium.

Het bovenstaande afgewogen, stellen wij voor het verzinkbaar podium mee te nemen in het vlekkenplan voor de Bernarduskerk. De kosten hiervan worden op ca. € 60.000 geraamd.

Stedenbouwkundig plan
Het stedenbouwkundig plan is, mede naar aanleiding van uw opmerkingen en suggesties tijdens de vorige opinieronde, aangepast. Daarbij is de stedenbouwkundige opzet en de inrichting buitenruimte geoptimaliseerd en verder uitgewerkt. Onderstaand wordt per planonderdeel de grootste wijzigingen nader toegelicht. De nummering correspondeert met cijfers op het stedenbouwkundig plan (bijlage 2).

- *Patronaatstraat*

Het woonblok aan de Patronaatstraat is van zes grondgebonden woningen gewijzigd naar tien zogenaamde beneden-bovenwoningen (zie nummer 1) . Daartoe is de parkeercapaciteit van de naastgelegen parkeerkoffer vergroot. De projectie van deze sociale huurwoningen is afgestemd op het initiatief van de eigenaar van het perceel Kloosterstraat 15-17 die op het achter terrein en in de karakteristieke boerderijschuur maximaal zes zorgwoningen voor ouderen in het huursegment rondom een hofje wenst te realiseren (zie nummer 2). Deze groene (semiopenbare) binnenruimte staat met het Gaymansplantsoen in verbinding. Deze private ontwikkeling vormt door de stedenbouwkundige samenhang en opzet, maar ook door de specifieke doelgroep, een welkome aanvulling op de planvorming. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

- *Pastorietuin*

De invulling voor de pastorietuin is gewijzigd door de woning aan de Patronaatstraat 11 te behouden (zie nummer 3) en de gronden van het KPN gebouw bij het stedenbouwkundig plan te betrekken. Deze omvangrijke nutsvoorziening, die verscholen achter de pastorie is gelegen, verliest namelijk in 2025 zijn functie (zie nummer 4).

Tussen de Kerkstraat en de Middelmeede is een rechte langzaam verkeersroute opgenomen die (meer) zicht op de Bernarduskerk geeft. Ten zuiden van de pastorie zijn aan deze route twee woonblokjes van respectievelijk zeven en twee woningen (zie nummer 5) gesitueerd.

De laatstgenoemde woningen worden tegelijkertijd met de verbouwing van de kerk en de woningbouw aan de Patronaatsstraat ontwikkeld en gerealiseerd. De realisatie van het andere woonblokje komt pas na 2025 in beeld en nadat KPN deze locatie afstoot.
Door de nieuwe opzet kunnen de waardevolle bomen aan de Patronaatstraat worden behouden (zie nummer 6).

- *Inrichting buitenruimte*

In het voorliggende stedenbouwkundig plan is de inrichting van de openbare ruimte verder uitgewerkt. Daarbij heeft het parkeren aan de Kerkstraat en de Kloosterstraat, gelet op de beschikbare en benodigde (parkeer)ruimte, een gewijzigde invulling gekregen (zie nummers 7). Uit deze uitwerking volgt dat er feitelijk gezien minder parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd dan eerder voorzien. Dit is ook een van de redenen dat het parkeren op het plein niet kan komen te vervallen. Daarnaast moet, op basis van de geldende parkeernormen, de parkeercapaciteit worden uitgebreid omdat de theaterzaal wordt vergroot.

De definitieve parkeerbalansberekening, gebaseerd op de aanwezigheidspercentages van de (nieuwe) functies die in het plangebied voorkomen, zal tijdens de bestemmingsplan-procedure worden opgesteld. In het voorliggende stedenbouwkundig plan zijn 25 extra openbare parkeerplaatsen opgenomen ten opzichte van de bestaande situatie. Verder zal de geprojecteerde (private) parkeergarage op de locatie van de Mayboom een capaciteit van circa 42 plaatsen krijgen.

De (plein)ruimte tussen de appartementengebouw, de kapel en de Bernarduskerk is nader vormgegeven tot een helder gekaderde buitenruimte. Daarbij is onder andere de ingang van de ondergrondse parkeergarage op de kopse kant van het appartementengebouw aangesloten waardoor er een ruimere doorgang tussen de Kloosterstraat en het plein ontstaat (zie nummer 8). Langs de oostgevel van de Bernarduskerk is, naast de centrale entree, het fiets parkeren geprojecteerd (zie nummer 9).

<u>Woningbouwprogramma</u>
Door de aanpassingen in het stedenbouwkundige plan is het aantal woningen vergroot van 42 tot 55 woningen. Deze plancapaciteit bevat de volgende differentiatie:
- 10 sociale huurwoningen;
- 6 (zorg)woningen in het duurdere huursegment;
- 13 middeldure koopwoningen (€ 200.000 tot € 300.000);
- 26 dure koopwoningen (vanaf € 300.000).

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

<u>Kadernota maatschappelijke accommodatie</u>
In de door de raad vastgestelde kadernota maatschappelijke accommodaties zijn diverse kaders voor onze sociaal-culturele centra opgenomen. Het verplaatsen van de functies van de Mayboom naar de Bernarduskerk past binnen de kaders met betrekking tot multifunctioneel gebruik, duurzaamheid en toegankelijkheid. Het niet in eigendom verkrijgen en exploiteren van de kerk, maar door een externe partij (BOEi) laten uitvoeren, past ook binnen dit beleid.

<u>Bestemmingsplan</u>
Voor de realisatie van het stedenbouwkundig plan is aanpassing van het vigerende bestemmingsplan “Kern Made” noodzakelijk. De realisatie van woningbouw en de beoogde uitbreiding van de Bernarduskerk is op basis van de vigerende bestemmingen “Maatschappelijk” en “Groen” niet mogelijk.

Woningbouwprogramma 2016-2024/Woonvisie 2017-2021
In het woningbouwprogramma is reeds rekening gehouden met de bouw van 40 woningen in dit deel van het centrumgebied. In de Woonvisie 2017-2021 is opgenomen dat er vooral behoefte is aan levensloopbestendige woningen, betaalbare woningen en woningen in de duurdere huursector. De beoogde ontwikkeling met 10 (sociale) huurwoningen, (betaalbare) middeldure koopwoningen (€ 200.000 tot € 300.000,--) en zorgwoningen in het (duurdere) huursegment sluit op dit beleid aan.

Nota Kostenverhaal 2019 - 2023
In de Nota Kostenverhaal is bepaald dat nieuwe functies (o.a. woningen) een bijdrage aan de reserve Ruimtelijk Ontwikkeling zijn verschuldigd. Daarnaast is het Sociaal Cultureel dorpshart op de lijst van investeringen in de Nota Kostenverhaal opgenomen.

Duurzaamheid
De gemeente stelt hoge eisen aan het verbeteren van de duurzaamheid van de kerk. Dit ligt in lijn van de kadernota maatschappelijke accommodaties. Hierin is opgenomen dat alle sociaal culturele centra duurzaam moeten zijn. Daarom worden de volgende duurzaamheids-maatregelen ten aanzien van de verbouwing van de kerk genomen:
- aanbrengen (vloer)isolatie;
- aanbrengen voorzetramen voor glas in lood;
- aanbrengen zonnepanelen;
- aanbrengen gasloze verwarmingsinstallatie met grondwarmte incl. koeling via vloerverwarming;
- aanbrengen warmteterugwinning op ventilatiesysteem;
- Toepassen van LED verlichting.

De ca. 55 nieuwbouwwoningen die in het stedenbouwkundig plan zijn opgenomen, worden aardgasloos en, op basis van de nieuwe wettelijke eisen per 1 januari 2021, bijna energieneutraal (BENG) gerealiseerd.

WAT GAAN WE DOEN?

Na behandeling door de raad van het voorliggend voorstel zal er een nieuwe gespreksronde komen met de gebruikers om op detailniveau de verdere uitwerking van de Bernarduskerk te bespreken. Denk hierbij aan (specifieke) inrichtingswensen zoals akoestische maatregelen en opbergruimten. Ook zal het stedenbouwkundig plan verder worden uitgewerkt en een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Verder zal de gemeente meerdere overeenkomsten, die door AKD worden opgesteld of gecontroleerd, sluiten waaronder:
- een subsidieovereenkomst met BOEi inzake de eenmalige en taakstellende subsidie voor verbouwing van de kerk;
- een subsidieovereenkomst met de nog op te richten stichting waarvoor de gemeente over een periode van 12 jaar en met een gemaximaliseerd exploitatietekort garant staat;
- een akte van borgtocht die aan de BNG zal worden afgegeven inzake de deelfinanciering die BOEi bij deze bank afsluit;
- een (subsidie)overeenkomst met BOEi met betrekking tot de lening die de gemeente bij de BNG afsluit en doorlegt aan BOEi;
- anterieure overeenkomsten met Breda Bouw en de eigenaar van Kloosterstraat 15-17 ten aanzien van de woningbouwplannen.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN ?

- Breda Bouw is eigenaar van de Bernarduskerk, pastorie, pastorietuin en het perceel Patronaatstraat 11;
- BOEi is door Breda Bouw betrokken als expert op het gebied van behoud cultuurhistorische gebouwen. BOEi wordt de nieuwe eigenaar van de kerk en zal de opzet van de nieuwe beheersvorm begeleiden;
- Gemeente Drimmelen is eigenaar van de Mayboom inclusief kapel, het Gaymansplantsoen en aangrenzende openbare ruimte;
- Huidige gebruikers van de Mayboom zijn belangrijke gesprekspartners en worden nauw betrokken bij de verdere uitwerking;
- Nieuwe (potentiële) gebruikers die momenteel nog geen gebruik maken van de Mayboom worden ook meegenomen bij de verdere uitwerking;
- Omwonenden en omliggende bedrijven zijn net als de huidige gebruikers van de Mayboom belangrijke gesprekspartners;
- Eigenaar van het perceel Kloosterstraat 15-17 die een private woningontwikkeling wenst;
- De BNG is betrokken bij het verstrekken van een lening aan BOEI waarvoor de gemeente borg staat en geeft een lening aan de gemeente af die aan BOEI wordt doorgelegd.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

<u>Grondexploitatie stedenbouwkundig plan</u>
Op basis van het voorliggende stedenbouwkundig plan en binnen de wettelijke kaders die gelden, is een grondexploitatie opgesteld die een financiële weergave van kosten en opbrengsten bevat en tot een bepaald financieel resultaat leidt. Daarbij is de financiële verkenning uit de opinieronde verfijnd en onze ambities hierin vertaald.

Voorschriften, regels op het gebied van gemeentefinanciën en het geldende gemeentelijke grondbeleid schrijven voor dat de grondexploitatie door de gemeenteraad moet zijn vastgesteld alvorens de gemeente verplichtingen aangaat. Via het vaststellen van een grondexploitatie stelt u als gemeenteraad ruimtelijk, kwalitatieve, financiële en programmatische kaders voor het stedenbouwkundige plan vast conform de gemeentewet. De grondexploitatie leidt tot een verwacht resultaat van € 0,49 miljoen nadelig per 31 december 2024.

In vergelijking tot de financiële verkenning uit de opinieronde is er, mede als gevolg van het aantal toegenomen woningen, een meeropbrengst van € 0,4 miljoen gegenereerd maar zijn ook de kosten (onder andere het bouwrijp maken en plankosten) met een nagenoeg gelijk bedrag toegenomen.

Aan het vaststellen van de grondexploitatie zit een risicoprofiel van € 0,24 miljoen.
De risico's van de grondexploitatie zullen, na vaststelling door de raad, worden opgenomen in de Algemene bedrijfsreserve grondbedrijf. Bij vaststelling van het bestemmingsplan (planning: 3^{e} kwartaal 2021) zal ook een geactualiseerde grondexploitatie worden aangeboden. Bij de voorjaarsnota 2020 is € 250.000 als voorbereidingsbudget gevoteerd. Bij de begrotingsbehandeling 2021 is € 250.000 voor dit project opgenomen (gezamenlijk € 500.000). Na de vaststelling van deze grondexploitatie zullen de gemaakte kosten ten laste van deze grondexploitatie gebracht worden.

In de nota Kostenverhaal is de herinrichting van het Gaymansplantsoen opgenomen. U wordt voorgesteld te besluiten om in 2023 voor deze werkzaamheden een bijdrage van € 100.000 aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling te onttrekken en de dotatie van te realiseren woningen in het sociaal cultureel dorpshart, ter grootte van € 200.000 aan deze reserve, direct in het plangebied aan te wenden.

In de grondexploitatie is voor de gemeente bedrijfsgevoelige informatie opgenomen, waarvan openbaarmaking de financiële en economische belangen van de gemeente kan schaden. In eerste plaats betreft dat de opbrengsten die zijn geraamd voor de verkoop van de bouwgronden. In de tweede plaats betreft het de ramingen van de civiele werken binnen het plangebied. Bij openbaarmaking kunnen kopers van de bouwgrond of aannemers een onevenredig voordeel verkrijgen omdat zij op de hoogte zijn van de door de gemeente opgenomen taxatiewaarden en gereserveerde budgetten. Daarom stellen wij voor om op de grondexploitatie met haar bijlagen en de bijbehorende begrotingswijziging geheimhouding te leggen omdat de economische en financiële belangen van de gemeente anders kunnen worden geschaad zodra in dit stadium deze stukken openbaar zouden worden gemaakt.

De door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding van de aan de raad overlegde stukken vervalt, indien de oplegging niet door de raad in zijn eerstvolgende vergadering wordt bekrachtigd. De grondexploitatie met haar bijlagen en de begrotingswijziging liggen onder geheimhouding ter inzage voor de raad bij de griffie.

Stichtingskosten verbouwing kerk

De stichtingskosten voor restauratie en verbouwing van de Bernarduskerk zijn op basis van variant 3, dus met inbegrip van de 75 m^2 uitbreiding van de theaterzaal, door Breda Bouw en BOEi geraamd op € 6,2 miljoen. Deze raming is opgebouwd uit: bouwkosten van € 4,7 miljoen, bijkomende kosten (architect, advieskosten, leges) van € 0,3 miljoen en overige kosten (post onvoorzien, projectbegeleiding en algemene kosten BOEi) van € 1,2 miljoen.

De stichtingskosten van variant 2 waren tijdens de opinieronde op € 6,1 miljoen geraamd. Hoewel de meerkosten van variant 3 circa € 0,3 miljoen zijn, nemen de stichtingskosten slechts met € 0,1 miljoen toe. Dit komt omdat de stichtingskosten met € 0,2 miljoen neerwaarts zijn bijgesteld naar aanleiding van een second opinion die een extern bouwkostenadviesbureau in opdracht van de gemeente heeft opgesteld (zie bijlage 6).

Buiten deze stichtingskosten is een bedrag van € 0,25 miljoen nodig voor de inrichting van de bibliotheek, € 60.000 voor het verzinkbaar podium en € 0,3 miljoen voor de (losse) inrichting van de ruimtes die de nog op te richten stichting gaat verhuren. Deze inrichtingskosten komen ten laste van gemeente. De kosten voor de (losse) inrichting zijn niet eerder benoemd omdat de gemeente er in een eerder stadium vanuit is gegaan dat deze kosten volledig bij de stichtingskosten inbegrepen waren.

Financieringsstructuur verbouwing kerk

Bij de financiële uitwerking is er door ons met BOEi gekeken naar een andere financieringsstructuur. Het wegvallen van € 0,4 miljoen aan dekking in de stichtingskosten gaf hier ook aanleiding toe. Het voornoemde dekkingsbedrag zou oorspronkelijk door Breda Bouw vanuit hun vastgoedontwikkeling worden ingebracht maar dit bedrag geldt als opbrengst in de grondexploitatie. Om het ontstane dekkingstekort op lossen, heeft BOEi zich bereid verklaard om hun financiering te verhogen. Oorspronkelijk zou BOEi 50% bij de BNG lenen met borgstelling van de gemeente en de voor de andere 50% een andere lening afsluiten.

Voor het tweede leningsdeel is onderzocht of er door middel van een andere financieringsstructuur gunstigere voorwaarden voor BOEi en de gemeente mogelijk waren. Uiteindelijk is een oplossing bedacht waarbij de gemeente onder gunstige (rente)voorwaarden een lening bij de BNG afsluit en die één op één aan BOEi doorlegt. Hierdoor dalen de rentelasten voor BOEi aanzienlijk en kan bij gelijkblijvend exploitatieresultaat € 0,56 miljoen extra door BOEi worden geleend. Hierdoor daalt de subsidie die BOEi van de gemeente nodig heeft met € 0,16 miljoen. Totaal leent BOEI een bedrag van € 3,06 miljoen waarvan € 1,53 miljoen (50%) met een borgstelling door de gemeente en € 1,53 miljoen (50%) wordt doorgelegd door de gemeente.

In de oorspronkelijke financieringsstructuur was het 1ste recht van hypotheek voorbehouden aan de marktpartij die BOEi het tweede deel van de financiering zou verstrekken. Omdat dit deel in de nieuwe financieringsstructuur door de gemeente wordt verstrekt, verkrijgt de gemeente het 1ste recht van hypotheek. Dit betekent dat indien BOEi tussentijds niet aan haar verplichtingen voldoet of failliet gaat de gemeente op grond van dit 1ste recht van hypotheek over kan gaan tot executieverkoop van de Bernarduskerk en de opbrengsten kan aanwenden ter voldoening van de schulden aan de BNG die voortkomen uit de in de plaats stelling van BOEi door de gemeente ten aanzien van de rente- en aflossingsverplichtingen uit beide leningen.

De voorgelegde financieringsstructuur heeft geen invloed op het toekomstig resultaat van de gemeente. Bij lening onder borgstelling is überhaupt geen sprake van gemeentelijke lasten en bij de doorgelegde lening worden de rentelasten van de gemeente gecompenseerd door de terugbetaling door BOEi. De financiële positie van de gemeente wordt wel geraakt. Omdat de schuldenpositie van de gemeente door de doorgelegde lening toeneemt, zal de netto schuldquote (de schuldenlast van de gemeente t.o.v. de totale baten) met 2 procentpunten verslechteren naar 51%. De toegestane bovengrens van 130% blijft echter ver buiten beeld.

De gemeente dient de financieringsstructuur in haar risicoparagraaf op te nemen. Uitgaande van de indicatief afgegeven hypothecaire rente en een kans van 25% op insolventie van BOEi, is het risico dat de gemeente de rente- en aflossingsverplichtingen over moet nemen gewaardeerd op € 395.125. Bij een verder ongewijzigd risicoprofiel zal het weerstandsratio van de gemeente met 0,5 verminderen naar gemiddeld ca. 4. Dit ratio is nog altijd hoger dan de door de raad vastgestelde ondergrens van 1 die zich als goed laat kwalificeren.

<u>Dekking stichtingskosten</u>
Door deze nieuwe financieringsstructuur vindt de dekking van de stichtingskosten (€ 6,2 miljoen) door de gemeente, Breda Bouw en BOEi op de volgende manier plaats. BOEi sluit, met behulp van de gemeentelijke borgstelling, een lening van € 1,53 miljoen af. De gemeente legt een lening van € 1,53 miljoen van de BNG door aan Boei en verleent BOEi een eenmalige en taakstellende subsidie van € 2,94 miljoen. Breda Bouw draagt € 0,2 miljoen bij vanuit hun vastgoedontwikkeling.

Voor de subsidie die de gemeente aan BOEi gaat verstrekken is door AKD een (concept) subsidiebeschikking opgesteld. Hierin zijn waarborgen aangebracht die later in het raadsvoorstel worden toegelicht.

De raad heeft op basis van artikel 169 lid 4 van de gemeentewet het recht om haar wensen en bedenkingen te uiten over het afgeven van een borgstelling en het doorleggen van een lening aan BOEI. Gelet op het belang van deze borgstelling en doorlegging voor de financiering van BOEi voor haar deel van de stichtingskosten verzoeken wij u aan te geven geen wensen en bedenkingen te hebben bij het afgeven van de gemeentelijke borgstelling aan de BNG ten behoeve van de financiering door BOEi en het doorleggen van een lening bij de BNG aan BOEI. De gemeente zal hierbij handelen naar procedure zoals vastgelegd in het door de raad vastgestelde Treasurystatuut.

Dekking inrichtingskosten
Aanvullend komen de kosten voor het verzinkbaar podium en de inrichtingskosten van de losse inrichting en Theek5, ter grootte van € 0,61 miljoen, ten laste van de gemeente. Voorgesteld wordt, om daarmede een structurele druk op de kapitaallasten te voorkomen, deze kosten , a priori, uit de algemene reserve te dekken. Hiervoor wordt € 0,61 miljoen, a priori, onttrokken uit de Algemene reserve en gestort in de reserve kapitaallasten zodat door een onttrekking de jaarlijkse kapitaalasten worden gedekt.

Exploitatie tekort stichting
Het nieuwe sociaal cultureel centrum in de Bernarduskerk kent drie grote huurders. Naast Eskadee en Theek5 is dit een beheerstichting. Deze nog op te richten stichting heeft drie hoofdtaken:
1. Ruimteverhuur (agenda beheren, ruimtes klaarzetten);
2. Beheerstaken (ontvangst, toezicht, schoonmaak);
3. Horeca exploiteren (leescafé, brasserie).

Het stichtingsbestuur bestaat in dit geval uit de grote gebruikers en een afvaardiging van de kleine gebruikers. De gemeente en BOEi houden toezicht op de stichting. In bijlage 3 wordt de opzet van de beheersvorm voor de Bernarduskerk samengevat.

De gemeente staat 12 jaar financieel garant voor eventuele exploitatietekorten van deze stichting zodat de maatschappelijke gebruikers verzekerd zijn van een onderkomen. Vanwege het maatschappelijk belang en de wens om de huurprijzen onder controle te houden is het belangrijk om de stichting stabiliteit te bieden. Voorafgaand aan de oprichting van de stichting zal onderzocht worden op welke manier ondernemerschap in de stichting bevorderd kan worden zodat het verwachte tekort zo klein mogelijk blijft. Na 12 jaar moet de stichting voldoende financieel stabiel zijn om op eigen benen te staan.

Het verwachte tekort voor de stichting is met de keuze voor variant 3 gestegen van jaarlijks € 30.000 naar € 38.418. Dit is een gevolg van de extra m^2 die door deze keuze door de stichting gehuurd moeten worden van BOEi terwijl hier naar verwachting weinig extra inkomsten tegen overstaan. Omdat het tekort van de stichting een schatting is, heeft de gemeente er voor gekozen om een extra buffer aan te brengen in de garantstelling. De gemeente zal tot maximaal € 60.000 euro per jaar garant staan.

Samenvattend

De hiervoor genoemde financiële opgave laat zich als volgt samenvatten:

1. De stichtingskosten bedragen € 6,2 miljoen. Breda Bouw financiert € 0,2 miljoen en de gemeente verstrekt een subsidie aan BOEi van € 2,94 miljoen. Deze subsidie wordt in 30 jaar afgeschreven en vindt daarmee zijn dekking in het vrijvallen van de Mayboom (omgerekend € 98.000 per jaar gedurende 30 jaar). Voor dekking van de resterende stichtingskosten (€ 3,06 miljoen) trekt BOEi een lening van € 1,53 miljoen bij de BNG aan met de gemeente als borgsteller. Daarnaast trekt de gemeente voor eveneens € 1,53 miljoen een lening bij de BNG aan die zij onder dezelfde tarieven en voorwaarden doorlegt aan BOEi. De gemeente verkrijgt het eerste recht van hypotheek. De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn conform het BBV en de door de raad vastgestelde nota waardering en afschrijving vaste activa.
2. Het vlekkenplan vergt investeringen , a priori gedekt vanuit de algemene reserve, van de gemeente in:
   a. de inrichting van de bibliotheek ad € 250.000;
   b. de inrichting van andere te verhuren ruimtes ad € 300.000;
   c. de realisatie van een verzinkbaar podium ad € 60.000.
3. In het plan dekt de gemeente daarnaast:
   a. voor onbepaalde tijd de huurverhoging voor Theek5, het consultatiebureau en Vluchtelingenwerk voor een bedrag van € 26.224 per jaar;
   b. voor een periode van maximaal 12 jaar het exploitatietekort van de overkoepelende stichting. Op dit moment wordt dit jaarlijks tekort geschat op een bedrag van € 38.418.

De bovenomschreven financiële opgave leidt tot een kostenpost van € 49.000 in 2022. Dit wordt veroorzaakt omdat op voorspraak van de provincie een halve kapitaalslast van de stichtingskosten moet worden opgenomen in het jaar van de investering. In de jaren 2023 tot 2034 is er een jaarlijkse kostenpost van € 162.642. Voor de jaren daarna tot 2051 is de jaarlijkse kostenpost € 124.224 en in 2052 is er nog een kostenpost van € 75.224.

In de meerjarenbegroting is op dit moment een jaarlijkse dekking van het exploitatietekort van de Mayboom ad € 141.835 voorzien, deze komt vanaf 2023 vrij. En bij de behandeling van de Begroting 2021 heeft u ingestemd met het structureel vrij maken van € 18.000 per jaar voor dit project. In totaal is daarmee een bedrag van € 159.570 per jaar gedekt.

Dit betekent dat er in 2022 een tekort is van € 49.000 wat gedekt zal moeten worden bij de VJN. Voor de jaren 2023 tot 2034 is er een tekort van jaarlijks € 2.807. Dit bedrag zal eveneens gedekt moeten worden bij de VJN. In de jaren 2035 tot 2051 heeft de gemeente een dekkingsoverschot van € 35.611 en in 2052 van € 84.611. In totaal heeft gemeente over de totale looptijd van 30 jaar een dekkingsoverschot van € 607.312. Dit overschot is exclusief de € 610.000 voor de inrichting en het verzinkbaar podium die, a priori, gedekt wordt vanuit de algemene reserve. De onttrekking aan de reserve zal bij de VJN 2021 verwerkt worden.

In de onderstaande tabel wordt dit verduidelijkt :

Totaaloverzicht voorstel				
Activiteit	2022	2023-2034	2035-2051	2052
Huursubsidie	€ -	€ -26.224	€ -26.224	€ -26.224
Stichtingstekort	€ -	€ -38.418	€ -	€ -
Stichtingskosten	€ -49.000	€ -98.000	€ -98.000	€ -49.000
Totaal	€ -49.000	€ -162.642	€ -124.224	€ -75.224
Dekking Mayboom	€ -	€ 141.835	€ 141.835	€ 141.835
Dekking Begroting	€ -	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000
Resultaat	€ -49.000	€ -2.807	€ 35.611	€ 84.611
Totaal van aantal jaren	€ -49.000	€ -33.685	€ 605.386	€ 84.611
Gemiddeld	€			607.312

RISICO'S

Om de juridische en financiële risico's zo goed mogelijk in te schatten en af te dekken, heeft de gemeente AKD in de arm genomen voor (juridische) advisering en het opstellen en controleren van alle overeenkomsten. In bijlage 5 vindt u een memo van AKD waarin zij ingaan op de juridische gevolgen en borging van dit project.

Subsidiebeschikking

De gemeente verstrekt een subsidie van € 2,94 miljoen aan BOEi. Hiervoor is al een (concept) subsidiebeschikking opgesteld door AKD. In deze beschikking worden eisen en voorwaarden gesteld aan de subsidie die het belang van de gemeente waarborgen. Indien BOEi niet aan deze eisen en voorwaarden voldoet, is de gemeente gerechtigd om de subsidie lager vast te stellen.

De subsidie wordt aan BOEi verstrekt onder meer onder de volgende (opschortende en ontbindende) voorwaarden en verplichtingen dat:

- de investeringssubsidie enkel mag worden aangewend ter voldoening van de kosten voor het restaureren en herbestemmen van de Bernarduskerk;
- er voor de restauratie een Technische Omschrijving en planning zijn opgesteld voor de werkzaamheden, die door het college zijn goedgekeurd;
- er een koop- en een aannemings- of bouwteamovereenkomst tot stand is/zijn gekomen tussen BOEi en Breda Bouw B.V., waarin de overdracht van het eigendom en de restauratie van de Bernarduskerk conform de goedgekeurde Technische Omschrijving is overeengekomen en waarin tot uitdrukking komt dat in de leveringsakte een kwalitatieve verplichting inzake het gebruik van de kerk voor sociale en culturele activiteiten zonder winstoogmerk wordt opgenomen;
- vaststaat dat BOEi de financiering heeft geborgd;
- er uiterlijk bij de start van de restauratiewerkzaamheden een huurovereenkomst tot stand is gekomen tussen BOEi en (i) Stichting Eskadee en (ii) Stichting Theek 5 en (iii) de op te richten stichting. De twee laatstgenoemde huurovereenkomsten moeten vooraf door het college te zijn goedgekeurd.

De gemeente verstrekt de subsidie in tranches. BOEi moet daarbij aantonen dat de voorgaande tranche met succes is afgerond voordat er een nieuwe tranche wordt overgemaakt.

Binnen 3 maanden na de afronding van de werkzaamheden moet BOEi een aanvraag tot vaststelling van de subsidie bij de gemeente indienen. De aanvraag moet voorzien zijn van een eindrapportage, waarin een overzicht is opgenomen van de kosten van de restauratie van de Bernarduskerk en een goedkeurende accountantsverklaring.

Renterisico
De rentepercentages die in dit raadsvoorstel voor de aan te trekken bancaire financieringen worden genoemd, zijn indicatief. In die zin dat de percentages gebaseerd zijn op een opgave van de BNG op 19 november 2020 aan de gemeente volgens de toen geldende omstandigheden op de kapitaalmarkt.

In september 2020 heeft de Europese Centrale Bank aangekondigd voor zeker twaalf maanden een ruim monetair beleid te zullen voeren. Wat niet anders betekent dat er voldoende aanbod van geld op de kapitaalmarkt zal zijn. Daardoor zullen de lange rentetarieven tot en met in ieder geval augustus 2021 op het huidige, zeer lage niveau zijn. Desondanks kunnen de rentepercentages op het moment van het daadwerkelijk afsluiten van de leningen enigszins afwijken van de percentages die op 19 november 2020 zijn afgegeven. Een hoger rentepercentage zal tot een hogere rentelast voor BOEi leiden op de lening die zij zelf (met borging van de gemeente) bij de BNG af zal sluiten en de lening die de gemeente aan haar door gaat leggen. Omdat te compenseren zal een hogere gemeentelijke subsidie nodig zijn. In het geval van een lager rentepercentage geldt het omgekeerde.

Staatssteun
De subsidiebijdrage, de lening en de garantstelling aan de BNG zijn aan te merken als staatssteun aan BOEi. In beginsel moeten deze maatregelen bij de Europese Commissie worden aangemeld. Door echter BOEi te belasten met een zogenaamde Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) kan hiervan worden afgezien. Wel worden daarbij een aantal voorwaarden gesteld. In de memo van AKD (bijlage 5) wordt dit nader toegelicht.

Insolventie van BOEi
BOEi heeft een borgstelling nodig van de gemeente voor een lening van € 1,53 miljoen die zij afsluit bij de BNG voor de restauratie en herbestemming van de Bernarduskerk. Daarnaast legt de gemeente een lening van € 1,53 miljoen door aan BOEI. Op deze wijze kan BOEi tegen zeer aantrekkelijke rentepercentages geld lenen.

Indien de gemeente de borgstelling niet afgeeft en de lening niet doorlegt, zal BOEi tegen een commerciële rente een financiering moeten afsluiten. Hierdoor neemt de rentelast zodanig toe dat BOEi aanzienlijk minder kan lenen. Om dan de benodigde financiële dekking te behouden, zou de gemeente de eenmalige subsidiebijdrage moeten verhogen.

Op basis van hun vermogensstructuur en de recentste jaarstukken achten wij de kans op een tekort aan liquide middelen c.q. faillissement beperkt. BOEi is een BV met een aantal maatschappelijk gerespecteerde aandeelhouders (waar onder de BNG) die meedoen vanuit een maatschappelijk belang. Daarnaast heeft BOEi een steunstichting met een ANBI status(Algemeen Nut Beogende instelling). Omdat er geen winstuitkering wordt uitgedeeld, is BOEi een soort revolverend fonds waarbij vrijkomende middelen opnieuw worden ingezet voor het restaureren en herbestemmen ofwel “redden” van erfgoed.

Vanwege de POM status (professionele organisaties voor monumentenbehoud) staat BOEi onder toezicht van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Bij navraag door de gemeente bij BOEI blijkt de (financiële) review die door de Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed namens het ministerie ten behoeve van de POM-status tweejaarlijks zou worden uitgevoerd, nog niet heeft plaatsgevonden.

Het afgeven van een borgstelling en het doorleggen van een lening ten behoeve van BOEi voor de gemeente brengt een risico met zich mee. Indien BOEi de lening niet meer zou kunnen betalen, zal de gemeente het verschuldigde (rest)bedrag aan rente en aflossing moeten betalen aan de BNG en als verlies op de gemeentelijke begroting moeten nemen. Om dit risico goed te kunnen inschatten en monitoren, houdt de gemeente gedurende de borgstelling en leningsperiode de vinger aan de pols. Dit zal contractueel in de overeenkomsten worden geborgd. BOEi moet voor de borgstelling de volgende stukken aan de gemeente verstrekken:

- Jaarrekening en jaarverslag over de jaren 2017 tot en met 2019;
- De eerste 5 jaar vanaf het van kracht worden van de borgstelling kwartaalrapportages met daarin opgenomen in ieder geval:
  - Het exploitatieresultaat over en tot en met het kwartaal;
  - Een prognose van het jaarresultaat;
  - De ontwikkeling van de liquiditeit (12 maanden rolling forecast);
  - De belangrijkste risico's die de vennoten voorzien.

Garantstelling stichting

De financiële garantstelling voor de huur van de stichting gedurende 12 jaar is een risico. De gemeente staat jaarlijks garant voor een exploitatietekort van maximaal € 60.000, waarvan € 38.418 in de begroting wordt opgenomen. Het risico is dus € 21.582. Om toezicht te houden op deze garantstelling zal de gemeente plaats nemen in de raad van toezicht van de stichting. In de subsidieovereenkomst zal worden opgenomen dat de werkelijke hoogte van de exploitatiesubsidie bepaald zal gaan worden op grond van de jaarlijks door het stichtingsbestuur te overleggen jaarstukken.

Bij overschotten in de stichting zullen deze middelen in de stichting blijven. Dit zal ook onderdeel uitmaken van het plan om het ondernemerschap in de stichting te bevorderen.

Bestemmingsplan

Bij het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure bestaat het risico op inspraakreacties, zienswijzen en beroep. Deze kunnen invloed hebben op (het tempo van) de uitvoering en de inhoud van de plannen. Wanneer het bestemmingsplan door beroep (op onderdelen) niet onherroepelijk wordt, bestaat het risico dat niet alle woningen ontwikkeld zouden kunnen worden. Hierdoor kan de gemeente, maar zeker ook de initiatiefnemer, opbrengsten mislopen.

Flora fauna

Tijdens onderzoek zijn in het plangebied meerdere vleermuissoorten waargenomen en blijkt de zolder van de Bernarduskerk als verblijfplaats door een zeldzame vleermuis in gebruik te zijn. Om sloop/bouwwerkzaamheden in/aan de kerk te mogen uitvoeren, is een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk waarbij ook mitigerende en compenserende maatregelen getroffen moeten worden. De doorlooptijd van de ontheffing is langdurig en de uitkomst enigszins onvoorspelbaar. Het is ook niet uit te sluiten dat tijdens bepaalde perioden bepaalde (overlast gevende) werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd. Dit risico kan aldus vertraging in de planning veroorzaken.

Civiele kosten

De kostenraming voor de inrichting van het openbaar gebied, die is opgenomen in de grondexploitatie, is gebaseerd op een voorlopig ontwerp en geeft op basis van de huidige inzichten en kennis een voorlopige schatting van de kosten. Bij het afronden van het definitief ontwerp zal de kostenraming worden geactualiseerd. Uiteindelijk zal voorafgaand aan de aanbesteding op basis van het bestek een directieraming worden opgesteld. Tijdens dit proces ontstaat er een gedetailleerder en daardoor een beter inzicht in de kosten. Dit kan tot een financiële bijstelling, in positieve of negatieve zin, leiden.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

Variant 2
Op 18 juni 2020 tijdens de opinieronde heeft uw raad het college gevraagd om variant 3 verder te onderzoeken en uit te werken. In dit raadsvoorstel zijn de financiële gevolgen van variant 3 in kaart zijn gebracht.

Uw raad heeft de mogelijkheid om alsnog voor variant 2 te kiezen. In dat geval vervalt de uitbreiding van de theaterzaal met 75 m^2. Dit levert ten opzichte van variant 3 twee besparingen op. De stichtingskosten en daarmee ook de subsidie aan BOEi daalt met € 0,3 miljoen en het verwachtte tekort in de stichting neemt met ca. € 8.000 per jaar af.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

De verdere uitwerking van het vlekkenplan voor de kerk gebeurt in nauw overleg met de toekomstige gebruikers. Voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal nadere afstemming worden gezocht met grondeigenaren van aangrenzende percelen en belanghebbende partijen.

De webpagina over het Sociaal Cultureel Dorpshart op wijzijndrimmelen.nl zullen wij met de partners actualiseren en zorgen dat de meest actuele informatie wordt weergegeven. Indien nodig wordt de raad met een Raadsbrief geïnformeerd.

MIJLPALEN PLANNING

De planning voor het Sociaal Cultureel dorpshart Made ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

1e kwartaal 2021:	Start uitwerking ontwerp voor Bernarduskerk en woningbouw zuidzijde
2e kwartaal 2021:	Start procedure nieuw bestemmingsplan
3e kwartaal 2021:	Vaststelling bestemmingsplan
3e kwartaal 2021:	Aanvraag vergunning kerk en woningbouw zuidzijde
1e kwartaal 2022:	Start bouw verbouwing kerk en woningbouw zuidzijde
4e kwartaal 2022:	Oplevering woningbouw zuidzijde
1e / 2e kwartaal 2023:	Oplevering verbouwing / inhuizing Bernarduskerk / herinrichting Gaymansplantsoen en sloop Mayboom
3e kwartaal 2023	Start bouw appartementen locatie Mayboom
Eind 2024	Oplevering woningbouw locatie Mayboom
Eind 2024	2e fase woonrijp maken openbaar gebied
Vanaf 2025:	Woningbouw op locatie KPN gebouw mogelijk

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

J.L.W. Liebregt	drs. G.L.C.M. de Kok
Secretaris	Burgemeester

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.; 15 december 2020

gelet op artikel 180 lid 2 juncto artikel 169 lid 2 en lid 4 Gemeentewet ;

B e s l u i t :

1. Een krediet van in totaal € 2,94 miljoen ten behoeve van de subsidie aan BOEi, ter beschikking te stellen in 2022;
2. Een krediet van in totaal € 0,61 miljoen, ten behoeve van de losse inrichting, de inrichting van Theek5 en verzinkbaar podium, ter beschikking te stellen in 2023;
3. De vrijvallende kosten van de Mayboom vanaf 2023 in te zetten als dekking voor de exploitatie van de stichting, huurverhoging en de kapitaallasten;
4. Het tekort van het project in de exploitatie bij te verwerken bij de VJN (2022: € 49.000, 2023 tot 2024: € 2.807);
5. De investering van € 0,61 miljoen a priori ten laste te laten brengen van de algemene reserve. Hiervoor wordt € 0,61 miljoen onttrokken uit de Algemene reserve en gestort in de reserve kapitaallasten zodat door een onttrekking de jaarlijkse kapitaalasten worden gedekt;
6. Voor 12 jaar garant te staan voor een exploitatiebijdrage aan de stichting van maximaal € 60.000;
7. € 26.224 van de vrijvallende kosten van de Mayboom te reserveren voor de huurverhoging van Theek 5, consultatiebureau en vluchtelingenwerk;
8. Geen wensen en bedenkingen te hebben voor het afgeven van de borgstelling ter grootte van € 1,53 miljoen aan de BNG ten behoeve van financiering voor BOEi;
9. Geen wensen en bedenkingen te hebben voor het doorleggen van de lening (rente en aflossing) ter grootte van € 1,53 miljoen aan BOEi;
10. In te stemmen met het vlekkenplan voor de Bernarduskerk en het stedenbouwkundige plan voor het Sociaal Cultureel dorpshart Made;
11. Uit de reserve Ruimtelijke ontwikkeling in 2023 een onttrekking van € 100.000 te doen ten behoeve van de herinrichting van het Gaymansplantsoen;
12. De dotatie van de te realiseren woningen aan de reserve Ruimtelijke ontwikkeling, ter grootte van € 200.000, direct in het plangebied aan te wenden;
13. De grondexploitatie Sociaal Cultureel dorpshart Made d.d. 7 december 2020 vast te stellen;
14. Het financiële resultaat conform de bij de grondexploitatie bijgevoegde begrotingswijziging, te verwerken in de begroting 2021;
15. Geheimhouding op de grondexploitatie Sociaal Cultureel dorpshart Made d.d. 7 december 2020 en haar bijlagen en de memo van AKD te bekrachtigen gelet op het gestelde in artikel 25 van de Gemeentewet, gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente (Wob artikel 10, lid 2, sub b).

Made, 28 januari 2021

de raad voornoemd,

F.M.C. Ronde	Drs. G.L.C.M. de Kok
griffier	voorzitter