

## Raadsvoorstel gemeente Waalre

Waalre, 10 maart 2015

<b>vergadering</b>	:	7 april 2015
<b>voorstelnummer</b>	:	18
<b>Portefeuillehouder</b>	:	J. van Dijk
<b>Steller (tel)</b>	:	D. Dings (662)
<b>naam voorstel</b>	:	Voorstel format en toetsingscriteria Businessplan Gemeenschapshuis Het Klooster.
<b>voorgesteld besluit</b>	:	Vastte stellen het format en de toetsingscriteria voor een Businessplan Gemeenschapshuis Het Klooster.

### Samenvatting.

Uw raad heeft op 4 november besloten voornemens te zijn 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.

Er is nu een format opgesteld met randvoorwaarden 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. Uw raad wordt voorgesteld deze vast te stellen.

### 1. Onderwerp

Vaststellen van het format en de toetsingscriteria voor een Businessplan Gemeenschapshuis Klooster.

### 2. Inleiding

Op 8 juli 2014 heeft uw raad besloten gemeenschapshuis het Klooster terug in eigendom te nemen van Stichting Wilgefortis. Hierbij is als voorwaarde gesteld dat de huidige huurders, gebruik kunnen blijven maken van het Klooster tot eind 2018.

Vervolgens heeft uw raad op 4 november 2014 besloten om:

1. *In te stemmen met het voornemen het Klooster na 2018 te verkopen en het multifunctioneel centrum Hazzo uit te breiden voor een deel van de gebruikers Klooster.*
2. *Het voornemen tot verkoop (Klooster) heroverwegen indien een partij voor 1 januari 2016 een businessplan aan de gemeente kan voorleggen die voldoet aan de gestelde (financiële) voorwaarden*
3. *Mede in het kader van de voorgenomen vervreemding van het Klooster en met het oog op de leefbaarheid van het dorp de visie op het centrum Waalre-dorp te herijken.*

Het belangrijkste uitgangspunt is dat uw raad heeft aangegeven af te willen van de structurele last van het Klooster op de begroting en ook het beheer en exploitatie van het Klooster na 2018 niet langer te willen financieren. Wel wil u de kans bieden aan initiatieven uit de Waalrese samenleving om gemeenschapshuis Het Klooster, zonder financiële steun vanuit de gemeente, open te houden.

Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente eigenaar blijft van het Klooster maar partijen zelf alle financiële lasten dragen. Zij krijgen hiertoe de kans om voor 1 januari 2016 een

businessplan voor te leggen dat voldoet aan de door de gemeente gestelde (financiële) voorwaarden.

In voorliggend voorstel wordt nader invulling aan de inhoudelijke en financiële voorwaarden alsook aan het format voor een businessplan teneinde tot een goede en gedegen beoordeling te kunnen komen op basis waarvan nadere besluitvorming in uw raad kan plaatsvinden.

### **3. Wat beoogt het voorstel te bereiken**

Wij willen invulling geven aan het proces waarbij we de kans bieden aan initiatieven uit de Waalrese samenleving om gemeenschapshuis Het Klooster, zonder financiële steun vanuit de gemeente, open te houden. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente eigenaar blijft van het Klooster maar partijen zelf alle financiële lasten dragen. Zij krijgen hiertoe de kans om voor 1 januari 2016 een businessplan voor te leggen dat voldoet aan de door de gemeente gestelde (financiële) voorwaarden.

Duidelijk mag zijn dat wij alle initiatieven voor behoud van het Klooster als gemeenschapshuis een reële kans willen geven.

### **4. Wat stellen wij daarom voor**

Wij stellen u nu voor om zowel het format voor een Businessplan als de toetsingscriteria vast te stellen en in te stemmen met de invulling van de vervolprocedure:

#### **1. het format voor een businessplan Klooster**

In het ontwikkelde format wordt aangegeven op welke onderdelen van het Businessplan een zo'n concreet mogelijke toelichting moet komen door initiatiefnemers. Gedacht moet worden aan de achterliggende visie en strategie, de boogde gebruikers van het Klooster de opzet van de bedrijfsvoering en van de exploitatieopzet (verwachte lasten en verwachte baten). Dit alles in een meerjarenperspectief.

Kortheidshalve zij hier verwezen naar de bijlage 1 "Format Businessplan Gemeenschapshuis Klooster".

#### **2. de toetsingscriteria (randvoorwaarden)**

Getracht is heldere en concrete toetsingscriteria te formuleren zodat de toetsing van een businessplan zo objectief als mogelijk kan verlopen.

Belangrijkste daarbij is de financiële randvoorwaarde dat alle gemeentelijke kosten gedekt worden uit huuropbrengsten: de kapitaalslasten verbonden aan de investering (aflossing van de lening), de reservering voor groot onderhoud van het gebouw en de overige eigenaarslasten.

Er is daarbij voor gekozen om de kosten voor het 'dagelijks onderhoud' (binnen schilderwerk, vervangen van lampen, schoonmaak, regulier onderhoud van installaties etc.) volledig bij initiatiefnemers te leggen; zij dienen zelf hiervoor de verantwoordelijkheid te dragen en kunnen daardoor ook zelf deze kostenpost beïnvloeden.

Wij hebben de investering (aflossing van de lening van 1,175 miljoen euro) in onze administratie opgenomen en deze wordt afgeschreven volgens de regels zoals vermeld in de door U vastgestelde financiële verordening 2012: lineair tegen een rentepercentage van 4%.

In het 3<sup>e</sup> kwartaal 2015 willen wij de financiële verordening aanpassen en door u laten vaststellen. Een van de aanpassingen zal het verlagen zijn van het interne rekenrentepercentage van 4% naar 3%.

Daarom is het op basis van actuele renteontwikkelingen verantwoord om gedurende de looptijd te rekenen met een gemiddelde rente van 3% in plaats van

4% zoals nog in het raadsvoorstel van juli 2014 (overname Klooster van Stichting Wilgefortis) staat vermeld.  
Het gevolg van de lineaire afschrijving is dat de lasten in het begin hoog zijn en dat deze naarmate de tijd vordert steeds lager wordt. We willen echter uitgaan van een constante, gelijkblijvende huurprijs.

In de bijlage "Toetsingscriteria Businessplan Gemeenschapshuis Klooster" is een en ander verder geconcretiseerd. Korthedshalve zij hier naar verwezen. Samengevat betekent dit dat een bedrag van **139.000,-** euro op jaarbasis opgebracht moet worden via de huuropbrengsten om de gemeentelijke lasten van het Klooster te kunnen afdekken.

Te zijner tijd worden de effecten voor de gemeentelijke begroting afzonderlijk in beeld gebracht.

Naast deze financiële zijn ook andere voorwaarden cq. uitgangspunten geformuleerd. Deze hebben onder meer betrekking op opzet van het huurcontract, het respecteren van de lopende huurcontracten, de garantstelling, overname van het inventaris etcetera. Ook hier wordt verwezen naar de bijlage 2 "Toetsingscriteria Businessplan Gemeenschapshuis Klooster" voor de volledige opsomming. Hiermee verloopt het proces conform de uitgangspunten van de gemeenteraad, namelijk dat niet langer het beheer en de exploitatie worden gefinancierd.

### 3. invulling van het vervolgtraject, de **toetsingsprocedure**

Initiatieven vanuit de samenleving kunnen tot eind 2015 worden ingediend. Toetsing van de plannen en definitieve besluitvorming over de toekomst van het Klooster kan dan in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2016 plaatsvinden in de gemeenteraad. De toetsingsprocedure biedt ruimte voor aanvullende informatie-deling over en weer teneinde maximale helderheid te verkrijgen om tot zorgvuldige besluitvorming te kunnen komen. Wij stellen voor om daartoe twee extra momenten in de procedure te bouwen:

- aan de voorzijde: de mogelijkheid tot het stellen van vragen van mogelijke initiatiefnemers over het format en de toetsingscriteria (vergelijkbaar met Nota van inlichting bij een aanbestedingstraject; formele beantwoording via college/raad)
- aan de achterzijde: mogelijkheid om het businessplan te presenteren en tot het stellen van vragen door gemeente en dit ook formeel vast te leggen voordat uw raad een besluit gaat nemen

Daarnaast stellen we voor om de (financiële) toetsing van het businessplan te laten doen door een onafhankelijke, objectieve adviseur. Deze adviseur (een financieel bedrijfskundige) dient de kennis te hebben om te komen objectieve en bedrijfsmatige beoordeling van het businessplan, met name t.a.v. de financiële onderbouwing. Deze beoordeling is input voor de besluitvorming in college en raad in het eerste kwartaal 2016.

Vorgesteld wordt om het opgestelde format en de geformuleerde toetsingscriteria vast te stellen en in te stemmen met de geschetste vervolgprocedure.

### *Subsidie*

De Stichting Sociaal-cultureel werk ontving t/m 2012 ca. 144.000 euro/jaar subsidie. Inmiddels wordt deze subsidie afgebouwd tot ca. 73.000 euro/jaar in 2015. Deze subsidie is primair toegekend voor sociaal-culturele activiteiten en dus niet als bijdrage in huisvestingskosten.

Dit betekent dus dat potentiële initiatiefnemers voor behoud van het Klooster een subsidieverzoek kunnen doen voor sociaal-culturele activiteiten. Dit zal dan aan de hand van de hiervoor geldende criteria worden beoordeeld. Subsidieverlening ten behoeve van (een bijdrage aan) huisvestingskosten is dus evenwel niet mogelijk.

### *Bestemmingsplan*

In zowel in het scenario waarbij door partijen uit de Waalrese samenleving Het Klooster wordt opgehouden (zonder financiële steun vanuit de gemeente) als het scenario waarbij het Klooster na 2018 wordt verkocht, is een verruiming van de huidige gebruiksmogelijkheden van het pand nodig cq. wenselijk om een (structureel) gezonde bedrijfsvoering te kunnen voeren. Wij gaan nu dan ook een herziening van het bestemmingsplan voorbereiden die een verruiming inhoudt van de thans toegestane gebruiksmogelijkheden op basis van de huidige bestemming 'Maatschappelijk'. Deze bestemming staat alleen gebruik van het Klooster toe voor welzijnsinstellingen, onderwijsdoeleinden, openbare dienstverlening, kinderdagverblijf en dergelijke.

We willen deze bestemming verruimen naar meer bredere centrumdoeleinden waarbij gedacht moet worden aan mogelijkheden voor wonen, woon-zorgcombinaties, kantoren, bedrijven en/of horeca-doeleinden die inpasbaar zijn in een centrumomgeving waar ook gewoond wordt. Maar ook de nu al toegestane sociaal-maatschappelijk functies zoals het huidige gebruik als gemeenschapshuis, onderwijsdoeleinden, welzijnsinstellingen alsook bijvoorbeeld (para)medische doeleinden en dergelijke.

Een en ander moet nog nader worden uitgewerkt. In de loop van 2015 wordt u hierover nog nader geïnformeerd. Uiteindelijk dient uw raad deze bestemmingsplan-herziening ook vast te stellen.

Wij zijn van mening dat dit zo snel mogelijk opgepakt moet worden om de partijen die initiatieven willen ontplooiën ter zake duidelijkheid te verschaffen. Duidelijk mag echter zijn dat het invullen van het vervolgtraject onder nadrukkelijke voorbehoud is van de uitkomst van de bestemmingsplanprocedure alsook instemming (vaststelling) door uw raad.

### **5. Wat gaat het kosten**

Voor het opstellen van voorliggende format en de toetsingscriteria is gebruik gemaakt van wat externe expertise. Bij de besluitvorming in juli 2014 inzake de overname van het klooster heeft uw raad 75.000 euro beschikbaar gesteld uit de post 'eenmalig onvoorzien' om de financiële situatie van het Klooster gezonder te maken. De kosten voor de externe expertise (< 5000,-) zijn hieruit gedekt.

In het vervolgtraject worden ook beperkte kosten (<5000,-) voorzien om de beoogde onafhankelijke bedrijfskundige toetsing van een businessplan mogelijk te maken. Ook kan het wenselijk zijn op onderdelen nog nader fiscaal en/of juridisch advies in te winnen. Daarnaast zullen kosten gemaakt moeten worden voor het opstellen van een bestemmingsplanherziening; inclusief de hiertoe benodigde technische onderzoeken. Deze kosten zijn grofweg in totaliteit geraamd op zo'n 10.000 euro.

Wij gaan er van uit dat deze totale kosten (juridisch en/of fiscaal advies, advies onafhankelijk bedrijfskundige, kosten bestemmingsplanherziening) kunnen worden gedekt uit reguliere begrotingsposten.

## **6. Juridische gevolgen en risico's**

Het uitgangspunt dat alle gemeentelijk kosten verrekend worden in de huurprijs sluit goed aan op de van toepassing zijnde **Wet Markt en Overheid**. In deze Wet zijn vier gedragsregels opgenomen die het gelijke speelveld tussen overheden en ondernemingen bogen te creëren. Deze hebben betrekking op aspecten als 'Integrale kostendoorberekening', 'Bevoordelingsverbod', 'Gegevensgebruik' en 'Functiescheiding'. Voor een nadere toelichting hierbij zie de bijlage 3 'Wet Markt en Overheid'.

In het geval van het Klooster heeft uw raad aangegeven dat er sprake moet zijn van integrale kostendoorberekening. Hiermee wordt voldaan het de 1<sup>e</sup> gedragsregel.

Aan de overige drie gedragsregels wordt ook voldaan, want er wordt geen partij bevoordeeld, wij verstrekken alleen maar gegevens met toestemming van de andere partij en tenslotte willen wij geen bestuurlijke rol gaan vervullen.

Ten aanzien van het criterium 'algemeen belang' merken wij op dat dit gelet op de boogde ruime toekomstige bestemmingsmogelijkheid van het Klooster, niet kan worden gehanteerd.

## **7. Overleg, inspraak en Communicatie**

Na uw raadsbesluit zal breed worden gecommuniceerd dat initiatieven voor behoud van het Klooster als gemeenschapshuis een reële kans wordt geboden om voor 1 januari 2016 een businessplan voor te leggen dat voldoet aan de door de gemeente gestelde (financiële) voorwaarden.

Ook zal er voor geïnteresseerden een informatiepakket ter beschikking worden gesteld. Gedacht moet worden de inspectie- en onderhoudsrapportages, plattegronden, bestemmingsplaninformatie, monumentenbeschrijving, jaarrekening(en) van de Stichting Wilgefortis en dergelijke.

Wij hebben gemeend hiermee te moeten wachten tot na uw raadsbesluit om de informatiedeling zuiver te houden en te voorkomen dat partijen op basis van niet volledige of mogelijk onjuiste informatie en uitgangspunten, al aan de gang gaan.

## **8. Uitvoeringstermijn**

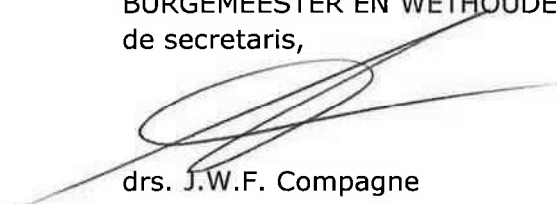
Na vaststelling van het format en de toetsingscriteria kunnen initiatieven vanuit de samenleving vervolgens tot eind 2015 worden ingediend. Toetsing van de plannen en definitieve besluitvorming over de toekomst van het Klooster kan dan in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2016 plaatsvinden in uw raad.

## **9. Bijlage(n)**

- bijlage 1: *Format Businessplan Gemeenschapshuis Klooster*
- bijlage 2: *Toetsingscriteria Businessplan Gemeenschapshuis Klooster*
- bijlage 3: *Wet Markt en Overheid*

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,  
de secretaris,

de burgemeester,

  
drs. J.W.F. Compagne

  
drs. J.W. Brenninkmeijer

**De raad van de gemeente Waalre**

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 maart 2015 nr. 18;


**Besluit:**

Vast te stellen het format en de toetsingscriteria voor een Businessplan  
Gemeenschapshuis Het Klooster.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 april 2015.

**De raad van de gemeente Waalre,**

de (plv.) griffier,



J.A. Stokmans-van Schaik

de voorzitter,



drs. J.W. Brenninkmeijer