

Aan: de gemeenteraad

**Ons kenmerk**  
1009488/1012084

**Bezoekadres**  
Capucijnerplein 1  
6021 CA Budel

**Postadres**  
Postbus 2090  
6020AB Budel  
[www.cranendonck.nl](http://www.cranendonck.nl)

Datum: 28 mei 2019  
Betreft: Schaapskooi - Voortgang project

**Contactpersoon**  
Cécile Richaerts  
T 0495 431 279  
E [c.richaerts@cranendonck.nl](mailto:c.richaerts@cranendonck.nl)

Beste dames/heren,

Via deze weg willen wij u informeren over de voortgang van het project De Schaapskooi. Zoals middels een amendement op 13 november 2018 door uw raad gevraagd, is dit de eerste kwartaalrapportage van 2019.

In de vergadering van dinsdag 13 november 2018 heeft de gemeenteraad besloten om de programmabegroting 2019 en het meerjarenperspectief 2020-2022 vast te stellen inclusief het opnemen van het oorspronkelijke budget voor de nieuwbouw van de Schaapskooi. Het incidentele budget voor renovatie, zoals dit oorspronkelijk door het college werd geadviseerd, is hiermee komen te vervallen.

Tijdens de commissiebehandeling kwam de nadrukkelijke wens naar voren om het project Schaapskooi anders te beoordelen. Het doel van de gemeenschapshuizen - zorgen voor de sociale samenhang tussen en de zelfredzaamheid van de burgers te bevorderen - staat nog steeds overeind. Voor het project De Schaapskooi blijven, conform nota van wijziging en raadsbesluit, de lasten die in de begroting zijn opgenomen beschikbaar. De gemeente gaat samen met de samenleving in Gastel het gesprek aan, hoe het initiatief meer bij de gemeenschap kan worden belegd.

## **Wat ging eraan vooraf**

Op 11 april 2017 heeft de gemeenteraad kennis genomen van de uitkomsten van de nadere uitwerking van het project De Schaapskooi. Daarnaast is een aanvullend voorbereidingskrediet van € 127.000 beschikbaar gesteld en is de hiervoor benodigde begrotingswijziging vastgesteld (in december 2016 was al een voorbereidingskrediet van € 35.000 beschikbaar gesteld). Tevens is vastgesteld om de benodigde dekking voor het totale krediet (geraamd op € 1.498.000 incl. BTW) op te nemen in de programmabegroting 2018.

Op 30 januari 2018 heeft de gemeenteraad kennis genomen van de uitkomst van de quickscan naar de drie locaties en ingestemd met de prioritering 1. De Cranehoeve, 2. De huidige locatie, 3. De Pint. Verder heeft de raad ingestemd met, dat wanneer geen overeenstemming met de eigenaar wordt bereikt over de locatie Cranehoeve, de ontwikkeling op de huidige locatie van de Schaapskooi wordt voortgezet. Mocht deze locatie op problemen stuiten dan wordt locatie De Pint uitgewerkt.

Aangezien de locatie Cranehoeve geen eigendom is van de gemeente, is met de eigenaar onderhandeld om definitief te kunnen bepalen of de realisatie van een toekomstbestendig gemeenschapshuis op deze

locatie mogelijk is. Op 20 februari 2018 heeft de gemeente een gesprek gevoerd met de eigenaar over de verkoop van de Cranehoeve.

Ten behoeve van de aankoop heeft de gemeente een onafhankelijke taxatie laten verrichten (een en ander op basis van methode van prijsbepaling conform Nota Grondbeleid 2016-2020 gemeente Cranendonck). Een dergelijke taxatie is nodig in het kader van de verantwoording die de gemeente heeft richting de accountant en de gemeenteraad. De getaxeerde waarde bedraagt € 535.000 kosten koper. De eigenaar van De Cranehoeve gaf aan een investeerder te hebben, die een bod heeft gedaan van € 845.000 als op deze locatie zorgwoningen gerealiseerd kunnen worden. Dit bedrag is voor de eigenaar de basis voor de onderhandelingen met de gemeente.

Er is geconstateerd dat het verschil tussen de taxatie en het gewenste verkoopbedrag van dien aard is dat dit niet te overbruggen valt. Dit bedrag betalen ten opzichte van de taxatie kan de gemeente niet verantwoorden. De gemeente zag dan ook verder geen mogelijkheid om verder te gaan in de aankoop van de Cranehoeve voor ontwikkeling en realisatie van een gemeenschapshuis op deze locatie. Hierover bent u in maart 2018 geïnformeerd middels een medereling aan de raad.

In september 2018 heeft de gemeente een nieuw verkoopaanbod van de eigenaar van de Cranehoeve ontvangen. De vraagprijs week niet af van het vorige aanbod en om deze reden heeft de gemeente het aanbod wederom afgewezen. Daarnaast paste het voorstel niet binnen het financiële kader van de begroting 2019 waarin het college voornemens was om de raad voor te stellen om te onderzoeken of met het opknappen van het huidige gebouw voorzien kan worden in de behoefte van de gemeenschap en hiervoor € 200.000 beschikbaar te stellen.

In oktober 2018 heeft er een overleg met bestuur/nieuwbouwgroep van de Schaapskooi plaatsgevonden waarin zij berekeningen hebben gepresenteerd voor de aankoop en verbouwing van de Cranehoeve. Het college had aan de gemeenteraad in het kader van de begroting voorgesteld om het project nieuwbouw Schaapskooi voorlopig niet uit te voeren en het huidige gemeenschapshuis te behouden en op te knappen. Het voorstel paste dan ook niet binnen het financiële kader van de begroting 2019 en om deze reden is ook dit voorstel niet verder uitgewerkt.

### **Proces na begroting 2019**

Na de begrotingsbehandeling heeft er begin december 2018 een eerste overleg plaatsgevonden met het bestuur/nieuwbouwgroep van De Schaapskooi om het proces voor de uitwerking van de nieuwbouw verder vorm te gaan geven en te komen tot een projectplan.

Op 7 december 2018 heeft de gemeente een e-mail ontvangen van de eigenaar van de Cranehoeve met de mededeling dat hij de onderhandelingen met ingang van 1-1-2019 wil stopzetten, dit omwille van persoonlijke redenen. Hiermee was voorkeurslocatie De Cranehoeve uit beeld en kwam de focus automatisch te liggen op optie 2, de huidige locatie van De Schaapskooi.

Ondanks dat is op initiatief van het bestuur/nieuwbouwgroep van De Schaapskooi in januari 2019 een nieuwe poging tot onderhandeling gedaan richting de Cranehoeve. Inmiddels had de eigenaar van de Cranehoeve een investeerder benaderd die namens hem optrad. Er heeft op 11 februari 2019 een gesprek plaatsgevonden tussen het bestuur/nieuwbouwgroep van De Schaapskooi en deze investeerder. In dit gesprek, waarin het bestuur/nieuwbouwgroep van de Schaapskooi werd bijgestaan door een eigen deskundige, zijn de mogelijkheden bekeken om over te gaan tot aankoop en verbouw van de Cranehoeve door de investeerder waarna het pand wordt verhuurd aan de gemeente. Deze huurconstructie zou jaarlijkse huurlasten van € 100.000 - € 120.000 met zich meebrengen. In een overleg tussen de gemeente en het bestuur/nieuwbouwgroep van De Schaapskooi op 28 februari 2019 is door de gemeente aangegeven dat een dergelijke huurprijs niet financieel haalbaar is en heeft nieuwbouwgroep/bestuur aangegeven dit te kunnen begrijpen. Na dit overleg is door de investeerder aangegeven dat hij ook bereid is om het pand voor een bedrag van € 900.000 te verkopen.

Op 11 maart 2018 heeft de gemeente een e-mail ontvangen van het bestuur/nieuwbouwgroep van De Schaapskooi dat zij een tweede gesprek met de investeerder heeft afgezegd omdat zowel het voorstel van de huurconstructie als het verkoopaanbod binnen de kaders en juridische mogelijkheden van de gemeente financieel niet haalbaar is. Vervolgens heeft het bestuur/nieuwbouwgroep op 18 maart 2019 laten weten dat zij heeft besloten om de focus te gaan leggen op de nieuwbouw van de huidige locatie van De Schaapskooi. In overleg met de gemeente is besloten om een bijeenkomst te organiseren om de inwoners hierover te informeren. De investeerder en de eigenaar van De Cranehoeve zijn geïnformeerd

over het gezamenlijke standpunt van de gemeente en het bestuur/nieuwbouwgroep van De Schaapskooi dat beide voorstellen (huurconstructie en verkoopaanbod) binnen de kaders en juridische mogelijkheden van de gemeente financieel niet haalbaar zijn en dat niet wordt ingegaan op het aanbod.

### **Informatiebijeenkomst en vervolg**

Op woensdag 10 april 2019 is er door het bestuur/nieuwbouwgroep van De Schaapskooi een informatiebijeenkomst georganiseerd met als doel een werkgroep te formeren die aan de slag gaat met plannen voor een nieuwe Schaapskooi waar iedereen achter staat. Tijdens deze bijeenkomst heeft de verantwoordelijk wethouder uitleg gegeven over proces dat is doorlopen om te komen tot de aankoop van de Cranehoeve en het gezamenlijke besluit van de gemeente en het bestuur/nieuwbouwgroep om hiervan af te zien omdat dit binnen de kaders en juridische mogelijkheden van de gemeente financieel niet haalbaar is. Het bestuur/nieuwbouwgroep van De Schaapskooi heeft de aanwezigen geïnformeerd dat er een werkgroep zal worden samengesteld die het proces en de inhoud verder zal gaan vormgeven. Alle inwoners zijn aangespoord om zich hiervoor aan te melden en mee te denken over de ontwikkeling van het nieuwe gemeenschapshuis. Alle belangen én bezwaren vanuit de gemeenschap zullen tijdens dit proces worden afgewogen zodat er een plan wordt ontwikkeld wat wordt gedragen door de gemeenschap van Gastel.

In de begroting 2019 is besloten om het initiatief meer in het dorp te leggen en de inwoners zelf aan zet te laten. De werkgroep staat positief tegenover het burgerinitiatief maar wil graag nog nadere informatie over de kaders die door de gemeente worden gesteld, de wederzijdse verantwoordelijkheden en de manier waarop de gemeente de werkgroep zal gaan faciliteren. Daarnaast willen zij graag inzicht in de kosten die in de voorbereiding zijn gemaakt en de onderzoek die reeds zijn uitgevoerd. De gemeente heeft inmiddels een brief ontvangen waarin deze vragen zijn gesteld. De gemeente en de werkgroep gaan samen aan de slag om deze duidelijkheid te verkrijgen waarna de werkgroep kan starten om het verdere proces en inhoud vorm te gaan geven.

Deze raadsinformatiebrieft is tot stand gekomen samen met het bestuur/nieuwbouwgroep van de Schaapskooi.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,  
De secretaris, De burgemeester,

Ir. J.A.G.M. van Aaken

F.A.P. van Kessel