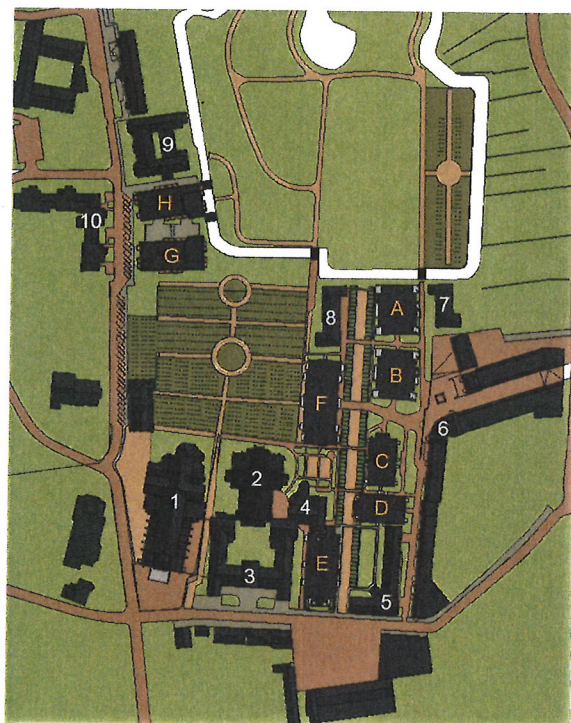


Financiële toelichting bij Masterplan herbestemming Kloostercomplex Zusters Franciscanessen Veghel (vertrouwelijk)

1. Inleiding

In het onderstaande wordt nader ingegaan op de financiële haalbaarheid van het Masterplan zoals die is gepresenteerd door Z-enzovoorts in haar Kostenbatenanalyses (KBA). Vervolgens wordt ingegaan op de rol van de gemeente Meierijstad en de (mogelijke) rol van de Provincie Noord-Brabant (hierna: PNB) in dit project. Voor de duidelijkheid in de verwijzingen is hieronder de plattegrond van het Kloostercomplex Zusters Franciscanessen in Veghel opgenomen.



2. Financiële haalbaarheid van het Masterplan

Aan deze Financiële toelichting zijn twee scenario's van een KBA toegevoegd getiteld KBA inclusief Moederhuis Kapel en KBA exclusief Moederhuis Kapel, die door Z-enzovoorts aan de gemeente zijn aangeleverd en waarop zij door de gemeente en de PNB zijn bevestigd. Vertrekpunt is dat de gehele vastgoedrealisatie voor rekening en risico van Z-enzovoorts geschiedt. De KBA inclusief Moederhuis Kapel betreft het voorkeursscenario van Z-enzovoorts. Dit wil niet zeggen dat in het scenario KBA exclusief Moederhuis en Kapel geen ambities ten aanzien van de rijksmonumenten bestaan. Deze ambities zijn echter aanzienlijk lager dan in het voorkeursscenario. Dit heeft alles te maken met de financiering van de herbestemming.

Hierna wordt de toelichting op de scenario's van de KBA verder uitgewerkt. Dit gebeurt eerst door de algemene inhoudelijke en financiële uitgangspunten van de herbestemming van het Kloostercomplex te schetsen. Op basis van deze algemene inhoudelijke en financiële uitgangspunten is namelijk te begrijpen waarom de twee genoemde planonderdelen Moederhuis en Kloosterkapel de grootste uitdaging vormen. Daarna wordt ingegaan op mogelijke optimalisaties en de specifieke kosten en opbrengsten die in verband staan met de rijksmonumenten en de Kloostertuin.

Algemene inhoudelijke en financiële uitgangspunten

Vanuit het gedachtengoed van de Zusters Franciscanessen en als moderne voortzetting van de ook door de PNB onderkende Verhaallijn Religieus Brabant vindt de herbestemming van het klooster plaats via het concept Leefgoed Veghel. Dit concept veronderstelt een mix van functies (wonen, zorg, maatschappelijke dienstverlening, ontmoeten) omdat het een afspiegeling is van de samenleving en daardoor bestaat uit kostenmakers en kostendragers. Sterkere functies worden gecombineerd met zwakkere functies en de bestaande gebouwen (te verbouwen of te vervangen c.q. nieuw te bouwen) bepalen de speelruimte. De bedoeling is dat hierdoor een financiële hefboom ontstaat waarmee renderende planonderdelen kunnen bijdragen aan onrendabele planonderdelen.

Businesscase

De businesscase laat zich als volgt kort samenvatten:

1. Met de ontwikkeling van nieuwe woningen wordt een ontwikkelrendement gecreëerd van € , incl. bouw- en woonrijp maken (waaronder dus begrepen de kosten voor inrichting van de openbare ruimte, ondergrondse parkeervoorziening en herinrichting Kloostertuin), excl. gemeentelijk kostenverhaal;
2. De herontwikkeling van het Moederhuis en Kloosterkapel heeft een negatief rendement van € . De boekhoudkundige afwaardering van het kloostercomplex vindt plaats tot een bedrag van € (huidige WOZ waarde betreft ruim € VON!);
3. Daardoor resteert een negatief ontwikkelrendement van circa € .

Optimalisaties

Op de kosten en opbrengsten voor de herbestemming van het Moederhuis en Kloosterkapel en de kosten en opbrengsten voor de herinrichting van de Kloostertuin wordt zoals gezegd later ingegaan. Hier wordt nu eerst in algemene zin ingegaan op optimalisaties van de businesscase.

- a. Reductie van een aantal 'gebouwde' parkeerplaatsen, wat ten laste gaat van het beschikbare groen in het park. Uitgangspunt is volledige vergroening van het park binnen de grachten. Hier is echter minimaal plaats voor 50 parkeerplaatsen, zoals deze er nu ook al liggen. Dit geeft een reductie op de investeringskosten van circa € ,-. Het geheel of gedeeltelijk achterwege laten van een herinrichting van de Kloostertuin kan ook een besparing opleveren. Wanneer de (gebouwde) toegangspoorten niet worden gerealiseerd en groenaanplant zich alleen beperkt tot het hoogst noodzakelijke, levert dit misschien nog een bedrag op van € - ;
- b. Versobering van de renovatie Moederhuis en Kloosterkapel. Concreet betekent dit met name een reductie in de verduurzaming, middels behoud van huidige W-installatie (100% gasgestookt). Dit geeft een reductie op de investeringskosten van circa € . Het terugdringen van bouwkundige aanpassingen kan ook nog een bedrag opleveren van circa € ;
- c. Aanpassing van het woonprogramma, waardoor het luxere huur- en koopsegment gaat overheersen. Dit heeft een positief effect op de ontwikkelwinst, maar een negatief effect op het stedenbouwkundig plan en de sociaal-maatschappelijke diversiteit in het gebied. Duurdere woningen moeten immers ook groter worden uitgevoerd met derhalve meer massa. De meeropbrengst is afhankelijk van de concrete wijziging in de woningmix.

Nader met elkaar vast te stellen, maar een minimale 'extra' opbrengst van € _____ is voorstelbaar.

Tussenconclusie businesscase

Het negatieve ontwikkelrendement van circa € _____ is gezien de mogelijke optimalisaties binnen het plan op te lossen. De vraag is, of de voorgespiegelde oplossingsrichtingen echter gewenst zijn? Waarom?

- a. Parkeren in het park levert geen bijdrage aan de kwaliteitsverhoging die door herinrichting met het park wordt beoogd en de ambitie om het Kloosterpark te gaan benutten als bezinningstuin. Later alsnog 50 gebouwde parkeerplaatsen toevoegen is niet mogelijk, aangezien de gebouwde parkeeroplossing opgesloten ligt tussen de nieuw te realiseren gebouwen. Het besluit dient derhalve nu genomen te worden. Het achterwege laten van de herinrichting van de Kloostertuin doet eveneens afbreuk aan de geformuleerde ambitie ten aanzien van een bezinningstuin;
- b. Versobering renovatie Moederhuis en ingrepen in de Kloosterkapel is te overwegen. De haalbaarheid hiervan moet onderzocht worden, maar dit betekent ook dat de verduurzaming pas over 20 à 30 jaar plaats kan vinden. Een W-installatie vervangen betreft immers een enorme ingreep in het gebouw. Het is niet realistisch dit te doen nadat de rest van het gebouw net weer bij de 'tijd' is gebracht;
- c. Aanpassing van de woningmix doet een extreme afbreuk aan de visie en missie van de Zusters Franciscanessen. Het offer dat de zusters in financiële zin brengen (afboeking van € _____ gerelateerd aan de WOZ-waarde) is 'extreem' te noemen! Hiertegenover dient dan wel de visie van de zusters verwezenlijkt te worden. Waarom zouden ze anders medewerking verlenen aan dit alles?

KBA exclusief Moederhuis Kapel

In de KBA exclusief Moederhuis Kapel wordt aangegeven dat de noodzakelijke optimalisatie van € _____ - te vinden is in het achterwege laten van een grondige interne verbouwing van Moederhuis en Kloosterkapel. In dat geval blijven de gebouwen gasgestookt en blijven de gewenste bouwkundige aanpassingen ten behoeve van de Leefgoed woon- en werkruimten beperkt. Daarnaast is kritisch gekeken naar de te maken kosten in verband met de herinrichting van de kloostertuin (bruggen, poorten, waterberging, groenaanplant).

De andere gesuggereerde optimalisaties zoals het ophogen van het aantal dure woningen of het achterwege laten van benodigde gebouwde parkeerplaatsen worden niet verantwoord geacht.

KBA inclusief Moederhuis Kapel

In de KBA inclusief Moederhuis Kapel is een volwaardige interne aanpassing van de Rijksmonumenten en heringerichte Kloostertuin opgenomen. Feitelijk gaat het dan dus om het scenario KBA exclusief Moederhuis Kapel met toevoeging van het wensenpakket om tot duurzame herbestemming van de Rijksmonumenten en de Kloostertuin over te kunnen gaan.

De hoge kosten die gepaard gaan met de verbouwing van deze rijksmonumenten, voortkomend uit de beperkingen die er zijn om tot bouwkundige aanpassing over te gaan, alsmede de kostbare ambitie om de W-installatie aan te pakken, veroorzaken de onrendabele top. De bouwkundige kosten en kosten voor aanpassing van de W-installatie die noodzakelijk maar onrendabel zijn bedragen (in relatie tot de sociale functies die in het Moederhuis en de Kloosterkapel worden

gevestigd) circa € . Feitelijk is de gehele investering in de W-installatie en een deel van de bouwkundige aanpassingen van zeker € excessief onrendabel.

De ambitie om de belevingswaarde van de tuin te vergroten en de toegankelijkheid van de tuin te reguleren door middel van 'bruggen en poorten' vergt een investering. Dit geldt ook voor de totstandkoming van de parkeervoorziening ter vervanging van de huidige parkeerplaatsen in de tuin. Hoewel deze investering een enorme meerwaarde geeft in de beleving van het centrum, staan tegenover de te maken kosten geen baten. Daarnaast worden er kosten gemaakt om daar waar mogelijk de Kloostertuin te 'ontstenen' en de waterstand c.q. waterberging te verbeteren. Een investering in de herinrichting van de tuin en kosten die daarmee samenhangen zeker € ,,- (afhankelijk van het uit te werken programma van eisen voor herinrichting) is daarmee onrendabel.

Conclusie businesscase

De sleutel ten aanzien van een kwalitatief hoogwaardige realisatie van het plan c.q. het realiseren van het voorkeursscenario ligt daarom in het wegnemen of het verzachten van het financiële tekort op de onrendabele onderdelen herbestemming van het Moederhuis en de Kloosterkapel en in mindere mate de herinrichting van de Kloostertuin.

3. Rol van de gemeente Meierijstad

De gemeentelijke rol die mede gerelateerd is aan de financiële haalbaarheid van het Masterplan zal snel na vaststelling daarvan met Z-enzovoorts in een anterieure overeenkomst dienen te worden geregeld. Dit loopt gelijk op met het kunnen doorlopen van ruimtelijke procedures. Daarbij zijn de volgende zaken aan de orde:

- a. Uitgangspunt is dat de gemeente eigenaar wordt van de toekomstige openbare ruimte die bestaat uit de Franciscanessenlaan, de verbinding tussen de Deken Van Miertstraat en Kloostertuin en de Kloostertuin zelf. Z-enzovoorts maakt dit bouw- en woonrijp en verzorgt de (her)inrichting. Dit betreft onder meer de aanleg van wegen en circa 110 parkeerplaatsen op maaiveld (dus niet de half verdiepte parkeerplaatsen en ondergrondse parkeergarage) met bijbehorende groenvoorzieningen en inrichtingselementen, alle aan te leggen civieltechnische werken zoals riolering, bruggen en poorten, aanpassing van openbare waterpartijen en herinrichting van de tuin. Aan de hand van een programma van eisen kan worden vastgesteld wat wordt opgeleverd. De gemeente krijgt de beschikking/eigendom over direct in te zetten publieke voorzieningen (een nieuw af te sluiten stadspark, onder de noemer bezinningstuin). Een en ander versterkt ook het gebruik binnen Leefgoed. De oppervlakte van over te dragen ingerichte toekomstige openbare ruimte bedraagt zeker 40.000 m² (Kloostertuin 31.500 m², Franciscanessenlaan 1.500 m², maaiveldparkeren en hoven 7.000 m²). Het ingerichte geheel vertegenwoordigt een waarde, die nader moet worden bepaald en overeengekomen in de volgende fase.
- b. Ten behoeve van de uitrol van Leefgoed is het de bedoeling dat de daarin samenwerkende organisaties, waaronder de gemeente Meierijstad, door Z-enzovoorts op te leveren ruimten gaan huren. Onder meer de vorm (organisatie Leefgoed), omvang, demarcatie casco en huurdersinvesteringen en daarbij behorende financiële condities moeten (zoveel als mogelijk) in de volgende fase worden bepaald en overeengekomen.
- c. Het principe is dat alle gemeentelijke apparaatskosten die in het geding zijn en voorkomen op de kostensoortenlijst bij een gebiedsontwikkeling van derden voor vergoeding in aanmerking kunnen komen en andere risico's voor de gemeente kunnen worden afgewenteld in een te

sluiten anterieure overeenkomst. In dit geval is dat maatwerk omdat de ontwikkeling van Z-enzovoorts binnen het exploitatiegebied grotendeels rechtstreeks gerelateerd is aan de verwezenlijking van publieke doelen. In de governance-structuur van Z-enzovoorts is vastgelegd dat weliswaar sprake is van een gelijk deelname van de Zusters Franciscanessen en Zeno Maatschappelijk Vastgoed in de entiteit, maar dat het finale beslissingsrecht ten aanzien van ontwikkelingen door Z-enzovoorts berust bij Moeder Overste van de congregatie. Een en ander ter borging van het sociaal-maatschappelijke gedachtengoed van de Zusters Franciscanessen.

Bij de afweging hoe om te gaan met apparaatskosten en risico's dient bijvoorbeeld te worden meegewogen, dat Zenzovoorts het volkshuisvestelijke voornemen heeft om 50% van de wooneenheden in de sociale huur te realiseren, onder meer voor specifieke doelgroepen. Daarnaast wordt ervoor gekozen om te ontwikkelen voor organisaties in het sociaal domein, gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening en door ruimten te creëren voor ontmoeting en dagbesteding, kortom Leefgoed Veghel. Een andere uitzonderlijke omstandigheid is, dat met het onderbrengen van de sociale huisvesting en Leefgoed het publieke belang dat is gediend bij het behoud van Rijksmonumenten en een openbare Kloostertuin wordt verwezenlijkt. Tot slot doet zich de bijzonderheid voor, dat de bij Z-enzovoorts in bezit zijnde Kloostergracht op dit moment fungeert als hemelwaterberging voor particuliere bebouwing en verharding van delen van de Stationsstraat, Meester van Coothstraat en Centre Veghel en nagenoeg niet voor eigen hemelwaterberging.

- d. Een afgeleid maar ook voor de gemeente relevant belang is, dat met de voltooiing van de Zusters Franciscanessen de bestaande zelfstandige zorgorganisatie van de zusters op een vloeiende wijze kan opgaan in of kan aansluiten bij andere zorgpartijen.

De rolname die van de gemeente wordt gevraagd in het kader van de openbare ruimte en tuin, de relatie met het kostenverhaal en de inspanningen op het gebied van Leefgoed krijgen hun plek in voorstellen die met de gemeentebegroting 2021 aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

4. Rol van de Provincie Noord-Brabant

Door initiatiefnemer Z-enzovoorts, de gemeente Meierijstad en de Provincie Noord-Brabant (hierna: PNB) is op basis van de op 9 oktober 2018 gesloten intentieovereenkomst de verkenningfase doorlopen voor de herbestemming van het Kloostercomplex en ligt er nu een Masterplan en een Businesscase. Vervolgstep is dat Gedeputeerde Staten akkoord zijn met de uitkomst van de verkenning en een eventuele rol zien om het project mede te realiseren.

De provincie geeft in haar afwegingsmethodiek ('Beleidskader Erfgoed 2016-2020; De Verbeeldingskracht van erfgoed' en 'Boek der Verkenningen' van de Erfgoedfabriek) weer wanneer zij een rol kan nemen. Er moet sprake zijn van:

- Een duurzame herontwikkeling van het erfgoedcomplex;
- Een financiële investering in de regel alleen bij de iconen (belang van het complex voor het verhaal van Brabant);
- Draagvlak, de bijdragen van anderen en haalbaarheid van de businesscase.

Er wordt nog specifiek aangegeven dat elk project maatwerk is. Nadrukkelijk doet de gemeente Meierijstad ook een appél op de PNB om wat in het Beleidskader onder de verhaallijn Religieus Brabant is weergegeven gestand te doen, te weten: "Binnen Religieus Brabant denken we aan

focus op de Refugiekloosters in Noordoost-Brabant. Ook denken we aan een focus gericht op een aantal parochiecentra met een bijzonder en aansprekend verhaal zoals Oudenbosch en Veghel, waar een groots ensemble van kerk, pastorie, klooster en school, het religieuze leven in al zijn aspecten aanschouwelijk maakt”.

Het verzoek aan de provinciale Erfgoedfabriek richt zich met name op de ondersteuning in de hoge kosten die gepaard gaan met de verbouwing van de Rijksmonumenten, voortkomend uit de beperkingen die er zijn om tot bouwkundige aanpassing over te gaan, alsmede de kostbare ambitie om de W-installatie aan te pakken. Deze veroorzaken met name de onrendabele top. Dat het terugdringen van energieverbruik en de ambitie om tot verduurzaming van erfgoed te komen ook hoog op de agenda van de PNB staat, is op te maken uit het Pilotproject Verduurzaming kloosters Noord-Brabant. De Zusters Franciscanessen hebben met het Kloostercomplex ook deelgenomen aan dit project van de PNB en kunnen nu met de herbestemming de vereiste vervolgstappen zetten op het uitgebrachte maatwerkadvies. Gezien de provinciale ambitie ten aanzien van klimaatadaptatie, het tegengaan van hittestress en de verbetering van de capaciteit op het gebied van waterberging, wordt ook voor de kosten die worden gemaakt voor de herinrichting van de Kloostertuin financiële ondersteuning gevraagd van de Erfgoedfabriek.

Helaas zit de PNB momenteel in een bestuurlijke fase die maakt, dat nog geen duidelijkheid kan worden gegeven over de eventuele (financiële) rol. Momenteel worden het Masterplan en de bijbehorende verzoeken om financiële provinciale ondersteuning ambtelijk beoordeeld. Later, wellicht pas volgend jaar, zal een bestuurlijk besluit kunnen worden voorbereid. Wat betreft deelname van de provincie is het zeer recent gesloten Bestuursakkoord 2020-2023 een opsteker. Daarin is opgenomen: “We onderzoeken de mogelijkheden om kleinschalige clusters van wonen en zorg – eventueel in combinatie met erfgoed – mogelijk te maken. (...) We geven uitvoering aan de plannen die het ontwikkelbedrijf het afgelopen jaar heeft voorbereid, zoals de gebiedstransformaties in Eindhoven, Oss, Breda, Bergen op Zoom en Meierijstad”.

Naast de financiële ondersteuning van de PNB vanuit de Erfgoedfabriek worden nog verschillende mogelijkheden onderzocht om anderszins aan subsidies c.q. financiële ondersteuning te komen.