

De toekomst van het Klooster

Waalre, 3 juli 2018

Agenda

1. Opdracht
2. Proces aanpak
3. Keuze voor Futuris c.s.
4. Bod Futuris c.s.
5. Scenario's
6. Voorstel College

1. Opdracht

- Verkoop het Klooster per 1 januari 2019
- En/of vind voor die tijd een mogelijkheid voor een kostendekkende exploitatie inclusief de huisvesting van de verenigingen

2. Proces aanpak

- Werkgroep het Klooster
 - Seniorenvereniging Waalre
 - Harmonie Juliana Waalre
 - Vastgoedexpertise
 - Ambtelijke ondersteuning
 - Burgemeester Brenninkmeijer (voorzitter)
- Organiseren bijeenkomsten over toekomst Klooster voor ruim 50 gebruikers (feb/april)
- Organiseren uitvraag, voeren gesprekken, selectie partijen

3. Keuze voor Futuris c.s.

- 10 geïnteresseerde partijen
- 1 idee zonder bod
- 3 partijen met bod zonder verenigingen
- 6 partijen met bod met verenigingen
- 1 (van 6) serieus onderbouwd plan: Futuris c.s.

4. Bod Futuris c.s.

- Overname Klooster à € 1.000.000,- (= gelijk aan boekwaarde per 1-1-2019 à € 996.715,-)
- Verduurzaming pand (incl. asbestverwijdering à € 50.000,-)
- Multifunctionele ruimtes voor 30 verenigingen (min. 450 m²)
- Max. 30 appartementen voor dementerende ouderen en jong volwassenen met ontwikkelstoornis
- Restaurant voor bewoners, mantelzorgers en bezoekers
- Werkleertrajecten door WMO-cliënten
- Evenementen
- Jaarlijkse bijdrage aan gemeente door investeerders à € 20.000,- gedurende 10 jaar

Gedachte: investering in verbinding, zorg en levenskwaliteit

5. Scenario's

1. Niet ingaan op bod / geen verkoop
(exploitatie door gemeente)
2. Wel ingaan op bod / wel verkoop
(met positie verenigingen)
3. Verkoop conform raadsbesluit
(zonder positie verenigingen)

Scenario 1: geen verkoop

• Derving huurinkomsten Lumens	: € 139.000,-
• Exploitatie subsidie (excl. personeel, gas/water/licht e.d.)	: € 70.000,-
Verlies (per jaar)	: € 209.000,-
Netto verlies na 10 jaar	: € 2.090.000,-
Netto verlies per jaar	: € 209.000,-

* Cijfers zijn indicatief

Scenario 2: verkoop Futuris c.s.

• Derving huurinkomsten Lumens	: € 139.000,-	
• Geen kapitaallasten		: € 48.240,-
• Geen storting in voorziening groot onderhoud		: € 25.204,-
• Geen overige lasten (belasting, verzekering e.d.)		: € 8.004,-
• Bijdrage investeerders		: € 20.000,-
Totaal lagere inkomsten	: € 139.000,-	
Totaal lagere uitgaven		: € 101.448,-
Verlies (per jaar)		: € 37.552,-
Verlies na 10 jaar	: € 375.520,-	
Voorziening (€ 174.000,- - € 105.000,- kosten 2018)		: € 69.000,-
Netto verlies na 10 jaar		: € 306.520,-
Netto verlies per jaar		: € 30.652,-

* Cijfers zijn indicatief

Scenario 3: verkoop conform besluit

• Derving huurinkomsten Lumens	: € 139.000,-	
• Geen kapitaallasten		: € 48.240,-
• Geen storting in voorziening groot onderhoud		: € 25.204,-
• Geen overige lasten (belasting, verzekering e.d.)		: € 8.004,-
Totaal lagere inkomsten	: € 139.000,-	
Totaal lagere uitgaven		: € 81.448,-
Verlies (per jaar)		: € 57.552,-
Verlies na 10 jaar	: € 575.520,-	
Voorziening (€ 174.000,- - € 105.000,- kosten 2018)	: € 69.000,-	
Hogere verkoopprijs	: € 500.000,-	
Netto verlies na 10 jaar		: € 6.520,-
Netto verlies per jaar		: € 652,-

* Cijfers zijn indicatief

Conclusie scenario's

- Scenario 1, geen verkoop:
 - jaarlijks verlies € 200.000,-
 - verenigingen blijven
- Scenario 2, verkoop aan Futuris c.s.:
 - jaarlijks verlies € 30.000,-
 - verenigingen blijven én maatschappelijke functies
- Scenario 3, verkoop conform besluit:
 - jaarlijks verlies € 0,-
 - geen verenigingen, geen maatschappelijke functies

6. Voorstel College

1. Kennis te nemen van plannen Futuris c.s.
2. College opdracht te geven tot verkoop van Klooster volgens voorstel Futuris c.s.
3. Voor 2018 huurinkomsten omlaag bij te stellen met € 70.000,-
4. Voor exploitatie in 2018 € 35.000,- beschikbaar te stellen
5. Voorziening grootonderhoud van € 174.000,- per 31-12-2018 om te zetten naar reserve “kosten Klooster”
6. Extra kosten (huurderving en exploitatie) € 105.000,- ten laste van reserve “kosten Klooster”