

1. Wordt aan alle randvoorwaarden voldaan welke zijn gesteld in het raadsvoorstel van 27 sept. 2016? Bestaat hierover een voortgangsrapportage?

In het raadsbesluit is een maximum bedrag aan subsidie t.b.v. de Stichting Mariabosch opgenomen van € 2.225.545,-. Tevens is bepaald dat de hoogte van de gemeentelijke financiële bijdrage maximaal de hoogte is van de definitieve subsidietoekenning van de provincie bedraagt. Omdat de provinciale subsidie maximaal € 1.118.020,50 is, wordt het maximaal door de gemeente beschikbaar te stellen bedrag gelijk gesteld aan de provinciale bijdrage.

Totaal € 2.236.041,-. Bij de tweede RaRap zal dit worden gecorrigeerd.

Overschrijding van dit bedrag is voor risico van de Stichting Mariabosch.

Verder worden de door de gemeenteraad gestelde voorwaarden gewaarborgd in de volgende documenten:

- a. Het aanwijzingsbesluit diensten van algemeen economisch belang(DAEB).*
- b. Het onder voorwaarden verlenen van subsidiebeschikkingen en de subsidie in delen/voorschotten uit te betalen.*
- c. De af te sluiten realisatieovereenkomst voor het plangebied klooster Mariabosch.*

Verder is in de subsidiebeschikking opgenomen dat subsidiedelen worden uitbetaald op basis van de voortgang van de bouw, dat wil zeggen dat de termijnen, zoals te factureren door de aannemer die de realisatie zal uitvoeren, worden gehanteerd. De voorschotten overstijgen het subsidiebedrag niet. Uitbetaling van voorschotten laat de subsidievaststelling onverlet.

2. Wat blijft naar realisatie van het totale planvoornemen privébezit en wat wordt openbare ruimte? Hoe verloopt naar realisatie de ontsluiting van het Samen Zorg Huis project en de te ontwikkelde woningbouwplannen.

In de realisatieovereenkomst zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het bouw- en woonrijpmaken op basis van gemeentelijke technische inrichtingseisen door Gelissen Vastgoed bv. De gemeente dient het ontwerp civieltechnisch plan en een bestek goed te keuren. Hierin wordt ook uitgewerkt wat na realisatie wordt overgedragen ten behoeve van de openbare ruimte. Gedurende de aanleg van de voorzieningen zal er toezicht worden gehouden.

In de af te sluiten realisatieovereenkomst ten behoeve van de ontwikkeling van het totale plangebied is voor Gelissen Vastgoed bv een verplichting opgenomen tot het nader doen uitwerken van een Stedenbouwkundige visie met als randvoorwaarden:

- kwalitatieve invulling plangebied*
- maximaal 55 wooneenheden, met een inspanningsverplichting dit aantal naar beneden bij te stellen*
- inspanningsverplichting om het klooster in zijn geheel te behouden, waarbij het Poortgebouw en middenbeuk wonen en/of zorg wordt geprojecteerd*

- *inspanningsverplichting om zoveel mogelijk bosgebied in het Plangebied te projecteren en daarmee de structuur van het Plangebied te versterken*

In deze uitwerking zal ook de ontsluiting van het totale plangebied via de Lindelaan op de Stationsstraat dienen te worden meegenomen.

Verder is een verplichting opgenomen m.b.t. het bouw- en woonrijp maken als is ingestemd met de Stedenbouwkundige visie, het bestemmingsplan is gewijzigd en de nodige vergunningen zijn verleend.

Ook is er een fasering opgenomen, inhoudende als 1^e het Samen Zorgen Huis Leudal te realiseren, daarna het huidige kloostergebouw en als laatste de woningen.

3. Blijkbaar is het project Samen Zorgen Huis en het realiseren van de woningbouwplannen gebonden aan bindende voorwaarden, hierover gaarne een toelichting. Binnen welk tijdstraject moet het totale project realiseert zijn en welke financiële risico's loopt hierbij de gemeente Leudal.

Zie beantwoording onder 1 en 2.

Verder heeft Gelissen Vastgoed bv in een voortgangsrapportage aangegeven dat wordt gekoerst op start(ver-)bouw voor het einde van het jaar. Rekening houdend met een bouwtijd van 6 maanden tot 1 jaar, moet het Samen Zorgen Huis in 2018 kunnen worden opgeleverd.

Voor de ontwikkeling van het totale plangebied is door de provincie een eindtermijn gesteld van 31 december 2019. Door de "vertraging" in de realisatie van het Samen Zorgen Huis Leudal zal de eindtermijn voor het totale plangebied door de provincie mogelijk met een jaar worden verlengd omdat de start hiervan is gekoppeld aan de realisatie van het Samen Zorgen Huis Leudal.

4. Welk programma van eisen is aangeleverd door Proteïon?

Als gezamenlijke gebruikers van het toekomstige SZHL, hebben Proteion en het bestuur van het SZHL in gezamenlijkheid het PvE opgesteld. Daarin zijn de wensen en eisen opgesteld o.a. mbt voldoende (werkbare)ruimten, veiligheid (brand, dagelijks gebruik van ruimtes (vloeroppervlak, wandsteunen e.d.), privacy (afsluitbare ruimtes), enz), hygiëne (appartementen, badkamers, keuken), bereikbaarheid gebouw en afzonderlijke ruimten.

5. Is er in de tussenliggende tijd iets verandert aan het ondernemingsplan van augustus 2016?

Ja, ipv 13 grote appartementen worden het 17 kleinere appartementen.

6. Kloppen de aannamen achter de exploitatieberekening nog?

Ja, het SZHL kan, conform de aannamen, bij 70-75% bezetting budgetneutraal/minimaal positief draaien.

7. Klopt de begroting 2017/2019 nog?

Als globaal plaatje wel. Er zijn wat verschuivingen in afzonderlijke bedragen, maar uiteindelijk wijken we onder de streep niet significant af van de eerdere begroting. Grootste verandering zit hem in de jaartallen, aangezien de startdatum, buiten onze schuld, steeds opnieuw verschoven is. Het is daarom belangrijk dat de Provincie en gemeente Leudal, bereid blijven om de subsidietoezegging mee te verschuiven, zodat we op het financiële vangnet kunnen rekenen als we daadwerkelijk starten.

8. Er zijn randvoorwaarden gesteld met bindende en ontbindende voorwaarden er is een garantieregeling m.b.t. opgelegde verplichtingen .De vraag is aan welke verplichtingen bindt zich de gemeente Leudal voor nu en in de toekomst? Welke risico's kunnen hierbij optreden?

De realisatieovereenkomst Herontwikkeling kloosterrein Mariabosch te Baexem is het document waar de verplichtingen van partijen zijn vastgelegd met als doel het totale plangebied kwalitatief en verantwoord te ontwikkelen met als specifiek onderdeel het bouwen van het Samen Zorgen Huis Leudal.

Waar noodzakelijk zijn zekerheden ingebouwd o.a. bankgarantie voor de ontwikkeling van het plangebied m.u.v. het gedeelte Samen Zorgen Huis Leudal.

Voor meer informatie wordt korthedshalve verwezen naar de aan de raadsleden van de diverse fracties toegezonden stukken(o.a. realisatieovereenkomst met bijlagen, subsidiebeschikking, aanwijzingsbesluit DAEB).