

De raad van de gemeente Waalre
t.a.v. de heer G. Lammers, fractie ZW14
Postbus 10.000
5580 GA Waalre

Uw brief van	Uw kenmerk	Afdeling/Ambtenaar RO/D.Dings
Onderwerp Artikel 39-vragen Klooster	Ons kenmerk	Datum 22 januari 2018

VERZONDEN 22 JAN. 2018

Geachte heer Lammers,

In uw mail van 18 december 2017 stelt u ons artikel 39-vragen inzake gemeenschapshuis Het Klooster.
Hierbij ontvangt u de beantwoording daarvan. Wij hechten er echter aan om voordat wij ingaan op de beantwoording van uw vragen even een grof tijdsplan te schetsen van de ontwikkelingen in dit dossier:

Tijdsplan
- 8 juli 2014: uw raad besluit Het Klooster terug in eigendom te nemen van Stichting Wilgefortis
- 4 november 2014: uw raad besluit 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: geen structurele last op de begroting en het beheer en exploitatie van het Klooster wordt na 2018 niet langer gefinancierd.
- 7 april 2015: uw raad stelt het format en de toetsingscriteria voor een Businessplan Gemeenschapshuis Het Klooster vast
- 22 maart 2016: uw raad besluit 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';
- 20 september 2016: ons college stemt in met concept huur- en samenwerkingsovereenkomst inzake huur en exploitatie Klooster door Lumens
- 5 oktober 2016: officiële ondertekening van deze huur- en samenwerkings-overeenkomst en start van de exploitatie van Het Klooster door Lumens

- eind september 2017: gemeente ontvangt eerste signalen; college wordt hierover direct geïnformeerd
- 2 oktober, 22 oktober, 22 november en 4 december 2017: ambtelijke gesprekken met Lumens
- 31 oktober, 14 november en 7 december 2017: raad wordt onder geheimhouding geïnformeerd over de voorgenomen huuropzegging door Lumens
- 11 december 2017: verenigingen en inwoners worden geïnformeerd over de koerswijziging van Lumens en de voorgenomen opzegging van het huurcontract

Hieronder treft u vervolgens uw vragen en ons antwoord daarop.

Tussen Lumens en de gemeente Waalre is medio 2016 een huurovereenkomst gesloten voor een periode van 10 jaar, waarbij Lumens het Klooster van de gemeente huurt en gedurende de huurperiode het Klooster zal exploiteren. Inmiddels heeft Lumens laten weten de huurperiode al per 1 juli 2018 te zullen beëindigen. Burgemeester Brenninkmeijer geeft blijkens het ED van 13 december jl. feitelijk aan dat de gemeente zich bij de voortijdige huurbeëindiging zal neerleggen en het verlies zonder slag of stoot zal accepteren. Hij antwoordt immers op een vraag van de heer Koen van Zon (voorzitter van de vereniging voor de jeugd) of een verbintenis van 10 jaar zomaar ingeleverd kan worden: "Lumens heeft voor het Klooster een B.V. opgericht. Die kunnen ze gewoon failliet laten gaan en dan hebben we niets".

Met unanimititeit van stemmen heeft de gemeenteraad op 22 maart 2016 aan B&W het groene licht gegeven om de huurovereenkomst voor 10 jaar met Lumens Buurtruimten aan te gaan op grond van de aan de Raad door B&W overgelegde stukken, waaronder het door Lumens opgestelde Business plan voor het Klooster.

Genoemd Businessplan houdt een aantal toezeggingen aan de gemeente in, onder meer onder 4.5: "Onze meerjarenbegroting zorgt voor continuïteit. Lumens Buurtruimten is voor 10 jaar exploitant van het Klooster en draagt hiermee bij aan de rust rondom het Klooster-en borgt de financiële lasten voor de gemeente Waalre. De komende 10 jaar is de gemeente zeker van haar opbrengsten vanuit het Klooster."

Genoemd businessplan is afkomstig van Lumens Buurtruimten. Zoals in dit plan aangegeven is Lumens Buurtruimten een stichting en zou deze ook de huurovereenkomst aangaan. Ook EY accountants zijn hier bij hun analyse van de business case vanuit gegaan. Lumens Buurtruimten valt volgens deze analyse onder de Lumens Groep, welke worden samengevoegd onder de naam Lumens. Hoewel dit niet expliciet wordt vermeld, mag worden aangenomen dat EY de totale vermogenspositie van Lumens in hun onderzoek hebben betrokken.

Wij hebben over bovenstaande de volgende vragen:

Zijn er na het ingaan van de huurovereenkomst gesprekken geweest tussen Lumens en B&W over de moeilijkheden, die Lumens blijkbaar ondervond bij de exploitatie van het Klooster?

De gemeente heeft pas eind september 2017 de eerste signalen gekregen dat het restaurant/leerwerkbedrijf alsook de B&B mogelijk niet gestart zouden worden in Klooster als gevolg van koerswijziging bij Lumens. Dit was evenwel de basis onder hun businesscase. Tot september waren er geen signalen. College en raad zijn hierover ook direct geïnformeerd (zie tijdsplan).

Zo ja, welke actie heeft de gemeente als verhuurder ondernomen om haar positie veilig te stellen? Zo nee, wanneer heeft Lumens B&W geïnformeerd over haar besluit de huur per een juli 2018 eenzijdig te beëindigen?

Vanaf de eerste signalen zijn wij hierover geïnformeerd en is Lumens direct om nadere tekst en uitleg gevraagd. Lumens gaf in eerste instantie aan te overwegen het restaurant/leerwerkbedrijf mogelijk niet te starten. Vrij snel daarna heeft Lumens besloten dit inderdaad niet te doen en voor het eerst aangegeven de huurovereenkomst voor het Klooster te moeten beëindigen omwille van de koerswijziging en onverantwoorde financiële last.

Vervolgens hebben er diverse ambtelijke gesprekken plaatsgevonden tussen Lumens en de gemeente (zie tijdsplan). Insteek van deze gesprekken was te voorkomen dat Het Klooster per direct zou worden gesloten en de verenigingen 'op straat' kwamen te staan.

Als college zijn wij daarover continue geïnformeerd. Alles afwegende hebben wij uitgesproken bereid te zijn om mee te werken aan de huurbeëindiging om een direct faillissement en directe sluiting van Het Klooster te voorkomen. Daaraan hebben wij wel de zekerheid en voorwaarde gekoppeld dat Lumens de exploitatie voortzet tot 1 juli 2018. Daardoor is er tijd om te komen tot oplossingen waarbij continuering van de huisvesting van het verenigingsleven prioriteit heeft. Tot die tijd exploiteert Lumens het Klooster en betaalt zij de huur. Wij zijn nog in onderhandeling over de exacte afwikkeling van de beëindiging van het huurcontract.

U als raad bent hierover op 31 oktober, 14 november en 7 december 2017 onder geheimhouding geïnformeerd.

De mededeling van de Burgemeester: "Lumens heeft voor het Klooster een B.V. opgericht. Die kunnen ze gewoon failliet laten gaan en dan hebben we niets", impliceert dat de Burgemeester van oordeel is dat de gemeente als verhuurder blij moet zijn met het voornemen van de huurder om de exploitatie van het Klooster tot een juli 2018 voort te zetten. Blijkbaar acht de Burgemeester deze "compensatie" voor het niet nakomen van een 10-jarige huurovereenkomst het hoogst haalbare.

Heeft het college van B&W ook anderszins al aan Lumens laten weten akkoord te gaan met deze voortijdige huurbeëindiging zonder verdere schadevergoeding?

Uiteraard zijn wij absoluut niet 'blij' met de ontstane situatie. Met de dreiging van een direct faillissement en directe sluiting van Het Klooster was de afspraak tot 1 juli 2018 echter het maximaal haalbare. Onze insteek is om de schade voor de verenigingen zoveel als mogelijk te beperken. Door in ieder geval het Klooster tot 1 juli 2018 open te houden is er tijd gecreëerd om te komen tot oplossingen. Continuering van de huisvesting van het verenigingsleven is daarbij de belangrijkste prioriteit.

Er is nu voorlopig overeenstemming tot beëindiging van de huur- en samenwerkingsovereenkomst per 1 juli 2018. Over de exacte condities zijn we nog in gesprek, zoals over inzage in bedrijfsinformatie (verhuurafspraken, bezettingsgraad, omzet e.d.), het terugbrengen van het pand in oorspronkelijke staat, het bijdragen aan incidentele kosten e.d. Naar verwachting kunnen we dit op korte termijn afronden.

In de aan de Raad ter beoordeling en goedkeuring overgelegde stukken terzake de voorgenomen huur aan Lumens in februari/maart 2016, wordt als toekomstige huurder genoemd de Stichting Buurruimten. De analyse van EY gaat daar eveneens vanuit, zij het dat medegedeeld wordt dat er een samenvoeging komt tot Lumens.

Was B&W verrast toen Lumens als huurder een nieuw opgerichte B.V. presenteerde? Waarom zijn B&W hiermee akkoord gegaan?

Op 20 september 2016 hebben wij als college ingestemd met de concept huur- en samenwerkingsovereenkomst. Hierin was de rechtspersoon voor de huurovereenkomst voorlopig nog geduid als 'Stichting Lumens'. Op 20 september 2016 hebben wij tevens de portefeuillehouder mandaat verleend voor het ondertekenen van beide overeenkomsten alsook voor het zonodig nog doorvoeren van ondergeschikte aanpassingen in beide overeenkomsten.

De keuze voor de BV als rechtspersoon, het al niet opnemen van tussentijdse opzeggingsgronden van de huurovereenkomst, het al dan niet werken met een boetebepalingen e.d. zijn allemaal afgewogen. Alleen onder deze condities wilde Lumens haar plannen voortzetten. Binnen het mandaat van de portefeuillehouder is dit verder uitgewerkt. De op 5 oktober 2016 getekende huur- en samenwerkingsovereenkomsten zijn hiervan het resultaat.

Ook bij nadere analyse achteraf staan wij achter deze afwegingen om in te stemmen met de huurovereenkomst. Dat de Lumens-organisatie voor de exploitatie van het Klooster een aparte BV (Lumens Klooster BV) heeft opgericht achten wij immers legitiem en gebruikelijk in dergelijke situaties. De BV-rechtsvorm is noodzakelijk voor het ontplooiën van commerciële activiteiten, dit kan immers niet met inzet van een gesubsidieerde stichting. Met een BV kunnen kosten voor exploitatie- en subsidiegelden worden gescheiden, kan gebruik gemaakt worden van separaat werkgeverschap (verschillende CAO's), en dergelijke.

De bedrijfsvoering is dusdanig ingericht dat financiële en inhoudelijke risico's van hulp- en dienstverlening en vastgoedexploitaties niet te koste gaat van andere opdrachten. In dit licht was het onderbrengen in de BV voorwaarde voor Lumens om een huurovereenkomst te sluiten met de gemeente Waalre.

Tenslotte betreft de exploitatie van maatschappelijk vastgoed (in casu de exploitatie van het Klooster) per definitie een risicovolle onderneming. Mocht dit onverhoopt tegenzitten (zoals nu dus het geval) dan wil men voorkomen dat de gehele organisatie (in casu Lumens) hier financieel in wordt 'meegetrokken'. Het onderbrengen in de BV van Lumens was dan ook voorwaarde voor Lumens om een langdurige huurovereenkomst te sluiten met de gemeente Waalre.

Overigens was de huurovereenkomst oorspronkelijk bepaald voor 5 jaar. Op nadrukkelijk verzoek van Lumens is dit opgerekt naar 10 jaar. Dit gaf Lumens immers de mogelijkheid om haar investeringen en aanloopkosten terug te verdienen.

Het aan de Raad gepresenteerde onderzoek van EY had toch betrekking op de financiële positie van Lumens Buurtruimten en, naar wij aannemen, ook op de Lumens Groep. Dit onderzoek en de door EY daarmee gegeven risicoanalyse had toch geen betrekking op een nieuw op te richten B.V., waarvan niet eens bekend was welk eigen vermogen deze nieuw rechtspersoon zou hebben en welke activa en passiva en medewerkers zouden worden overgeheveld door Lumens naar deze nieuwe rechtspersoon?

Het onderzoek van E&Y accountants richtte zich niet op de financiële positie van Lumens-organisatie als totaal maar op het door Lumens overlegde businessplan voor het Klooster. Het omvatte een analyse van de kwaliteit en haalbaarheid van de exploitatiebegroting 2016–2025 door het toetsen van de aannames, onzekerheidsmarges en onderbouwing van de diverse posten en deze te relateren aan referenties. Hoe de bedrijfsvoering verder administratief-juridisch zou worden ingeregeld (in casu middels een aparte BV) is geen onderwerp van de analyse door E&Y geweest.

Waarom hebben B&W de Raad niet expliciet geïnformeerd over deze wijziging in de rechtspersoon die als huurder de huurovereenkomst met de gemeente inzake het Klooster zou aangaan? Vonden B&W dit slechts een ondergeschikte wijziging van weinig belang?

Dit achten wij uitwerking/uitvoering door het college van de kaders uit het raadsbesluit van 22 maart 2016 om medewerking te verlenen aan het initiatief van Lumens voor exploitatie en beheer van Het Klooster. De keuze voor de BV als rechtspersoon achten wij daarbij een begrijpelijke en voor Lumens noodzakelijke keuze.

Hebben B&W voetstoots ingestemd met deze wijziging in de persoon van de verhuurder?

Het betreft hier geen wijziging maar een verdere uitwerking door het college van de kaders uit het raadsbesluit van 22 maart 2016 om medewerking te verlenen aan het initiatief van de Lumens voor exploitatie en beheer van Het Klooster.

Met de redenen zoals al vermeld achten wij de BV een legitieme, noodzakelijke en gebruikelijke rechtspersoonsvorm in dergelijke situaties. En een voorwaarde voor Lumens om het contract te tekenen.

Hebben B&W overwogen om (financiële) garanties te verlangen van Lumens voor de nakoming van de huurovereenkomst door de door Lumens naar voren geschoven huurder? Gezien het hierboven aangehaalde antwoord van de Burgemeester moet worden gevreesd dat dit noch overwogen is noch dat deze garanties daadwerkelijk door Lumens zijn verstrekt.

We hebben ingestemd met het aangaan van de huurovereenkomst met Lumens Klooster BV, nadat alle partijen (Lumens, college, raad) vol vertrouwen akkoord zijn gegaan met de inhoud en haalbaarheid van het businessplan. Ook hebben we geen boeteclausules e.d. opgenomen. Om voornoemde redenen vonden wij het oprichten van een aparte BV voor de exploitatie van het Klooster legitiem en gebruikelijk in dergelijke situaties. Lumens had zijn plannen niet willen en kunnen voortzetten, als de gemeente Lumens niet de ruimte had geboden voor deze rechtspersoon in de vorm van een aparte BV of indien wij harde garantstellingen en/of boeteclausules in de overeenkomst hadden opgenomen. Het is volstrekt logisch, gezien het risicovolle karakter van het initiatief van Lumens, dat zij wilden voorkomen dat bij het eventueel mislukken van de plannen (zoals nu het geval is) en een eventueel faillissement de volledige Lumens-organisatie zou worden 'meegetrokken'.

Garanties op succes van deze onderneming heeft uiteraard niemand vooraf kunnen geven. De overeenkomsten zijn gebaseerd op het geloof en vertrouwen dat we met z'n allen (Lumens, college, raad) hadden in het plan. Het businessplan was goed doordacht zowel qua inhoud als qua cijfers. Ook de check door accountant bevestigde dit beeld. Ook nu nog zijn wij van mening dat de planopzet kansrijk is. Echter door de koerswijziging bij Lumens is het plan evenwel nooit goed van de grond gekomen voor wat betreft met name het restaurant/leerwerkbedrijf en de B&B. Deze elementen vormden echter de basis van het businessmodel voor het Klooster. Deze koerswijziging was destijds door niemand voorzien, noch bij de gemeente noch bij Lumens.

Hebben B&W de inhoud van de uiteindelijk aan te gane huurovereenkomst, gezien het grote belang voor de gemeente, laten toetsen door een externe juridisch huurspecialist? Zo ja, zijn B&W bereid het rapport terzake tezamen met de aangegane huurovereenkomst direct te overleggen aan de Raad?

De overeenkomsten zijn in overleg en nauwe samenwerking met door ons ingeschakelde juridische, ter zake kundige adviseurs van bureau Hekkelman en de juristen van Lumens (Holla Advocaten) tot stand gekomen. Dit is in niet vervat in een rapport maar tijdens de totstandkoming van de overeenkomsten in een continue uitwisseling over en weer geweest. De betreffende huur- en samenwerkingsovereenkomst treft u aan in de bijlagen.

Zijn B&W voornemens om de door de voortijdige huurbeëindiging ontstane schade alsnog te verhalen op Lumens?

Onze prioriteit is om de schade zoveel mogelijk te beperken voor verenigingen in de eerste plaats en daarna ook voor de gemeente. De financiële consequenties kunnen op dit moment nog niet worden overzien. Dit is sterk afhankelijk hoe het toekomstperspectief van het Klooster zich de komende periode verder ontwikkelt. Wel wordt de gemeente, buiten ambtelijke uren, mogelijk nog geconfronteerd met incidentele externe kosten als gevolg van de ontstane situatie. Gedacht kan worden aan mogelijke kosten voor het inschakelen van makelaars/vastgoedadviseurs, juridische ondersteuning, communicatie-kosten e.d. Op dit moment zijn wij hierover met Lumens in gesprek. Naar verwachting kunnen we dit op korte termijn afronden.

Wij vertrouwen er op u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris wvd.,

H.J.F.L. Meeuwsen MBA

de burgemeester,

drs. J.W. Brenninkmeijer

