

## Raadsvoorstel

Waalre, 25 juni 2018

Vergaderdatum	: 3 juli 2018
Voorstelnummer	: 2018-52
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: M. de Brouwer
Naam voorstel	: Voorstel tot verkoop Klooster.
Grondslag raadsbesluit	: Afspraak dat het plan rondom het Klooster te Waalre dorp aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

### Voorgesteld besluit:

---

- 1 Kennis te nemen van het voorstel van Futuris met plannen voor Het Klooster.
- 2 Het college opdracht te geven om over te gaan tot de verkoop van Het Klooster met bij behorende invulling volgens het voorstel van Futuris.
- 3 Voor 2018 de huurinkomsten naar beneden bij te stellen met € 70.000 en dit verwerken in de eerstvolgende turap.
- 4 € 35.000 beschikbaar te stellen voor de exploitatie van 1 september tot 31 december 2018 en verwerken in de eerst volgende turap.
- 5 De voorziening grootonderhoud van € 174.000 per 31-12-2018 om te zetten naar een reserve "Kosten Klooster".
- 6 De dekking van de extra kosten (huurderving, exploitatie 2018 en 2019) ten laste te laten vallen van de reserve "Kosten Klooster".

## Onderwerp

Verkoop Klooster Waalre aan investeerders ten behoeve van een maatschappelijke invulling door Futuris

## Voorstel

- 1 Kennis te nemen van het voorstel van Futuris met plannen voor Het Klooster.
- 2 Het college opdracht te geven om over te gaan tot de verkoop van Het Klooster met bij behorende invulling volgens het voorstel van Futuris.
- 3 Voor 2018 de huurinkomsten naar beneden bij te stellen met € 70.000 en dit verwerken in de eerstvolgende turap.
- 4 € 35.000 beschikbaar te stellen voor de exploitatie van 1 september tot 31 december 2018 en verwerken in de eerst volgende turap.
- 5 De voorziening grootonderhoud van € 174.000 per 31-12-2018 om te zetten naar een reserve "Kosten Klooster".
- 6 De dekking van de extra kosten (huurderving, exploitatie 2018 en 2019) ten laste te laten vallen van de reserve "Kosten Klooster".

## Inleiding

De werkgroep Het Klooster heeft een opdracht uitgezet voor de invulling van Het Klooster. Er zijn diverse partijen die zich hebben aangemeld voor deze invulling. Vanuit de werkgroep wordt er een voorstel gedaan om het bijgevoegde voorstel van Futuris te realiseren.

Hiermee wordt een invulling gegeven aan een breed gedragen maatschappelijke behoefte in met name Waalre dorp. In de afgelopen decennia zijn er meerdere varianten voor het maatschappelijk benutten van het Klooster geweest. Door het stoppen van Lumens per 1 juli 2018 is er onzekerheid en onrust ontstaan over de continuering van de voorziening ten behoeve van de vooral in Waalre gevestigde verenigingen. Met de invulling door Futuris komt daaraan een eind en wordt in de behoefte voorzien. Daarnaast komt er nog een plus omdat er nu ook extra voorzieningen (wonen en werken) komen voor mensen met een beperking.

## 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 Het plan voldoet aan de gestelde kaders

*De gemeente heeft 2 belangrijke kaders gesteld voor de invulling van Het Klooster; a: het moet kosten neutraal voor de gemeente, b: De verenigingen moeten nog minimaal 10 jaar gebruik kunnen maken van Het Klooster. Bij de tarieven van de verenigingen wordt uitgegaan van de huidige tarieven met een maximale verhoging van het Consumenten Prijs Indexcijfer (CPI). Zie bijlage 1 voor het complete plan.*

## 1.2 Het plan geeft een maatschappelijke invulling aan Het Klooster

*Er wordt een maximum aantal van 30 zorgwoningen in Het Klooster gerealiseerd die bewoond kunnen worden door dementerende ouderen en begeleid wonen voor jongeren. Daarnaast wordt er een restaurant gevestigd waarbij mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt kunnen werken. Dit in combinatie met ruimte voor de verenigingen. (let op in het plan staat 18 zorgwoningen, dit moet 30 zijn).*

## 1.3 De werkgroep Het Klooster stelt dit plan voor

*De werkgroep Het Klooster, bestaande uit 3 vertegenwoordigers van de verenigingen, een betrokken burger, 2 ambtenaren en de burgemeester als voorzitter, heeft een zorgvuldig proces doorlopen. Deze werkgroep staat achter dit plan en adviseert om met dit plan verder te gaan. Zie bijlage 2a t/m 2f voor alle nieuwsbrieven voor een overzicht van het volledige proces wat deze werkgroep heeft doorlopen.*

## 1.4 Exploitatie kan overgenomen worden per 1 september

*Futuris gaat de exploitatie per 1 september overnemen. Hierdoor kunnen de verenigingen gebruik blijven maken van Het Klooster. Hiervoor wordt een prestatieovereenkomst opgesteld en een kostendekkende subsidie verstrekt.*

## 2.1 Onderhandelingen hebben plaatsgevonden

*Er hebben onderhandelingen plaatsgevonden tussen de bij Futuris betrokken investeerders en het college waarbij de meegegeven kaders van de Raad het uitgangspunt waren; Kosten neutraal en ruimte voor verenigingen.*

## 3.1 Begroting bijstellen

*Lumens stopt per 1 juli 2018. De huurkosten van 1 juli tot en met 31-12-2018 hebben we te maken met € 70.000 gederfde huurinkomsten. De verkoop met de nieuwe partij (investeerders) wordt definitief als alle vergunningen onherroepelijk zijn. Een voorlopige koopovereenkomst wordt opgesteld.*

## 4.1 Het Klooster kan open blijven voor verenigingen

*Het Klooster wordt vanaf 1 september geëxploiteerd door Futuris. Net zoals met De Pracht zal hier een Prestatieovereenkomst voor worden opgesteld met als basis een subsidiebeschikking. De subsidie die verstrekt wordt is een kostendekkende subsidie.*

#### 4.2 Het Klooster sluit in juli en augustus

*Om de exploitatie kosten zo laag mogelijk te houden sluit Het Klooster voor de maanden juli en augustus. Dit is voor de gebruikers geen probleem. Voordat Lumens Het Klooster exploiteerde was Het Klooster tijdens de zomervakantie 6 weken gesloten. Nu sluit het iets eerder. Dit geeft Futuris ook de tijd om alles goed te organiseren en met verenigingen in contact te treden.*

#### 4.3 Overname is mogelijk per 1 september

*Futuris heeft aangegeven dat overname van de exploitatie per 1 september kan plaatsvinden. De verkoop van Het Klooster is dan nog niet gerealiseerd, maar na toestemming van de raad wordt wel een voorlopige koopovereenkomst afgesloten.*

#### 5.1 Bij verkoop vervalt de Voorziening grootonderhoud Klooster

*Voor het vastgoed wat de gemeente in bezit heeft is ook een voorziening voor grootonderhoud. Bij verkoop kan deze voorziening vervallen omdat we geen onderhoudsverplichtingen meer hebben.*

#### 6.1 Reserve gebruiken voor de nog te maken kosten

*Door de Voorziening grootonderhoud Klooster om te zetten naar een reserve "Kosten Klooster" kunnen de nog te maken kosten tot aan de verkoop hier uit gedekt worden. Hierdoor wordt de exploitatie minimaal belast.*

### Kanttelingen

#### 1.1 Verkoop kan pas plaatsvinden als alle vergunningen onherroepelijk zijn

*De partijen hebben aangegeven dat de koop pas definitief kan worden als ook al de plannen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden en dus de benodigde vergunningen onherroepelijk zijn. Dit is alleen afhankelijk van de bezwaar en beroepsprocedures ten aanzien van de bouwvergunning.*

#### 2.1 afhankelijk van verkoopmoment zijn er ook extra kosten in 2019

*Omdat het verkoopmoment gekoppeld is aan het onherroepelijk zijn van de vergunningen lopen de kosten voor de gemeente door tot dit moment.*

#### 2.2 taxatie verkoopprijs van Het Klooster is hoger

*Bij verkoop zonder de verplichting om verenigingen op te nemen in Het Klooster kan de verkoopprijs hoger zijn.*

### 2.3 Niets doen

*Als we het Klooster niet verkopen blijven de lasten voor de gemeente hoog. Zowel voor het gebouw als voor de exploitatie, minimaal € 151.374 per jaar.*

### 3.1 Nadeel op de begroting 2018

*De begroting moet worden bijgesteld om de huurderiving te verwerken in de begroting. Dit heeft een negatief gevolg voor het begrotingssaldo 2018. Afhankelijk van moment van verkoop ook een nadeel in 2019. Dit kan eventueel gecompenseerd worden door het omzetten van de Voorziening grootonderhoud naar een reserve "Kosten Klooster".*

### 4.1 Nadeel op de begroting voor exploitatie

*De begroting moet worden bijgesteld voor de vaste lasten en de exploitatielasten van Het Klooster. Dit heeft een negatief gevolg voor het begrotingssaldo 2018. Volledig budgettair neutraal is niet te realiseren.*

## Kosten en dekking

### **2018**

De extra kosten van huurderiving en exploitatielasten van € 70.000 + 35.000 zullen wij meenemen bij de eerstvolgende turap.

Indien tevens besloten wordt om de Voorziening grootonderhoud om te zetten naar een reserve "Kosten Klooster" per 31-12-2018 kunnen de kosten ten lasten worden gebracht van deze reserve.

### **Kosten**

*De kosten van Het Klooster in het recente verleden:*

2015	€ 219.189 (deel beheer door Stichting Maatschappelijk beheer Waalre en gemeente)
2016	€ 134.560 (beheer door Stichting Maatschappelijk beheer Waalre en vanaf 1 oktober door Lumens)
2017	€ - 42.046 (beheer door Lumens)
2018	€ 47.347 (als gevolg van beperkt beheer tot 1/7 door Lumens)

### Kosten van het Klooster in de toekomst in twee scenario's:

<u>Mutaties t.o.v. de meerjarenbegroting</u>	scenario 1	scenario 2
verhuur aan Lumens	139.000 N	139.000 N
<hr/>		
	geen verkoop	wel verkoop
<u>structurele lasten begroting</u>		
kapitaallasten overname lening		48.240 V
storting in voorziening groot onderhoud		25.204 V
overige lasten (belastingen, verzekeringen e.d.)		8.004 V
Bijdrage investeerders		20.000 V
exploitatiesubsidie	70.000 N	
<b>totale mutatie begroting bij wel/geen verkoop</b>	<b>70.000 N</b>	<b>101.448 V</b>
<b>totale mutatie t.o.v. meerjarenbegroting bij wel/geen verkoop</b>	<b>209.000 N</b>	<b>37.552 N</b>

De verkoop onderhandelingen hebben de verkoopprijs van € 1.000.000 kosten koper bereikt. Op 1-1-2019 is de boekwaarde van Het Klooster € 996.715. De verkoopprijs is derhalve toereikend voor de dekking van de boekwaarde.

Daarnaast ontvangen we een bijdrage van € 20.000 per jaar voor een periode van 10 jaar. Hiervoor wordt door de investeerders garanties afgegeven. Hiermee wordt een deel van de exploitatie verlies op de begroting gecompenseerd.

De post Voorziening grootonderhoud van Het Klooster valt vrij, deze post is per 1-1-2019 geraamd op € 174.000.

Door deze voorziening per 31-12-2018 om te zetten naar een reserve "Kosten Klooster" kan een groot deel van de nog te maken kosten worden gedekt. Dit is ook afhankelijk van de definitieve verkoopdatum.

### Vervolgprocedure en planning

Vanaf nu is Wethouder Uijlenhoet verantwoordelijk wethouder voor dit dossier.

Na instemming van de Raad wordt de voorlopige koopovereenkomst opgesteld en ondertekend. Futuris is vanaf 1 september verantwoordelijk voor de exploitatie van Het Klooster.

### Communicatie

Verenigingen zijn reeds op de hoogte van de exploitatie door Futuris. Zie ook bijlage 2 met de nieuwsbrieven. Alle stakeholders zijn permanent in de communicatie betrokken bij het proces.

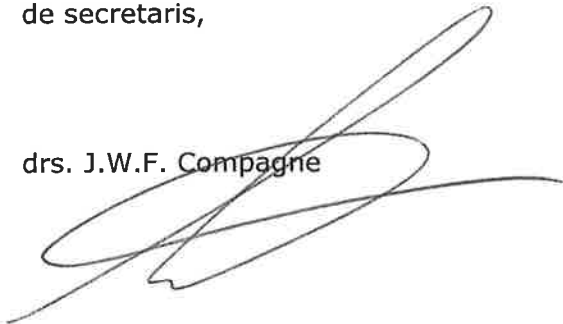
Bijlagen onderdeel van het voorstel  
Bijlage 1: plan (vertrouwelijk)

Bijlagen ter informatie  
Bijlage 2: nieuwsbrieven

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

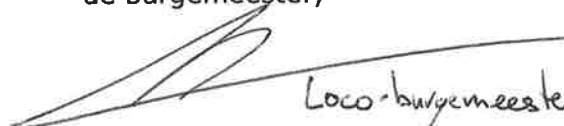
de secretaris,

drs. J.W.F. Compagne



de burgemeester,

drs. J.W. Brenninkmeijer



Loco-burgemeester A.v. Holstein