

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 14 juli 2016  
Agendanummer:  
Team: SPP  
Zaaknr: 10623-2016

Onderwerp: Verkoop klooster Nazareth

---

### Aan de raad

#### Inleiding

Met deze raadsnota wordt uw raad gevraagd om in te stemmen met de verkoop van klooster Nazareth. In 2000 is het kloostercomplex Nazareth door de gemeente aangekocht. De gemeente heeft het klooster enkele jaren gebruikt voor de huisvesting van het gemeentehuis waarna het gebouw aan diverse partijen werd verhuurd. In 2009 is met het project Nazareth gestart, met als doel herbestemming en restauratie van het klooster. In het kader van het project Nazareth zijn allerlei stappen doorlopen. Er is een Programma van Eisen opgesteld, de gebiedsvisie Nazareth is vastgesteld en in 2013 is een marktconsultatie gehouden. Als resultaat van de marktconsultatie heeft uw raad in februari 2014 de plannen van Bouwbedrijf A. Van Schijndel en BL Huisvesting geselecteerd en vervolgens het college de opdracht gegeven het gesprek met beide partijen aan te gaan met als doel de verkoop en herbestemming van klooster Nazareth.

In uw vergadering van 9 juli 2015 heeft u besloten om in te stemmen met de intentie tot verkoop van klooster Nazareth aan Beheermaatschappij A. Van Schijndel en BL Huisvesting. Hierbij is tevens gevraagd om alternatieve plannen te onderzoeken.

Op 19 november 2015 is in de B&W informatiebijeenkomst het plan gepresenteerd voor de ontwikkeling van klooster Nazareth. Hiervoor bleek een breed draagvlak. Dit plan is besproken met 7th Heaven, de ontwikkelaar van het plan, en akkoord bevonden. Vervolgens hebben de gesprekken zich gericht op de prijsvorming. Dat was nodig omdat het plan, conform wens van uw raad, minder uitgeefbare meters en minder woningen heeft. De voorgestelde verkoopprijs van het kloostercomplex bedraagt € 2.205.000,=.

Nadat het ruimtebeslag van het nieuwe plan duidelijk is geworden, is een aanbieding gedaan aan een andere partij om grond af te nemen voor parkeren. Voor de verkoop van 24 parkeerplaatsen is een bedrag van € 237.500 overeengekomen.

De totale verkoopsom bedraagt € 2.442.500.

Dit alles heeft er toe geleid dat het college u nu ter instemming het voorstel voorlegt om het klooster te verkopen aan Beheermaatschappij A. Van Schijndel en BL Huisvesting.

#### Beslispunten

|                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| In te stemmen met de voorgenomen verkoop van klooster Nazareth aan Beheermaatschappij A. Van Schijndel en BL Huisvesting onder de voorwaarde dat er voor 31 december 2016 een koopovereenkomst is gesloten. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

*Dit onderwerp komt aan de orde in:*

Commissie algemene zaken, financiën en vastgoed d.d. 22 juni 2016.

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*

B&W informatiebijeenkomst d.d. 19 november 2015 en 13 april 2016.

### **Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma**

De gemeenteraad heeft:

- in februari 2014 de plannen van bouwbedrijf A. Van Schijndel en BL Huisvesting geselecteerd en vervolgens het college de opdracht gegeven het gesprek met beide partijen aan te gaan met als doel de verkoop en herbestemming van klooster Nazareth.
- op 9 juli 2015 besloten om in te stemmen met de intentie tot verkoop van klooster Nazareth aan Beheermaatschappij A. Van Schijndel en BL Huisvesting.

### **Beoogd effect**

Met de instemming van de gemeenteraad voor de verkoop van het klooster aan beheermaatschappij A. Van Schijndel en BL Huisvesting kan de verkoop van het klooster worden afgerond en kan gestart worden met de herbestemming van het kloostercomplex.

### **Duurzaamheid**

Het klooster wordt verbouwd waardoor milieuschadelijke bouwmaterialen kunnen worden verwijderd en het gebouw aan de eisen van de tijd gaat voldoen.

### **Argumenten**

#### **1.1 *De verkoopprijs is redelijk.***

De onderhandelingen hebben geleid tot een bruto verkoopprijs van € 2.205.00 voor het kloostercomplex en de verkoop van parkeerplaatsen voor € 237.500. Er moeten nog kosten worden gemaakt voor parkeerplaatsen, asbestsanering en werkzaamheden aan de kloostermuur. Zie hiervoor ook de financiële paragraaf.

#### **1.2 *Stedenbouwkundige plan is akkoord bevonden.***

Het stedenbouwkundige plan heeft voldoende kwaliteit en is door het college akkoord bevonden.

#### **1.3 *Getracht wordt de huidige gebruikers te herhuisvesten.***

De gebruiksovereenkomsten met de huidige gebruikers worden opgezegd. Door beheermaatschappij A. van Schijndel en BL Huisvesting is toegezegd dat ze met de huidige gebruikers in gesprek zullen gaan over herhuisvesting in het klooster.

#### **1.4 *Koopovereenkomst wordt uitgewerkt in een contract.***

De hoofdlijnen van de verkoop zijn in een overeenkomst vastgelegd. In de verkoopvoorwaarden is opgenomen dat deze hoofdlijnen worden uitgewerkt in een contract en dat dit contract voor 31 december 2016 is ondertekend.

#### **1.5 *Afname kloostercomplex na 4 jaren.***

Met 7th Heaven is overeengekomen dat de afname van het kloostercomplex en de uitgeefbare gronden wordt gewijzigd van 6 jaren naar uiterlijk 4 jaren na ondertekening van de koopovereenkomst.

## **Kanttekeningen**

### **1.1 *Contractbesprekingen kunnen leiden tot meningsverschillen.***

De hoofdlijnen van de verkoop zijn vastgelegd in de koopvoorwaarden. Deze moeten worden uitgewerkt in een contract. Bij de contractbesprekingen kunnen alsnog meningsverschillen ontstaan over de interpretatie van de koopvoorwaarden die kunnen leiden tot andere financiële consequenties.

### **1.2 *Geen appartementen maar grondgebonden woningen***

Bij de besprekingen van het stedenbouwkundige plan is vanuit de verschillende fracties de wens uitgesproken om vanuit beeldkwaliteit en prijsvorming een extra appartementengebouw te realiseren in plaats van 8 grondgebonden woningen. Dit is met de ontwikkelaars besproken. Zij geven aan dat er al ca. 32 appartementen in het plan zitten en dat de koopwensen van ca. 50 personen bekend zijn. Deze personen hebben vooral interesse in grondgebonden woningen.

## **Vervallen “oude” regelgeving**

nvt

## **Financiën**

Met 7th Heaven is overeenstemming bereikt over de verkoop van klooster Nazareth voor een bedrag van € 2.205.000,--. Dit bedrag is € 545.000 lager dan eerder overeengekomen. Reden hiervoor is dat in het nieuwe stedenbouwkundige plan 20 woningen minder worden gebouwd en het speelveld voor de school gehandhaafd blijft. Consequentie hiervan is dat er ongeveer 900 m2 bouwgrond minder kan worden verkocht en dat de grond tussen de kloostermuur en De Rips eigendom van de gemeente blijft.

Om toch inkomsten voor dit deel te genereren zijn er gesprekken gevoerd met de exploitant van supermarkt AH voor het kopen van grond voor het realiseren van parkeerplaatsen. Er is overeenstemming bereikt over het verkopen van een perceel dat gelegen is tegen het huidige eigendom van AH voor een bedrag van € 237.500. Het gemeentelijke deel tussen de kloostermuur en De Rips kan hierdoor volledig ingezet worden voor parkeerplaatsen voor bezoekers van het centrum en bewoners klooster Nazareth.

De totaalopbrengst voor de verkoop van het klooster Nazareth bedraagt na het sluiten van de overeenkomst met 7th Heaven en AH in totaal € 2.442.500.

Met 7th Heaven is overeengekomen dat de afname van het kloostercomplex en de uitgeefbare gronden uiterlijk 4 jaar na ondertekening van de koopovereenkomst moet plaatsvinden. In de exploitatie zijn hierdoor de inkomsten geraamd vanaf 2017 en is de totale verkoopopbrengst gespreid over 4 jaren. Vanaf 2017 is rekening gehouden met € 551.250 aan verkopen gedurende 4 jaren. In de exploitatie is hiermee rekening gehouden en met andere zaken zoals de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van het parkeerterrein tussen de kloostermuur en De Rips en de aanleg van een duikerconstructie als brug.

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2015 is eveneens de bouwgrondexploitatie geactualiseerd (1<sup>e</sup> actualisatie 2016). Het geprognoseerde exploitatieresultaat van Nazareth bedraagt hierin € 2.092.529 negatief. Door de toename van het negatieve resultaat is hierbij een extra voorziening getroffen van € 433.484. Na verwerking van bovenstaande actuele gegevens blijkt dat de tot op heden getroffen voorziening voor het negatieve resultaat volstaat. Het actuele geprognoseerde exploitatieresultaat van Nazareth is nagenoeg gelijk ten opzichte van het resultaat bij de vaststelling van de jaarrekening 2015/1<sup>e</sup> actualisatie 2016.

**Communicatie**

Op 6 juni 2016 heeft het college besloten om de verkoop van het klooster aan uw raad voor te leggen. Vervolgens hebben we op 15 juni 2016 een inloopbijeenkomst in de kloostertuin georganiseerd. Belangstellenden konden kennis nemen van het stedenbouwkundige plan voor de herontwikkeling van het klooster.

**Uitvoering**

Na de instemming van de gemeenteraad met de verkoop van het klooster starten de besprekingen om voor 31 december 2016 tot een verkoopcontract te komen.

**Bijlagen**

1. Stedenbouwkundig plan klooster Nazareth.

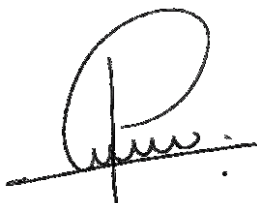
**Ter inzage gelegde stukken**

1. Verkoop afspraken klooster Nazareth.

Gemert, 6 juni 2016

het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de loco-burgemeester,



A.A.T.G. Jansen MBA



mevrouw A.A.H.C.M. van Extel - van Katwijk