

## Raadsvoorstel

Waalre, 4 december 2018

Vergaderdatum	: 8 januari 2019
Voorstelnummer	: 2019-04
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: T. Hyams
Naam voorstel	: Voorstel tot verkoop Klooster.
Grondslag raadsbesluit	: Met de raad afgesproken om terug naar de raad te gaan met een aangepast voorstel voor de verkoop van het Klooster naar aanleiding van de raadsvergaderingen van 3 en 5 juli jl.

### Voorgesteld besluit:

---

1. Het besluit tot verkoop van het Klooster aan de groep investeerders met invulling van het Klooster conform het voorstel van Futuris te herbevestigen.
2. € 70.000 beschikbaar te stellen voor 2019 uit de reserve 'kosten Klooster'.
3. Kennis te nemen van bijgevoegde koopovereenkomst.

## Onderwerp

Naar aanleiding van de huuropzegging van Lumens is naar een nieuwe invulling van Het Klooster gezocht in samenspraak met een werkgroep. De werkgroep heeft de voorkeur voor het ingediende plan van Futuris. Hierbij wordt Het Klooster aangekocht door investeerders en wordt er een sociale invulling gegeven door Futuris.

Tijdens uw vergaderingen van 3 en 5 juli jongstleden in de verkoop van het Klooster aan de orde geweest. Dit raadsvoorstel is een verdere concretisering van de afspraken met de groep investeerders aangaande de verkoop van het Klooster te Waalre.

## Voorstel

1. Het besluit tot verkoop van het Klooster aan de groep investeerders met invulling van het Klooster conform het voorstel van Futuris te herbevestigen
2. € 70.000 beschikbaar te stellen voor 2019 uit de reserve 'kosten Klooster'
3. Kennis te nemen van bijgevoegde koopovereenkomst

## Inleiding

In de raadsvergadering van 3 en 5 juli van dit jaar heeft u een voorstel van het college aangaande de verkoop van het Klooster aan een groep investeerders die nauw samenwerkt met Futuris besproken. Tijdens deze vergadering bleek dat het onduidelijk was of aan alle gestelde randvoorwaarden was voldaan. Dit had met name betrekking op het al dan niet beschikbaar houden van een grote zaal voor de verenigingen. U heeft vervolgens besloten in te stemmen met het voorstel met inachtneming van de toezegging van het college opnieuw met de investeerders om tafel te gaan om de gevraagde duidelijkheid te verschaffen. Inmiddels is er meer duidelijkheid en zijn de afspraken concreter uitgewerkt.

Een groot deel van de inhoudelijke informatie is reeds opgenomen in het raadsvoorstel 2018-52 met bijbehorend besluit. In dit voorstel proberen we zo min mogelijk zaken uit deze stukken te herhalen. Het eerdere besluit is als bijlage toegevoegd.

## Beoogd resultaat

Het resultaat is een duurzame oplossing voor het gebruik van Het Klooster waarbij dit ook dienst kan doen aan de behoefte van diverse verenigingen voor minimaal 10 jaar.

## Argumenten

### *1.1 Aan uw aanvullende opdracht is voldaan*

Tijdens de raadsvergadering heeft uw raad het voorstel het Klooster te verkopen aangenomen met inachtneming van een aanvullende opdracht waarover toezeggingen zijn gedaan door het college. Deze opdracht bestond uit het voorzien in voldoende en passende ruimte in het Klooster voor de huidige zittende Waalrese verenigingen gedurende 10 jaar én om gedurende dezelfde termijn maximaal 30 woningen beschikbaar te stellen aan dementerende ouderen en jong volwassenen met een ontwikkelstoornis.

Deze aanvullende afspraken dienen vastgelegd te worden in de te sluiten verkoopovereenkomst met de investeerders in de vorm van kwalitatieve verplichtingen

en kettingbeding met boetebedingen. Tevens heeft u aangegeven deze overeenkomst nog te willen inzien voordat deze wordt gesloten met de investeerders. Dit laatste om kennis te kunnen nemen van het juist verwerken van bovenstaande aanvullende opdracht.

De hernieuwde onderhandelingen hebben geleid tot de toezegging van de investeerders dat de huidige zittende Waalrese verenigingen gegarandeerd de komende 10 jaar gebruik kunnen blijven maken van het Klooster. Tevens wordt aan het Klooster de komende 10 jaar een maatschappelijke invulling gegeven in de vorm van het woon-zorgconcept van Futuris.

Dit alles is vastgelegd in de bijgevoegde verkoopovereenkomst. De afspraken met de investeerders zijn helder én in lijn met de door u geformuleerde aanvullende opdracht.

*1.2 De grote zaal zal in aangepaste vorm en met een kleinere omvang terugkomen in het vernieuwde Klooster en ruimte bieden aan de huidige gebruikers van de grote zaal*

De gemeente en de investeerders hebben na de hernieuwde onderhandelingen overeenstemming bereikt over het behouden van een ruime zaal met een grootte van circa tweederde van de huidige grote zaal. De investeerders dragen de extra investeringslasten die benodigd om de ruime zaal te realiseren. Denk hierbij aan bijkomende kosten voor het realiseren van een nieuwe spouwmuur, extra isolatie van de interne scheidingsmuur tussen de zaal en de foyer en de verplaatsing van de technische installaties van de zaal, zoals bijvoorbeeld de luchtventilatie. De totale extra kosten voor de investeerders worden geschat op circa 170.000,-.

*1.3 In de tussentijd, tot het moment dat het eigendom van het Klooster overgaat naar de investeerders, is de exploitatie gewaarborgd.*

Met de investeerders is overeengekomen dat Futuris de tijdelijke exploitatie tot het moment van overdracht verzorgt. De kosten van deze exploitatie zijn voor rekening van de gemeente. Dekking hiervoor is voorzien uit de reserve 'kosten Klooster' die is ontstaan door de voorziening voor het groot onderhoud om te zetten daar groot onderhoud niet meer zal plaatsvinden op kosten van de gemeente.

*1.4 De verkoop van het Klooster aan de investeerders in combinatie met exploitatie door Futuris heeft de voorkeur van het college*

Van de drie benoemde scenario's in het eerste raadsvoorstel, zijnde:

1. geen verkoop en exploitatie door de gemeente (nettoverlies € 209.000 per jaar)
2. verkoop aan investeerders in combinatie met exploitatie door Futuris (nettoverlies € 30.323 per jaar)
3. verkoop zonder verenigingen op de vrije markt (nettoverlies € 323 per jaar)

gaat de voorkeur van het college uit naar het tweede alternatief ondanks dat er een structureel verlies wordt geleden van ca € 30.000 per jaar voor de komende 10 jaar. Hierbij wordt wel nadrukkelijk vermeld dat in dit scenario ruimte is voor de huidige zittende Waalrese verenigingen, dus inclusief een ruime zaal die circa tweederde van de huidige grote zaal beslaat.

De voordelen van dit scenario voor de gemeente, de verenigingen en voor de beoogde doelgroepen voor de woningen, wegen op tegen dit nettoverlies de komende 10 jaar.

In onderstaande tabel zijn de drie scenario's naast elkaar gezet.

Mutaties t.o.v. de meerjarenbegroting	scenario 1	scenario 2	scenario 3
Verhuur aan Lumens	139.000 N	139.000 N	139.000 N
	geen verkoop	Verkoop + Futuris	verkoop vrije markt
<u>structurele lasten begroting</u>			
kapitaallasten overname lening		48.240 V	48.240 V
storting in voorziening groot onderhoud		25.204 V	25.204 V
overige lasten (belastingen, verzekeringen)		8.004 V	8.004 V
bijdrage investeerders		20.000 V	
exploitatiesubsidie	70.000 N		
<b>totale mutatie begroting</b>	<b>70.000 N</b>	<b>101.448 V</b>	<b>81.448 V</b>
<b>totale mutatie meerjarenbegroting</b>	<b>209.000 N</b>	<b>37.552 N</b>	<b>57.552 N</b>
boekwaarde	nu 996.715 N	996.715 N	996.715 N
	na verkoop 996.715 N	0	0
incidentele voordelen			
verkoop Klooster		1.000.000 V	1.500.000 V
vrijvallen post groot onderhoud Klooster		174.000 V	174.000 V
incidentele voorziening			
overbruggende exploitatiesubsidie		35.000 N	35.000 N
huurderving Lumens		70.000 N	70.000 N
<b>Totale mutatie na 10 jaar</b>	<b>2.090.000 N</b>	<b>375.520 N</b>	<b>575.520 N</b>
incidentele voordelen		72.285 V	572.285 V
<b>Totaal over 10 jaar</b>		<b>303.235 N</b>	<b>3.235 N</b>
<b>Totaal per jaar</b>	<b>209.000 N</b>	<b>30.323 N</b>	<b>323 N</b>

\*cijfers zijn indicatief

### 1.5 De verkoop van het Klooster aan de investeerders in combinatie met exploitatie door Futuris heeft tevens de voorkeur van de werkgroep

Met de drie grootste verenigingen heeft overleg plaats gevonden, zij geven aan een nadrukkelijke voorkeur te hebben voor verkoop van het Klooster aan Futuris met behoud van een ruime zaal. Ook hebben zij de intentie uitgesproken om de komende tien jaar ruimtes te willen blijven huren in het Klooster indien hun ledenaantal dit toelaat.

### 2.1 De gemeente verzorgt de exploitatie tot 1 november 2019

Inmiddels is er meer bekend over het moment van overdracht van het eigendom en dus ook over de periode die dient te worden overbrugd en welke kosten dat met zich meebrengt. In de overeenkomst is vastgelegd dat 2 maanden na het verlenen van de

vergunning het eigendom wordt overgedragen aan de investeerders. Het is de inschatting dat het volledige proces om te komen tot een vergunning op basis waarvan de overdracht kan plaatsvinden circa 6-8 maanden in beslag zal nemen. Dit houdt in dat overdracht waarschijnlijk pas kan plaatsvinden op 1 november 2019. Gedurende deze 10 maanden exploiteert de LEV groep, namens Futuris, het Klooster voor de gemeente. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de reserve Kosten Klooster. Deze reserve dient wel beschikbaar te worden gesteld voor 2019.

## *2.2 Ten behoeve van de verkoop zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd*

Ten behoeve van de verkoop van het Klooster is op kosten van de gemeente een bodemonderzoek en een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Beide onderzoeken geven aanleiding tot vervolgonderzoek en vervolgacties. Als gevolg zijn daarom verschillende garantstellingen opgenomen in de overeenkomst.

Zo blijkt uit het bodemonderzoek dat er een bodemvreemde stof (kolengruis) in de bodem is aangetroffen en weten we dat er zich, ergens op het terrein, een ondergrondse tank bevindt. De gemeente staat garant (tot een maximum van € 25.000) voor de extra kosten ten behoeve van het verwijderen hiervan indien dit noodzakelijk blijkt voor de realisatie van de appartementen. Omdat we niet precies weten waar de tank zich bevindt is het mogelijk dat deze niet verwijderd hoeft te worden in welk geval de kosten uiteraard niet hoeven te worden gemaakt. Ook het kolengruis zal alleen worden verwijderd indien op die locatie gegraven dient te worden.

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het perceel is opgehoogd met 1,5 meter zand. De bodem onder deze laag is niet onderzocht. De gemeente gaat er vanuit dat er niet dieper dan 1,5 gegraven zal hoeven worden ten behoeve van het aanleggen van de fundering. Mocht dit onverhoopt toch nodig blijken en er dienen maatregelen te worden getroffen vanuit archeologisch oogpunt staat de gemeente garant voor de extra kosten hiervoor (tot een maximum van € 20.000). Ook hier geldt dus dat alleen werkelijk kosten worden vergoed en het zeer wel mogelijk is dat er geen extra kosten hoeven te worden gemaakt.

Voor deze kosten wordt momenteel geen krediet gevraagd. Eventuele kosten worden, indien deze alsnog noodzakelijk blijken te zijn, via een turap aan uw raad gemeld.

De kosten voor bodem en voor archeologie zouden ook gemaakt moeten worden indien het klooster aan een andere partij zou worden verkocht.

## *2.3 Futuris en de LEV groep krijgen de exploitatie over 2019 alleen sluitend als alle betrokken partijen een extra financiële inspanning doen*

Futuris en de LEV groep exploiteren het Klooster sinds september 2018. De door de Lumens groep geschetste opbrengsten blijken schromelijk overschat. De inkomsten uit zowel huur als uit de bar blijven achter bij de kosten (zoals personeelskosten) en investeringen (zoals nieuw meubilair voor de grote zaal). Futuris heeft berekend dat over het boekjaar 2019 een totaal verlies te verwachten is van €115.000,-. Futuris of de LEV groep kunnen als welzijnsinstellingen deze kosten niet volledig voor hun rekeningen nemen. Vanaf 2020 verwachten ze geen verliezen omdat ze dan meer tijd hebben gehad om nieuwe verenigingen of huurders te werven en vanwege de verwachte opbrengsten uit de woon-zorg appartementen. Het betreft dus alleen de overbruggingsperiode vanaf 1 januari 2019 tot het moment van overdracht.

Over 2019 is in overleg tussen alle partijen afgesproken dat elke partij zijn verantwoordelijkheid neemt door een deel van het tekort op zich te nemen. Voor de gemeente houdt dit in dat we de exploitatiesubsidie garanderen tot 1 november 2019, al zou het eigendom van het Klooster eerder worden overgedragen. In onze planning hadden we echter al rekening gehouden met deze datum waardoor dit niet tot meer kosten leidt voor de gemeente en volledig kan worden gedekt uit de reserve Kosten Klooster. De exploitatie van het klooster is hiermee voor 2019 gegarandeerd. Na 2019 verleent de gemeente geen financiële bijdrage meer aan Futuris of de LEV groep.

### *3.1 De gevraagde concretisering is juridisch vastgelegd in bijgevoegde koopovereenkomst*

In de overeenkomst zijn de gemeentelijke belangen, waaronder de garantstelling dat het Klooster gedurende de komende 10 jaar beschikbaar blijft voor alle verenigingen in combinatie met een woon-zorgconcept, geborgd. Tevens is vastgelegd dat indien de investeerders zich niet aan de afspraken houden de gemeente het recht heeft een boete op te leggen. Ook indien het Klooster wordt verkocht heeft de gemeente het recht van eerste koop. Deze clausules zijn vervolgens opgenomen in een verplicht kettingbeding.

Conform de toezegging aan uw raad wordt u de overeenkomst ter kennisneming voorgelegd opdat u zich ervan kunt vergewissen dat de gedane toezeggingen juist zijn verwerkt in de overeenkomst. De overeenkomst staat inhoudelijk niet ter discussie.

## Kanttekeningen

### *1.1 Het opnieuw opstarten van de onderhandelingen heeft het proces vertraagd*

Het concretiseren van de afspraken met de investeerders heeft geleid tot ongeveer 6 maanden vertraging. Omdat de exploitatie van het Klooster gedurende deze periode wel doorgang moet vinden dienen er aanvullende afspraken te worden gemaakt. Futuris heeft zich bereid verklaard om ook de exploitatie op zich te nemen in de periode tussen 1 januari 2019 en het moment van overdracht. De kosten voor deze exploitatie zijn voor rekening van de gemeente. Deze kosten kunnen worden gedekt uit het krediet 'verkoop Klooster'.

### *1.2 In de gepresenteerde cijfers is de boekwaarde van het Klooster niet meegenomen.*

In alle drie de scenario's is de boekwaarde van het Klooster niet meegenomen in de berekening. Indien het Klooster niet wordt verkocht blijft dit in de boeken staan en blijft dit als gevolg ook drukken op de begroting. In scenario's 2 en 3 is het Klooster verkocht voor € 1.000.000 waarmee ten opzichte van de boekwaarde een kleine winst wordt geboekt die kan worden aangewend om kosten uit het project te dekken.

### *1.3 De taxatiewaarde van het Klooster zonder maatschappelijke verplichtingen kan hoger uitvallen dan de getaxeerde waarde uit 2013*

In 2013 is de waarde van het Klooster getaxeerd op circa € 1.500.000 indien deze wordt verkocht zonder bijkomende verplichtingen op de vrije markt. Een gesprek met de taxateur die de taxatie heeft gedaan in 2013 wijst uit dat de verkoopprijs van het Klooster in de huidige markt zelfs hoger zou kunnen liggen. De huidige verkoopprijs van

€ 1.000.000 met een nabetaling van jaarlijks € 20.000 gedurende 10 jaar valt lager uit. Dit komt echter doordat het gebruik van het Klooster wordt beperkt door de verplichtingen die door de gemeente zijn opgelegd waaronder het in stand houden van een grote zaal en andere ruimtes voor de verenigingen alsmede het woon-zorgconcept en het garanderen van de verhuur van de woningen (met uitzondering van maximaal 3) onder de huurliberalisatiegrens. En dat voor een periode van 10 jaar. Mede door deze, door de gemeente opgelegde, verplichtingen is een marktwaarde moeilijk te bepalen, het is 'wat de markt ervoor over heeft'. Uit de biedingen die zijn gedaan in het voortraject blijkt evenwel duidelijk dat een hogere prijs dan de huidige niet tot de mogelijkheden behoorde, immers het huidige bod was verreweg het hoogste in vergelijking tot de andere indieners.

### Kosten en dekking

De kosten en dekking zijn reeds uitgebreid aan bod gekomen in het voorstel 2018-52 met bijbehorend besluit. De kosten en de dekking zijn niet gewijzigd ten opzichte van dat voorstel met uitzondering van de te verwachten kosten bij verkoop in 2019. De kosten over 2018 zijn begroot op €70.000 + €35.000 (zie hiervoor de tabel op pagina 4). De post reservering groot onderhoud Klooster van €174.000 is omgezet conform uw besluit van 3 juli naar de post kosten Klooster. Hiervan is momenteel nog €69.000 beschikbaar voor 2019. U wordt gevraagd dit bedrag voor 2019 beschikbaar te stellen.

Daarnaast wordt vanuit de begroting 2019 een post van 30.000 beschikbaar gesteld als subsidie beheersstichting het Klooster. Deze kan tevens worden aangewend ten behoeve van het project. Dit houdt in dat de totale beschikbare krediet ten behoeve van het Klooster € 99.000 is.

De kosten ten behoeve van het open houden van Het Klooster voor de verenigingen in 2019 zijn begroot op 10 keer de huidige maandelijkse exploitatiesubsidie zijnde  $10 \times €5.833 = €58.330$ . Daarbij komt een bedrag van €10.000 aan onderzoeken (bodem en archeologie) wat het totaal op € 68.330 brengt. Het restantbedrag wordt aangewend om advies- en mogelijke onderzoeks- en opgravings- dan wel saneringskosten te dragen. Indien u positief besluit wordt in de eerstvolgende, 2<sup>e</sup> turap het beschikbare budget van € 70.000 beschikbaar gesteld uit de reserve kosten Klooster.

Verkoop van het Klooster zal geschieden voor het bedrag van € 1.000.000 kosten koper met een jaarlijkse compensatie op de begroting als gevolg van huurderiving van € 20.000 per jaar gedurende de komende 10 jaar.

Het is de verwachting dat de verkoop eind 2019 plaats zal vinden. Vanaf dit moment start dan ook de termijn van 10 jaar en vindt betaling van de eerste termijn van €20.000 plaats.

## Vervolgprocedure en planning

Na instemming van uw raad met de verkoopovereenkomst wordt deze door beide partijen ondertekend en treden de afspraken in werking. Conform de overeenkomst dienen te investeerders een omgevingsvergunning aan te vragen. Na verlening van deze vergunning kan de eigendomsoverdracht plaatsvinden.

## Communicatie

Een persbericht wordt verspreid op het moment dat wordt ingestemd met de verkoop.

## Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1: Plan (vertrouwelijk)

Bijlage 2: Notitie investeerders (vertrouwelijk)

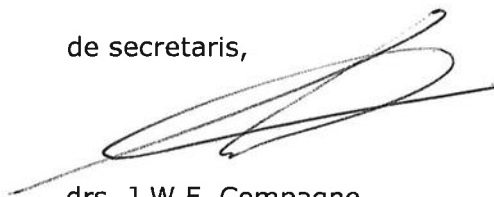
Bijlage 3: Concept koopovereenkomst het Klooster (vertrouwelijk)

## Bijlagen ter informatie

Raadsvoorstel 2018-52 met bijbehorend besluit

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,



drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer