

Raadsvoorstel

Waalre, 2 februari 2016

Vergaderdatum	: 8 maart 2016
Voorstelnummer	: 2016-10
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. J. van Dijk
Naam opsteller	: D. Dings
Naam voorstel	:Voorstel initiatief voor exploitatie gemeenschapshuis Het Klooster.
Grondslag raadsbesluit	: invulling geven aan raadsbesluit van 4 november 2014.

Voorgesteld besluit:

1. medewerking te verlenen aan het initiatief van de Lumens-groep voor exploitatie en beheer van Het Klooster, gebaseerd op de pijlers 'wijk- en maatschappelijke onderneming (gemeenschapshuis)', 'restaurant en Bed&Breakfast in combinatie met leerwerkbedrijf' en 'podium voor dans en cultuur';
2. in te stemmen met de kaders voor herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van verruiming van de gebruiksmogelijkheden van Het Klooster.

Onderwerp

Beoordeling van het initiatief van de Lumens-groep voor exploitatie en beheer gemeenschapshuis 't Klooster.

Voorstel

1. medewerking te verlenen aan het initiatief van de Lumens-groep voor exploitatie en beheer van Het Klooster, gebaseerd op de pijlers 'wijk- en maatschappelijke onderneming (gemeenschapshuis)', 'restaurant en Bed&Breakfast in combinatie met leerwerkbedrijf' en 'podium voor dans en cultuur';
2. in te stemmen met de kaders voor herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van verruiming van de gebruiksmogelijkheden van Het Klooster.

Inleiding

Op 4 november 2014 heeft uw raad besloten voornemens te zijn gemeenschapshuis Het Klooster te verkopen, tenzij een partij voor 1 januari 2016 een businessplan aan de gemeente kan voorleggen dat voldoet aan de door de gemeente gestelde (financiële) voorwaarden. Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is dat de gemeente af wil van de structurele last van Het Klooster op de begroting en het beheer en exploitatie van het Klooster na 2018 niet langer wil financieren.

Op 7 april 2015 heeft uw raad ingestemd met het format waaraan een businessplan voor gemeenschapshuis Het Klooster moet voldoen. Ook zijn de criteria geformuleerd waaraan een businessplan wordt getoetst en is de te volgen toetsingsprocedure nader uitgewerkt.

Conform uw raadsbesluit konden initiatieven tot afgelopen 31 december worden ingediend. In deze periode is er uiteindelijk 1 initiatiefplan ingediend. Het businessplan "Het Klooster-natuurlijk bijzonder" is ingekomen op 15 december 2015 en afkomstig van de Lumens-groep uit Eindhoven. Het plan treft u aan in de bijlage.

Lumens is een stichting zonder winstoogmerk met de focus op maatschappelijke belangen. Zij hebben veel ervaring met de exploitatie en beheer van buurt- en wijkcentra, met name in Eindhoven.

Beoogd resultaat

Het Klooster biedt de gebruikers van het huidige gemeenschapshuis een goed toekomstperspectief, heeft een maatschappelijke meerwaarde in de vorm van het leerwerkbedrijf, levert een bijdrage aan de beoogde ontwikkeling van het centrum van Waalre-dorp middels een onderscheidend restaurant en Bed&Breakfast en ook door nieuwe podiumactiviteiten/evenementen. Dit alles binnen een sluitende exploitatie waardoor voor de gemeente de structurele last van het Klooster op de begroting vervalt.

Argumenten

1.1. Het initiatief voldoet aan de door de gemeenteraad gestelde criteria

Het initiatief voldoet aan het op 7 april 2015 door uw raad geformuleerde format voor het businessplan alsook de gestelde toetsingscriteria. In het plan wordt uitgebreid en helder ingegaan op de visie en strategie, de maatschappelijk activiteiten die Lumens wil ontplooiën, de bedrijfsvoering et cetera.

Er worden verschillende activiteiten ondernomen:

- *Restaurant*
Kernwoorden: sfeer/uitstraling monumentaal klooster, lunch/diner, sociaal karakter, terras aan voorzijde, streekproducten, zowel lokale bezoekers als regio en toeristen, aan fietsroute
- *Bed&Breakfast (B&B)*
Kernwoorden: sfeer/uitstraling monumentaal klooster, voormalig Zusterhuis, algemeen toerisme/recreatie, overnachting bij fietstochten, ook voor tijdelijk zorg, medio 2018 concreet
- *Leerwerkbedrijf*
Kernwoorden: richt zich op mensen met afstand tot arbeidsmarkt, oefenbedrijf in restaurant en B&B, werkervaring opdoen, opleiding op maat, gebaseerd op ruime ervaring Lumens met aantoonbaar resultaat
- *Podium voor dans en cultuur*
Kernwoorden: behoud activiteiten van huidige gebruikers/verenigingen, ruimte voor nieuwe evenementen, samenwerking met o.a. Dynamo, jong en oud, sociale en commerciële activiteiten en tarieven

Het plan is ons inziens helder opgesteld en goed doordacht. In het businessplan wordt op al deze aspecten uitgebreid nader ingegaan. Korthedshalve wordt hier naar verwezen. In het businessplan is te zien dan de dor de gemeente verlangde kostendekkend huur in binnen de exploitatie kan worden opgevangen. Deze cijfers zijn op ons verzoek gecheckt door Ernst en Young Accountants (zie kopje 'Kosten en dekking').

1.2. Het initiatief sluit goed aan op het aangescherpte profiel voor het centrum van Waalre-dorp

Op 12 januari 2016 heeft uw raad ingestemd met de aangescherpte profilering van het centrum van Waalre-dorp op de thema's 'Culinair', 'Natuur' en 'Cultuur en Historie'. Het initiatief van Lumens sluit hier goed op aan. Zo kan het beoogde restaurant met een onderscheidend concept (Kempen-sfeer, lokale streekproducten, natuurlijk/duurzaam, sociaal karakter) Waalre ook regionaal op de kaart zetten. Het podium zal zorgen voor diverse activiteiten en evenementen door het jaar. Dit alles zal bijdrage aan de gewenste verlevendiging van het centrum van Waalre-dorp. Ook kan het gaan fungeren als katalysator/aanjager voor andere activiteiten en/of ontwikkelingen in het centrum.

1.3 Het initiatief sluit goed aan op de visie van Waalre op de samenleving

De visie van Lumens op de invulling van het Klooster sluit goed aan op de 'Visie op de samenleving Waalre' zoals dat op 2 april 2013 is vastgesteld door uw raad en is verankerd in ons coalitieprogramma. Hierin wordt nadrukkelijk uitgegaan van het zelforganiserend vermogen van de samenleving (eigen kracht van onze inwoners). Het geeft invulling aan de beoogde netwerksamenleving waarbij burgerparticipatie voorop staat. Lumens biedt de Waalrese gemeenschap immers veel ruimte (letterlijk en figuurlijk) voor het organiseren van evenementen en sociaal-culturele activiteiten. Lumens biedt daarbij haar expertise aan, bijvoorbeeld door samenwerking met Dynamo uit Eindhoven (onderdeel van de Lumensgroep). Inzet is altijd maximale bewonersparticipatie. Het Klooster blijft daarbij de ontmoetingsplek in Waalre-dorp voor jong en oud.

Lumens stelt zich tenslotte op als sociaal ondernemer. Zo wordt voor het restaurant en B&B personeel ingezet met een afstand tot de arbeidsmarkt. Deze mensen volgen daarnaast een opleiding op maat in het Leerwerkbedrijf.

1.4 Het initiatief wordt ondersteund door huidige gebruikers van het gemeenschapshuis

Het plan wordt ondersteund door de initiatiefgroep Houd Klooster Open (HKO). Deze groep bestaat uit vertegenwoordigers van huidige gebruikers van het Klooster en uit betrokken inwoners uit Waalre-dorp. Zij stellen zich tot doel Het Klooster te behouden voor het verenigingsleven in Waalre-dorp. In de bijlage dat onderdeel uitmaakt van het Lumens-businessplan treft u de verklaring waarin HKO aangeeft dat zij het initiatief van Lumens omarmen en ondersteunen en de samenwerking met hen in de toekomst vol vertrouwen tegemoet zien.

Duidelijk mag zijn dat de huidige gebruikers van Het Klooster hoe dan ook de keuze wordt geboden om hun activiteiten in het Klooster te blijven voortzetten of uit te zien naar andere accommodatie.

2.1 Verruiming van de bestemming is randvoorwaardelijk aan het Lumens- initiatief

Belangrijke pijlers onder het Lumens-initiatief zijn het restaurant en de Bed&Breakfast, in combinatie met een leerwerkbedrijf. Echter het huidige bestemmingsplan (bestemming 'maatschappelijk') staat deze -deels commerciële- horeca-exploitatie van het gebouw niet toe. Een verruiming van deze bestemming is dan ook noodzakelijk. Bovendien vergroot dit het toekomstperspectief indien de gemeente op enig moment het Klooster toch zou willen verkopen, bijvoorbeeld indien onverhoopt het plan van Lumens niet aanslaat.

De kaders voor verruiming zijn gezocht in een evenwichtige balans. Enerzijds dient het aan te sluiten op de gewenste profilering van het centrum van Waalre-dorp (verlevendiging vergroten aan hand van thema's 'Culinair', 'Natuur' en 'Cultuur en Historie') alsook het vergroten van de marktwaarde en daar mee behoud van dit cultureel-historisch erfgoed. Anderzijds dient het gebruik te voldoen aan reguliere planologische wet- en regelgeving waarbij een goede inpassing in de omgeving voorop staat. Uit deze benadering komt een bestemming "gemengd gebied" naar voren waarbij in het monumentale pand gebruikt kan worden voor onderstaande functies danwel een combinatie daarvan:

- a. gezondheidscentrum;
- b. onderwijsvoorzieningen;
- c. openbare dienstverlening;
- d. kinderdagverblijven;
- e. religieuze voorzieningen;
- f. sportvoorzieningen;
- g. maatschappelijk;
- h. zorg- en welzijnsinstellingen en -voorzieningen;
- i. woon-zorgcombinaties; wonen;
- j. horeca met een bijzonder horeca-concept (onderscheidend, select en/of exclusief, streekproducten, leerwerkbedrijf e.d.)
- k. bed & breakfast;
- l. commerciële dienstverlening;
- m. bedrijvigheid in milieu categorieën passend in een dergelijk centrumgebied
- n. ondersteunde detailhandel

Kanttekeningen

1.1. Ondernemen is niet zonder risico

Uiteraard brengt elke onderneming risico's met zich mee, zo ook het Lumens-initiatief. Het restaurant-concept, de B&B en de programmering van activiteiten en evenementen moeten aanslaan en voldoende bezoekers trekken. Kortom: men moet het Klooster blijven vinden of voor het eerst ontdekken.

Echter Lumens kan in deze op veel ervaring rusten met vergelijkbare concepten in de regio waar sprake is van aantoonbaar resultaat. Lumens onderkent ook volledig het grote belang van goede marketing in deze en beschikt dan ook over een professionele marketing- en communicatie-afdeling. Ook ondersteunt zij bewonersgroepen en verenigingen in deze.

Onder het kopje "Kosten en Dekking" wordt nader ingegaan op de toetsing van de financiële onderbouwing van het initiatief door E&Y-accountants.

2.1 Verruiming van de bestemming kent wel zijn grenzen

De gebruiksmogelijkheden van Het Klooster worden beperkt door de ligging nabij woningen alsook door bestaande wet- en regelgeving, in het bijzonder door de zogeheten 'ladder van duurzame verstedelijking'. Meer dan voorheen dienen functieveranderingen te worden verantwoord vanuit een aantoonbare regionale behoefte. Detailhandel in het Klooster is om die reden dan ook niet aan de orde, alleen eventueel ondersteunend aan een andere hoofdfunctie. Ook een omvorming naar een woon- of horecafunctie moet goed kunnen worden gemotiveerd vanuit een actuele lokale en regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Door haar ligging, bereikbaarheid en beschikbare ruimte is Het Klooster een goede vestigingslocatie voor horeca, die bovendien goed aansluit op het bestaande aanbod in het centrum van Waalre. Dit geldt zowel voor een restaurant als Bed & Breakfast accommodatie. Ook de omvorming naar een wooncomplex is te verantwoorden vanuit het Waalrese woningbouwprogramma en de toevoeging van bijzondere woningen (appartementen danwel grondgebonden) in de bebouwde kom. Ook behoud van het cultuur-historisch erfgoed (monument) vraagt hierom.

2.2 De bestemmingsplanprocedure is tijdrovend

Zoals bekend is een volledig bestemmingsplan-traject (inspraak, vooroverleg, formele procedure met mogelijkheden voor bezwaar en beroep) een tijdrovende procedure waarvoor al gauw een jaar of langer benodigd. Indien uw raad instemt met de kaders voor de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het Klooster dan zullen we dit snel doorvertalen in een bestemmingsplan en hiertoe de procedure starten. Dit start uiteraard met het goed informeren van direct betrokkenen (huidige gebruikers Klooster, omwonenden etc.). Hierin zullen we wellicht gezamenlijk optrekken met een groter communicatie-traject rondom de plannen van Lumens.

Vooruitlopend op het onherroepelijk worden van de bestemmingsplanherziening zullen we als college gebruik maken van een vrijstellingsbevoegdheid (ex artikel 4, bijlage 2 BOR) zodanig dat Lumens al zo mogelijk in het najaar van 2016 het Klooster kan gaan exploiteren (zie ook bij 'Vervolgprocedure en planning'). Uiteraard zijn de rechten van alle belanghebbenden hierbij ook volledig juridisch geborgd.

2.3 Horeca-activiteiten (Restaurant en B&B) concurreren met al bestaande horeca in Waalre-dorp

De door Lumens voorziene horeca-activiteiten (restaurant en B&B) concurreren mogelijk met zittende horeca-ondernemers in het centrum. Toch achten wij dit goed te verantwoorden. Ten eerste omdat deze horeca wordt geëxploiteerd zonder gemeenschapsgeld (huur is kostendekkend, geen subsidieverlening). Ook kent de opzet van Lumens natuurlijk een onderscheidend concept waardoor het niet direct concurreert met de al bestaande horeca-concepten. Daarnaast past deze ontwikkeling naadloos in het onlangs door uw raad aangescherpte profilering voor het centrum van Waalre-dorp. Gedachte daarbij is dat horeca elkaar kan aanvullen/versterken waardoor iedereen daar beter van wordt.

Tenslotte zijn de rechten van gevestigde ondernemers voldoende geborgd bij de benodigde planologische procedure.

Kosten en dekking

Vooropgesteld achten wij Lumens als een gerenommeerde en betrouwbare partner waarbinnen veel expertise en ervaring aanwezig is voor het exploiteren van wijk- en buurtcentra. De organisatie staat onder jaarlijkse accountscontrole door een gerenommeerd bureau. De basis voor een deugdelijke financiering en exploitatie is ons inziens dan ook aanwezig.

Het businessplan omvat een meerjarenbegroting voor 10 jaar (2016-2025). Hierin worden opbrengsten voorzien uit met name het restaurant, B&B (vanaf medio 2018), evenementen en verhuur van ruimten. Aan de andere kant staan uitgaven voor huur van het pand van de gemeente, salaris en vrijwilligerskosten, (klein) onderhoud, energie en water, inkoop restaurant/bar, afschrijving op eenmalige investeringen e.d. Lumens gaat er vanuit dat er na 5 jaar volledig positief gedraaid kan worden

In het businessplan is te zien dat de door de gemeente verlangde kostendekkend huur binnen de exploitatie kan worden opgevangen. Deze cijfers zijn op ons verzoek gecheckt door Ernst en Young Accountants. Deze toetsing hebben zij volledig objectief en onafhankelijk van gemeente en Lumens gedaan. Zij concluderen dat zij een adequate inzage hebben gekregen in de financiële onderbouwing. Zij beschouwen Lumens als een ervaren partij op het gebied van leerwerkconcepten in de horeca-branche. Daarnaast zijn de kosten en baten op meerder fronten door Lumens redelijk en voorzichtig ingeschat. Voor risico's zijn beheersmaatregelen geformuleerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de rapportage van EY-accountants (zie bijlage).

Uit de exploitatie-opzet blijkt dat Lumens de door de gemeente gevraagde kostendekkende huur a 139.000,-/jaar kan worden opgebracht. Hiermee worden de gemeentelijke kapitaalslasten verbonden aan de investering (aflossing van de lening) afgedekt alsook de reservering voor groot onderhoud van het gebouw en de overige eigenaarslasten. De kosten voor het 'dagelijks onderhoud' (binnen-schilderwerk, vervangen van lampen, schoonmaak, regulier onderhoud van installaties etc.) liggen volledig bij Lumens.

In een onverhoopt scenario waarbij het initiatief na een paar jaar toch niet aanslaat en noodgedwongen moet stoppen dan is de gemeente nog steeds eigenaar en kan het gebouw alsnog tegen marktwaarde worden verkocht aan geïnteresseerde partij.
De gemeente loopt dus geen onverantwoord financieel risico.

Vervolprocedure en planning

Indien uw raad instemt met het voorstel zal ons college samen met Lumens deze samenwerking verder handen en voeten geven. Uitgangspunt daarbij is het aangaan van een 10-jarige exploitatie en huurovereenkomst. Daarbij zullen allerlei detail-afspraken moeten worden gemaakt en vastgesteld, zoals de exacte juridische constructie, fiscale en/of BTW-vraagstukken, overname inventaris, de overname van personeel, al dan niet indexatie van de huurprijs, de inspanningsverplichting m.b.t. de herziening van het bestemmingsplan etcetera.

Streven is voor de zomer tot een samenwerking- en huurovereenkomst te komen, waarna in de zomer kleine verbouwingen kunnen plaatsvinden en zo mogelijk vanaf september 2016 de exploitatie kan worden overgedragen aan Lumens. Een en ander is echter sterk afhankelijk van de invulling van de vraagstukken die nog openstaan en ook mede afhankelijk van de planologisch vrijstellingsprocedure m.b.t. het benodigde verruimde gebruik van het gebouw.

Communicatie

Na besluitvorming in uw raad zal Lumens samen met de gemeente het initiatief actief communiceren naar de inwoners. Ook de door de gemeente beoogde verruiming van het bestemmingsplan zal hier onderdeel van uit maken. Daarnaast zal Lumens een breder communicatie- en marketingtraject starten om Het Klooster ook regionaal op de kaart te zetten (zie punt 6 uit het Businessplan).

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Businessplan Lumens "Het Klooster - natuurlijk bijzonder"
- Quickscan op het Businessplan door EY accountants
- Raadsvoorstel- en besluit d.d. 7 april 2015

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,
de secretaris,

de burgemeester,


drs. J.W.F. Compagne


drs. J.W. Brenninkmeijer