

Raadsvoorstel

Waalre, 4 mei 2021

Vergaderdatum	: 6 juli 2021
Voorstelnummer	: 2021-54
Zaaknummer	: 182232
Portefeuillehouder :	: Wethouder J. van Burgsteden
Naam opsteller	: Thomas Hyams
Naam voorstel	: Voorstel tot faciliteren overgangsjaar Het Klooster.
Grondslag raadsbesluit	: Het beschikbaar stellen van kredieten is een bevoegdheid van de raad

Voorgesteld besluit:

1. Kennis te nemen van het initiatief van de verenigingen uit Het Klooster teneinde het verenigingsjaar '21-'22 te overbruggen.
2. Eenmalig € 20.000 beschikbaar te stellen aan het verenigingsleven in Het Klooster ten behoeve van het financieren van het overbruggingsjaar (sept '21 – sept '22).
3. Eenmalig € 10.000 beschikbaar te stellen voor extra ambtelijke inzet ten behoeve van het project het Klooster.

Onderwerp

Overgangsjaar Het Klooster Waalre

1. Kennis te nemen van het initiatief van de verenigingen uit Het Klooster teneinde het verenigingsjaar '21-'22 te overbruggen.
2. Eenmalig € 20.000 beschikbaar te stellen aan het verenigingsleven in Het Klooster ten behoeve van het financieren van het overbruggingsjaar (sept '21 – sept '22).
3. Eenmalig € 10.000 beschikbaar te stellen voor extra ambtelijke inzet ten behoeve van het project het Klooster.

Inleiding

Het Klooster is eind 2019 verkocht in de verwachting dat Futuris het zou gaan exploiteren. Futuris heeft zich echter begin 2020 tegen ieders verwachting in teruggetrokken uit het project. Sindsdien hebben de nieuwe eigenaren gezocht naar een nieuwe exploitant die het woon-zorg concept in combinatie met het verenigingsleven gestand kan doen. Deze exploitant is eind vorig jaar gevonden en recentelijk zijn de benodigde huurovereenkomsten met de eigenaren van Het Klooster ondertekend.

Zodra de 21 zorgappartementen zijn opgeleverd (naar verwachting in september 2022) gaan De Huischmeesters in samenwerking met Thuisbasis Brabant Het Klooster exploiteren. In Het Klooster zal vanaf 2022 weer ruimte worden geboden aan wonen en zorg in combinatie met ruimte voor het verenigingsleven.

Juridisch is er niets vastgelegd over de exploitatie van het Klooster en het verenigingendeel. Vanwege corona en het feit dat het gaat om een beperkte periode zonder exploitant hebben de eigenaren aangegeven dat er gewerkt zou worden met een sleutelsysteem waardoor de verenigingen toch gebruik konden maken van Het Klooster tijdens de overbruggingsperiode.

Enkele grote verenigingen, onder aanvoering van de KBO Waalre en ondersteund door Waalre in dialoog, hebben een initiatief ontplooid dat voorziet in de tijdelijke exploitatie van het Klooster. Het doel van dit initiatief is dat Het Klooster óók tijdens de overbruggingsperiode van september '21 tot september '22 een ontmoetingsplek voor de inwoners van het dorp zal zijn waar dan tevens onder andere een kopje koffie kan worden gedronken.

Beoogd resultaat

Het Klooster óók tijdens de overbruggingsperiode een ontmoetingsplek voor de inwoners van het dorp te laten zijn.

Argumenten

- 2.1 *Het initiatief van de verenigingen tot tijdelijk beheren van Het Klooster in het overbruggingsjaar is niet mogelijk zonder financiële ondersteuning door de gemeente*

Zoals in het voorstel in bijlage is te lezen dragen zowel de verenigingen als de eigenaren financieel bij aan het initiatief. Zo garanderen de verenigingen € 10.000 omzet. De eigenaren hebben vanwege het ontbreken van sommige voorzieningen de huur verlaagd met € 20.000 (van initieel € 50.000 naar € 30.000). Tevens schenken ze de € 5.000 opbrengst vanuit PostNL aan het initiatief. Deze € 5.000 zal worden aangewend om de kosten voor het gas, water en elektra af te dekken. Mocht dit bedrag hoger zijn dan de

beschikbare € 5.000 worden de meerkosten evenredig gedeeld tussen de gemeente en de eigenaren van Het Klooster.

2.2 De bedragen in het overzicht in bijlage zijn het resultaat van onderhandelingen

De bedragen zoals deze zijn opgenomen in de bijlage bij dit voorstel zijn het eindresultaat van onderhandelingen tussen de verschillende partijen. Alle partijen zijn gebaat bij een goede tijdelijke oplossing en hebben hier een bijdrage voor toegezegd.

2.3 De € 20.000 kan worden gedekt door de jaarlijkse bijdrage van de eigenaren aan de gemeente als tegemoetkoming van misgelopen exploitatieopbrengsten

In de 'Overeenkomst tot verkoop van Het Klooster te Waalre' d.d. 7 februari 2019 is een jaarlijkse bijdrage benoemd die gedurende 10 jaren aan de gemeente dient te worden voldaan door de eigenaren aan de gemeente ter compensatie van misgelopen exploitatieopbrengsten. Vanwege de verbouwing en corona heeft in 2020 geen enkele vereniging gebruik kunnen maken van Het Klooster. Van exploitatieopbrengsten is dan ook geen sprake. Voorgesteld wordt vanwege deze uitzonderlijke situatie om éénmalig deze tegemoetkoming ten bate van Het Klooster, en dan meer specifiek van het verenigingsleven in het Klooster, te laten komen.

2.4 Het Klooster wordt in het overbruggingsjaar geëxploiteerd door een ervaren, lokale horecaondernemer

De verenigingen hebben dhr. Wijnen benaderd om Het Klooster tijdelijk te exploiteren tijdens het overbruggingsjaar. Dhr. Wijnen woont tegenover Het Klooster en exploiteert reeds onder andere sporthal Hoeveland en 't Hazzo. Afgesproken is dat hij alle beheerstaken op zich neemt waaronder het voorzien van een (mobiele) barfaciliteit, een reserveringssysteem voor de verenigingen, het klaarzetten van de ruimtes en het schoonhouden daarvan. Aan de inzet van dhr. Wijnen zijn voor de gemeente geen extra kosten verbonden.

3.1 Het door de raad beschikbaar gestelde budget is uitgeput

In 2018 is er door de raad budget beschikbaar gesteld voor de verkoop van Het Klooster. Het budget is onder meer gebruikt voor ambtelijke capaciteit en om specialistische expertise in te huren op het gebied van juridische advisering en projectleiding. Vanwege de veel langere looptijd van het project door het afhaken van Futuris en het uitbreken van corona is het budget reeds overschreden. Voorgesteld wordt om éénmalig € 10.000 extra budget ter beschikking te stellen. Hiervoor kan een beroep worden gedaan op de tegemoetkoming in misgelopen exploitatiebijdragen in 2021.

Kanttekeningen

2.1 De gemeente moet de eigenaren aan het contract houden en hen voor alle kosten op laten draaien

De eigenaren houden zich aan hun juridische verplichtingen door te voorzien in minimaal 450m² voor de verenigingen van Waalre. Dat de eigenaren zich niet aan hun contractuele verplichtingen richting de gemeente zouden houden is een misvatting. Tot op heden hebben de eigenaren tijdig en volledig aan alle juridische verplichtingen voldaan. Het indertijd gepresenteerde concept van wonen, zorg en ontmoeten staat nog steeds overeind en met het vinden van een nieuwe exploitant wordt dit concept alsnog realiteit. Wel zijn de eigenaren de verenigingen en de gemeente een stuk tegemoet gekomen door € 20.000 korting te geven op de huur en de € 5.000 huurinkomsten aan de verenigingen te schenken ten behoeve van gas, water en elektra.

2.2 *Op welke wijze heeft de gemeente ervoor gezorgd dat de geschiedenis zich niet weer herhaald?*

De gemeente is geen partij meer in dezen, Het Klooster is immers verkocht. Het Klooster wordt nu geëxploiteerd door professionele partijen die binnen de kaders die zijn opgesteld door de gemeente Het Klooster commercieel exploiteren. Hierbij zal de gemeente erop toezien dat de afspraken met betrekking tot de verenigingen gestand worden gedaan.

Kosten en dekking

Onderstaande begroting is opgesteld door de verenigingen in samenspraak met Waalre in dialoog. De gevraagde bijdrage van de gemeente is € 20.000. Deze kan worden gedekt uit de contractuele verplichting van de eigenaren van het Klooster jegens de gemeente. Deze contractuele verplichting uit de verkoopovereenkomst van het Klooster hebben nog geen plek gekregen op de gemeentelijke begroting.

	Kosten	Opbrengsten
Huur van het Klooster	€ 30.000	
Kosten GWE	PM	
Opbrengst verhuur PostNL		€ 5.000
Bijdrage verenigingen aan de huur		€ 10.000
Gevraagde bijdrage gemeente		€ 20.000
Totaal (ex BTW)	€ 30.000 + PM	€ 35.000

Ook het extra gevraagde krediet voor het project kan worden gedekt uit de contractuele verplichting van de eigenaren jegens de gemeente. De resterende bijdrages aan de gemeente vloeien naar de algemene reserves.

Duurzaamheid

N.v.t.

Burgerparticipatie

Al is het geen burgerinitiatief, het is wel een initiatief van burgers uit Waalre dat vorm is gegeven met hulp van Waalre in dialoog.

Inclusieve samenleving

N.v.t.

Communicatie

Vanwege de gevoeligheid van het onderwerp wordt meteen na het besluit van het college op 4 mei en nadat uw raad is geïnformeerd, naar buiten gebracht dat er nieuwe exploitanten zijn gevonden voor Het Klooster en dat er tevens een oplossing is gevonden voor het overbruggingsjaar waarvoor nog wel een besluit van uw raad is vereist. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van een persgesprek op 5 mei. Gelijktijdig met het persgesprek worden de grotere verenigingen geïnformeerd en wordt een persbericht uitgestuurd.

Kernboodschap

Het Klooster is prachtig verbouwd en ingericht voor de gemeenschap en ook voor toekomstige bewoners. Dit proces had tijd nodig. Mede ook gezien de huidige omstandigheden (deze corona tijden) was het niet makkelijk en bleven de eigenaren inzetten op het totaalconcept. De gemeente Waalre heeft grote waardering voor deze standvastigheid. In de Huischmeesters en Thuisbasis Brabant hebben de eigenaren nieuwe exploitanten voor het totaalconcept van Het Klooster gevonden. Per september 2022 gaan zij het Klooster exploiteren. Onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad gaat Twan Wijnen het Klooster in het overbruggingsjaar (van september '21 tot september '22) exploiteren namens de verenigingen van Het Klooster en de gemeente.

Vervolprocedure en planning

Vanwege de grote drukte op uw agenda kan het voorstel oordeelsvormend niet eerder dan 22 juni worden behandeld. Indien u het voorstel rijp vindt voor besluitvorming zal het in de besluitvormende vergadering van 6 juli worden behandeld.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1: Voorstel Klooster Verenigingen

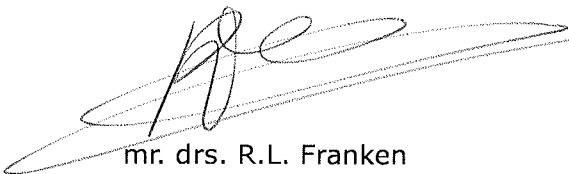
Bijlagen ter informatie

N.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

waarnemend burgemeester,



mr. drs. R.L. Franken



dr. A.J.W. Boelhouwer