

RAADSVORSTEL

BIJ ZAAKNUMMER: 2017009841

| Onderwerp: | Bijlage(n): | Vergadering van: | Agenda-nummer: | p.h.: |
|---|-------------|------------------|----------------|-------|
| Financiële haalbaarheid realisatie nieuw gemeenschapshuis Asten in het Heilig Hart Klooster Wilhelminastraat 24 | -8- | 27 juni 2017 | 17.06.05 | JH |

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

In december 2016 heeft het college een intentieovereenkomst gesloten met Stichting Gemeenschapshuis Asten en Stichting Beheer de Beiaard (verder te noemen: initiatiefnemers) om de haalbaarheid van vestiging van een nieuw gemeenschapshuis in het Heilig Hart Klooster (Wilhelminastraat 24 Asten) te onderzoeken. U bent hierover geïnformeerd tijdens uw vergadering van 7 december 2016.

Het haalbaarheidsonderzoek is nog niet gereed. Wel is duidelijk dat de exploitatie opzet negatief sluit. Het project is niet haalbaar zonder financiële bijdrage van de gemeente.

Met dit voorstel geven wij u inzicht in de huidige stand van zaken. De centrale vragen die hierbij spelen zijn:

1. Staat u achter de keuze van het klooster als voorkeurslocatie voor een nieuw gemeenschapshuis Asten?
2. Zo ja, bent u bereid een financiële bijdrage te leveren om de exploitatie met steun van de gemeente haalbaar te maken?

Wij vragen u nu om een principebesluit te nemen. Een definitief besluit is nog niet mogelijk, omdat nog een aantal zaken moet worden uitgezocht. Het besluit uitstellen tot alle informatie gereed is, is echter niet wenselijk. Het is voor de initiatiefnemers noodzakelijk nu te weten waar zij aan toe zijn. Ook zijn er verschillende aan het project gelieerde vervolgacties die pas kunnen worden opgestart als helder is op welke wijze de gemeente in dit project staat.

Beslispunten

Wij vragen u om, met inachtnaam van de risico's, het volgende besluit te nemen:

1. In principe instemmen met locatie Heilig Hart klooster (Wilhelminastraat 24 Asten) als voorkeurslocatie voor een nieuw gemeenschapshuis in Asten.
2. In principe een financiële bijdrage aan dit project te leveren in de vorm van:
 - a. Een 1-malige subsidie van € 750.000,-.
 - b. Aankoop van een deel van de kloostertuin, zoals weergegeven op de bij dit besluit horende kaart, voor een bedrag van € 68.700,-.



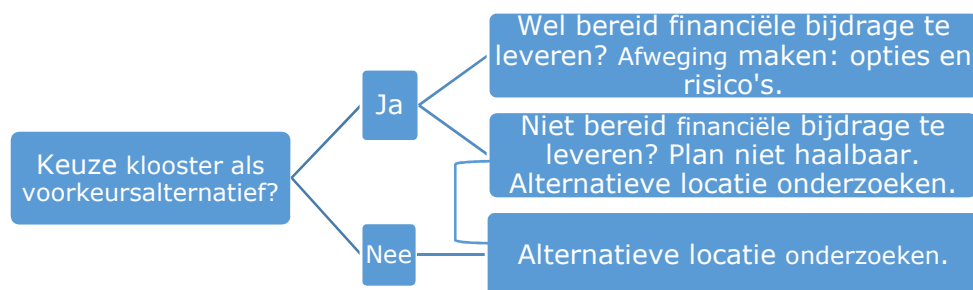
- c. Aanleg van circa 70 parkeerplaatsen (inclusief infiltratievoorziening) in het onder b. genoemde deel van de kloostertuin voor een bedrag van € 137.500,-.
 - d. Onderhoud van de onder c. genoemde parkeerplaatsen (inclusief infiltratievoorziening) voor een bedrag van € 2.718,-/jaar.
 - e. Onderhoud van het onder b. genoemde deel van de kloostertuin voor een bedrag van maximaal € 9.500,-, waarbij de initiatiefnemers eerst de opdracht krijgen aan te geven welk deel van dit onderhoud door vrijwilligers kan worden uitgevoerd.
 - f. Het verstrekken van een jaarlijkse beheer- en exploitatiesubsidie ter waarde van de huidige gemeentelijke bijdragen aan de Klepel en de Beiaard minus de stijging van de huurlasten van Steunpunt Guido Asten en het onder d. en e. genoemde onderhoud (richtinggevend bedrag: € 18.645,-).
 - g. In beginsel garant staan voor de planschade als gevolg van de benodigde bestemmingswijziging ter plaatse van het Heilig Hart Klooster, Wilhelminastraat 24 Asten.
3. Het college opdracht te geven de onder 1 en 2 genoemde principebesluiten uiterlijk in het 4^e kwartaal van 2017 om te zetten in een definitief voorstel, waarna een definitief go/no go besluit over het project kan worden genomen.

Inleiding

In de afgelopen maanden is door de initiatiefnemers hard gewerkt aan het haalbaarheidsonderzoek. Er is veel overleg gevoerd (met toekomstige gebruikers, gemeente, diverse adviseurs, het provinciaal van de Priesters van het Heilig Hart), het ontwerp is verder uitgewerkt, er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, er is een bouwbegroting opgesteld en de exploitatie opzet voor het project is verder verfijnd en ingevuld.

Het initiatief is hiermee een goed voorbeeld van burgerinitiatief en een sterke lokale democratie. Er wordt door vele vrijwilligers gewerkt aan een toekomstbestendige centrale voorziening voor alle sociale en culturele activiteiten in Asten. Tevens kan het klooster ruimte bieden aan het zorg- en welzijnscluster voor Asten (alle functies en organisaties samen) en mogelijk de bibliotheek. In combinatie met een centrale horecafunctie leidt dit tot een multifunctioneel en synergerend centrum. Het prominente klooster, dat op termijn leeg komt te staan, krijgt hiermee een 2^e leven en kan ten volle worden benut door de Astense samenleving.

Echter, het project is niet zonder risico's. Ook is inmiddels duidelijk geworden dat de exploitatie negatief sluit. Middels een financiële bijdrage van de gemeente kan een positief exploitatieresultaat worden bereikt. Om die reden leggen wij u nu 2 vragen voor. Staat u achter de keuze om het klooster als voorkeurslocatie voor een nieuw gemeenschapshuis in Asten aan te wijzen? En bent u bereid een financiële bijdrage te leveren om het project haalbaar te maken?



Wij vragen u nu om een principebesluit over deze kwestie te nemen. Een definitief besluit is nog niet mogelijk, omdat nog een aantal zaken moet worden uitgezocht. Het besluit uitstellen tot alle informatie gereed is, is echter niet wenselijk. Het is voor de initiatiefnemers noodzakelijk nu te weten waar zij aan toe zijn. Ook zijn er verschillende aan het project gelieerde vervolgacties die pas kunnen worden opgestart als helder is op welke wijze de gemeente in dit project staat.

Zodra wij weten of u in principe instemt met de locatie en een financiële bijdrage kunnen wij zorgdragen voor diverse vervolgacties, om in het 4^e kwartaal van 2017 met een definitief voorstel bij u terug te komen.

Wat willen we bereiken

1. De locatie Heilig Hart Klooster (Wilhelminastraat 24 Asten) in principe aanwijzen als voorkeurslocatie voor een nieuw gemeenschapshuis.

Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waaruit blijkt dat alle gewenste functies kunnen worden ondergebracht in het klooster (zie **bijlage 1**). Aan de keuze om het klooster als voorkeurslocatie aan te wijzen kleven zowel voor- als nadelen (zie **bijlage 2**). Deze overwegende adviseren wij u het klooster als voorkeurslocatie aan te wijzen.

2. Het project financieel haalbaar maken door een principebesluit te nemen over het leveren van een financiële bijdrage.

Uit de begroting blijkt dat de exploitatie negatief sluit. Het is denkbaar een financiële bijdrage aan het project te leveren. Het is een publieke taak van de gemeente om te beslissen over gemeenschapsgeld voor gemeenschapsdoelen. In dit geval is er sprake van een breed maatschappelijk belang en worden veel lokale gebruikers gediend met een gemeentelijke bijdrage. Bovendien is bij vergelijkbare projecten in Heusden (BMV) en Ommel (MFA) sprake geweest van overheidssubsidie; het huidig initiatief heeft een onevenredig nadeel als er geen overheidssubsidie verkregen kan worden. Ook hebt u bij BMV Heusden en MFA Ommel een geldlening verstrekt en is een jaarlijkse beheer- en exploitatiesubsidie toegekend. Tot slot is een financiële bijdrage te verantwoorden omdat hiermee een tweede leven voor een prominent pand in Asten wordt verzekerd. Indien zowel de paters als u bereid zijn een financiële bijdrage te leveren (in de vorm van verlaging van de aankoop prijs, respectievelijk in de vorm van een gemeentelijke bijdrage) kan de exploitatie sluitend worden gemaakt en wordt een unieke kans benut om het klooster langdurig in te zetten ten behoeve van de Astense samenleving.

Uit onderzoek van Team Ruimte, Team Financiën en Team JKZ is gebleken op welke manier u een bijdrage kunt leveren. Er zijn echter risico's aan verbonden. In dit raadsvoorstel en bijbehorende bijlagen geven wij u hier meer inzicht in.

Wat gaan we daarvoor doen

Haalbaarheidsonderzoek verder afronden:

Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek die tot nu toe verstrekt zijn achten wij het klooster een goede locatie voor de beoogde bestemming. Nog niet alle benodigde informatie is echter gereed. Wij vragen de initiatiefnemers het haalbaarheidsonderzoek verder af te ronden en hierbij onder andere concreet in te gaan op het draagvlak en de haalbaarheid onder de gebruikers. Wij vragen u nu een principebesluit over de voorkeurslocatie te nemen. Na gereedkoming van aanvullende gegevens verwachten wij u in het 4^e kwartaal een definitief besluit te kunnen voorleggen.

Onderzoek naar mogelijke financiële bijdrage:

Onderzocht is op welke wijze u een financiële bijdrage aan het project kunt leveren. Hierbij is zowel gekeken naar de mogelijkheden van een 1-malige bijdrage, als naar de mogelijkheden om financiële bijdragen te leveren die het publiek belang dienen.

Wij vragen u nu een principebesluit over deze bijdrage te nemen, met inachtnaam van de risico's als hieronder benoemd. Indien u dit principebesluit neemt worden diverse vervolgacties uitgevoerd om de risico's beter in beeld te brengen en in te perken, waarna wij u in het 4^e kwartaal van 2017 om een definitief besluit kunnen vragen.

Het betreft de volgende bijdrage (een nadere toelichting is opgenomen in **bijlage 3**):

- Subsidie (1-malig): € 750.000,-
- Aankoop deel kloostertuin (1-malige bijdrage): € 68.700,-
- Aanleg parkeerplaatsen/infiltratievoorziening (1-malig): € 137.500,-
- Structurele beheer- en exploitatiesubsidie tot max. structureel: € 18.645,-
(waarin de kosten voor onderhoud van de kloostertuin à maximaal €9.500,-/jaar en de kosten voor onderhoud/vervanging van de parkeerplaatsen à € 2.718,- zijn meegenomen)
- In beginsel garantstelling planschaderisico (nader te bepalen): p.m.

In **bijlage 4** is een kaartbeeld weergegeven van het deel van de kloostertuin waarvan wordt voorgesteld het over te kopen.

De financiële bijdrage van de gemeente aan het project bedraagt daarmee € 956.200,- (1-malig) en € 18.645,- (structureel), exclusief een bedrag voor eventuele uit te keren planschade.

Het structurele bedrag legt geen beslag op de begroting, omdat het bestaat uit een optelsom van structurele bijdragen die op dit moment aan De Beiaard en De Klepel worden verstrekt minus een aantal kostenposten die de nieuwe ontwikkeling met zich meebrengt (hogere huurkosten Steunpunt Guido Asten, onderhoud parkeerplaatsen en onderhoud over te kopen deel kloostertuin).

Indien deze bijdrage in de begroting van de initiatiefnemers wordt toegevoegd, is sprake van een positief exploitatieresultaat. Zie hiervoor **bijlage 5a**, begroting van de nieuw op te richten stichting Huisvesting Verenigingen, Zorg, Welzijn en Cultuur, d.d 25 april 2017.

Wij hebben nog geen standpunt ingenomen over de haalbaarheid van het verplaatsen van de bibliotheek naar het nieuwe gemeenschapshuis. U ziet de mogelijkheid van vestiging van de bibliotheek wel terug in de diverse bijlagen (zoals het stedenbouwkundig plan, de risicoanalyse en de begroting). Op basis van de huidige gegevens is geconcludeerd dat het verplaatsen van de bibliotheek niet haalbaar is zonder 1-malige en structurele bijdrage van de gemeente. Wij achten de tijd nog niet rijp om hierover te beslissen. Wij stellen voor dat het contact met de bibliotheek over verhuizing voortgezet wordt en er diverse zaken verder in beeld worden gebracht, waarna alsnog een besluit over het meeverhuizen van de bibliotheek (go of no go) kan worden genomen. Uit **bijlage 5b** blijkt dat de begroting ook zonder bibliotheek een positief exploitatieresultaat kent. Wel is dit resultaat € 9.667,- lager.

Risico's

In **bijlage 6** vindt u een overzicht van de risico's. Samengevat gaat het om:

1. Aankoopbedrag klooster: de begroting anticipeert op een gunstig onderhandelingsresultaat. Indien dit niet bereikt wordt is dit een risico. De onderhandeling loopt nog.
2. Verstrijken deadline aankoop klooster: het staat de paters vrij het klooster aan andere partijen aan te bieden indien niet op 1 juli 2017 (voorheen 1 mei 2017) door de initiatiefnemers een voorstel over wel of niet kopen wordt ingediend.
3. Rentepercentage bij financiering: uitgegaan is van een gunstig leningspercentage. Indien dit hoger uitvalt is dit een risico voor de begroting.
4. Risico's bij gemeentelijke lening: het onder 3 genoemde risico kan worden beheerst indien de gemeente optreedt als financier. Echter, er kan dan sprake zijn van staatssteun en vennootschapsbelasting. Deze risico's worden nog onderzocht. Ook worden de mogelijkheden en voorwaarden van een eventuele gemeentelijke financiering beter in beeld gebracht. Wij verwachten de uitkomsten van dit onderzoek bij het genoemde besluit in het 4^e kwartaal van 2017 aan u te kunnen voorleggen. Of de gemeente financier wil zijn hangt af van uw beslissing.

5. BTW: er is uitgegaan van een gunstig aftrekpercentage. Indien dit hoger uitvalt is dit een risico voor de begroting. Het overleg met de fiscus loopt.
6. Annuïtaire lening: de keuze voor deze vorm zorgt ervoor dat er lang sprake is van een hoge schuld.
7. Inbrengwaarde Klepel en Beiaard: deze zijn gebaseerd op een raming. Indien de inbrengwaardes lager uitvallen is dit een risico voor de begroting.
8. Investeringsbegroting en exploitatieopzet: deze zijn gebaseerd op ramingen en aannames (voor bijvoorbeeld bouwkosten of kosten voor energie of onderhoud). Indien deze kosten hoger uitvallen is dit een risico voor de begroting.
9. Gebruikers: er is gedeeltelijk in beeld welke gebruikers meegaan. Van een deel is dit echter nog niet bekend. Dit is een risico voor de begroting.
10. Bibliotheek: onduidelijk is nog of de bibliotheek meegaat. Indien zij niet mee verhuist is dit een risico voor de begroting (negatief voor het exploitatieresultaat, leidt tot een minder gunstig aftrekpercentage BTW, beperkt de herontwikkelingsmogelijkheden van de Kerkstraat en daarmee de opbrengst/inbrengwaarde van de Klepel).
11. Planologische risico's: zijn inherent aan elke ruimtelijke ontwikkeling en zo ook bij deze. Lijken voorsnóg beperkt met weinig tot geen invloed op de begroting.

De risico's zijn met name van financiële aard. Een groot deel van deze risico's wordt in de komende periode beter in beeld gebracht (zoals de onduidelijkheid over het de te hanteren BTW, de mogelijkheden/voorwaarden van voorfinanciering, wel/niet meeverhuizen van de bibliotheek en duidelijkheid over de uiteindelijke vraagprijs van de paters).

4.2 Besluit noodzakelijk met inachtnaam van de risico's:

Ondanks de genoemde risico's is het van belang dat u nu het gevraagde besluit neemt:

- De initiatiefnemers zoeken een partner in de gemeente en hebben behoefte aan duidelijkheid over wat ze van de gemeente kunnen verwachten. Temeer nu helder is geworden dat de exploitatie zonder financiële injectie niet sluitend is.
- Ook is een (principe)besluit in dit stadium noodzakelijk om verdere vervolgacties voor te bereiden die aan dit project gekoppeld zijn. Indien duidelijk wordt dat de gemeente in principe een financiële bijdrage wil leveren aan de haalbaarheid van het plan, kunnen de volgende acties verder worden opgepakt:
 - Concrete afspraken met de toekomstige gebruikers.
 - Uitsluitel verkrijgen over de bibliotheek.
 - Principebesluit over het stedenbouwkundig plan (in verband met het vestigen van een ondergeschikte kantoorfunctie ten behoeve van de Rabobank, de mogelijke plaatsing van de jeugdtaak van Jong Nederland in de kloosterboerderij en het uitbouwen van een gemeentelijk monument. Een eerste toelichting in de welstand/monumentencommissie is reeds gegeven en hun grondhouding is positief).
 - Principebesluit over het voorzien in tijdelijke huisvesting voor de paters in de tuin van de missiezusters (indien het project doorgaat dienen de paters een nieuw onderkomen te vinden. Hun voorkeur gaat uit naar huisvesting bij de missiezusters, Wilhelminastraat 27. Voordat zij echter inpandig terecht kunnen is een tijdelijke voorziening in de tuin nodig).
 - Verder onderzoeken inbreng- en herontwikkelingswaarde van de vrijkomende locaties Klepel en Beiaard. Deze zijn van invloed op de exploitatie.
 - Onderzoek naar mogelijkheden en risico's financiering.
 - Diverse acties om de risico's verder te beperken of beter in beeld te brengen (bijvoorbeeld overleg met de fiscus, onderzoeken risico staatssteun).
- Nu ligt er de kans om met de paters tot overeenstemming te komen. De intentieverklaring tussen de initiatiefnemers en de paters, waarin de paters een voorkeurspositie aan de initiatiefnemers toebedelen, verloopt op 1 juli 2017 (was eerst 1 mei 2017). Indien zij de initiatiefnemers tegemoet komen met hun vraagprijs en de gemeente bereid is een financiële bijdrage te leveren komt de haalbaarheid van het

project in zicht. Dit is een belangrijk uitgangspunt om de prijsonderhandeling tot een goed eind te brengen.

Om deze redenen wordt u gevraagd nu vast een principebesluit over de bijdrage te nemen.

Indien u instemt met het gevraagde principebesluit verwachten wij u in het 4^e kwartaal een definitief besluit voor te kunnen leggen.

Mogelijke alternatieven

Indien u besluit om de locatie Heilig Hart Klooster niet aan te wijzen als voorkeurslocatie of indien u niet bereid bent tot het leveren van een financiële bijdrage komt er een eind aan dit initiatief.

De initiatiefnemers zullen dan alternatieven moeten gaan onderzoeken. Zowel de Klepel als de Beiaard zijn verouderd en de wens/noodzaak om te fuseren om tot een slagvaardige, toekomstbestendige, efficiënte stichting te komen blijft aanwezig.

Uit een vrijblijvende analyse van mogelijke alternatieven blijken verschillende opties:

1. Renovatie van zowel de Klepel als de Beiaard, waarna een gezamenlijk gemeenschapshuis over 2 locaties kan worden geëxploiteerd.
 - Voordeel van deze optie is dat er geen duur pand hoeft te worden aangekocht en dat alle functies gehuisvest kunnen worden. De voorgenomen fusie tussen beide stichtingen kan in principe doorgaan. Deze optie scoort goed op de ladder van duurzame verstedelijking.
 - Nadeel is dat dit op 2 verschillende locaties gebeurt, waardoor er sprake is van dubbele renovatiekosten. In 2011 is eenvoudige renovatie van De Beiaard geraamd op circa € 900.000,-. Voor de Klepel wordt eveneens een hoge renovatiepost verwacht. Er is in deze optie geen sprake van één centraal gemeenschapshuis/centrum voor sociaal-maatschappelijke doeleinden. De kans om efficiënter en multifunctioneel te werken kan in deze optie niet worden benut. Ook in deze optie dienen de verenigingen tijdens de verbouwing elders te worden ondergebracht, krijgen de verenigingen te maken met hogere huisvestingslasten en blijft er sprake van parkeerproblemen. Er is geen kans om woningbouw op deze inbreidingslocaties te realiseren en de toekomst van het Heilig Hart klooster is onzeker. De huisvesting van Steunpunt Guido Asten op locatie de Beiaard is niet ideaal. Mogelijk dient voor het Steunpunt een andere centraal gelegen locatie te worden gezocht voor een toekomstbestendige huisvesting.
2. Sloop/nieuwbouw op één van de bestaande locaties (Beiaard of Klepel) ten behoeve van vestiging van een nieuw centraal gemeenschapshuis in Asten.
 - Voordeel van deze optie is dat er geen duur pand hoeft te worden aangekocht en dat de optie goed scoort op de ladder van duurzame verstedelijking (hergebruik bestaand vastgoed).
 - Onduidelijk is nog of alle beoogde functies kunnen samengaan op één van deze locaties. Wel kan de voorgenomen fusie tussen beide stichtingen in principe doorgaan.
 - Nadelen zijn dat ook in deze optie aanzienlijke kosten moeten worden gemaakt. Een indicatieve raming (kengetallen) voor locatie de Klepel geeft het volgende beeld:
 - Perceel: 2.882 m² (kadastrale gegevens)
 - Nieuwe situatie 70% bebouwd: 2.000m².
 - 500m² grote zaal à € 1.317,-/m² (Basisbedragen Gebouwen 2017, Herbouwwaarde bij sloop/nieuwbouw).

- 400m2 horeca à € 1.083,-/m2 (Basisbedragen Gebouwen 2017, Herbouwwaarde bij sloop/nieuwbouw).
- 1.100m2 gemeenschapshuis à € 1.261,-/m2 (m2-prijs nieuwbouw MFA Ommel).
- Totaal: € 2.478.800,-. Dit is slechts een indicatief bedrag op basis van een aangenomen oppervlakte, bedoeld om aan te geven dat in dit alternatief ook sprake is van kosten.

Ook in dit geval wordt naar verwachting een beroep op de gemeente gedaan. Verenigingen dienen tijdens de verbouwing elders gehuisvest te worden. Eveneens krijgen zij te maken met hogere huisvestingslasten: de soms decennia oude huurprijzafspraken over lage tot zeer lage huur zijn niet meer van deze tijd. Het parkeren blijft op beide locaties een probleem. Er zijn 79 parkeerplaatsen nodig. Bij locatie De Beiaard zijn er 4 parkeerplaatsen, bij de Klepel 54. Indien hier geen aparte voorziening voor te realiseren is (halfverdiept parkeren; niet meegeraamd) is een storting in het mobiliteitsfonds nodig. Tot slot vervalt bij deze optie één van de inbreidingslocaties ten behoeve van (sociale) woningbouw en is de toekomst van het Heilig Hart klooster onzeker.

3. Realisatie van een nieuw gemeenschapshuis op een nieuwe locatie, bijvoorbeeld op gemeentelijke grond aan de Beatrixlaan, nabij het Varendonck college.
 - Voordeel van deze optie is dat er geen duur pand hoeft te worden aangekocht, dat er voldoende ruimte is om het gewenst programma te realiseren en dat de verenigingen niet tijdelijk hoeven te worden ondergebracht op een andere locatie. Er is geen sprake van renovatiekosten, enkel van nieuwbouw. Er kan een goede parkeervoorziening worden aangelegd en er is geen sprake van overlast voor omwonenden. De vrijkomende locaties van de Klepel en de Beiaard kunnen worden herontwikkeld.
 - Nadeel van deze optie is dat er grond moet worden aangekocht van de gemeente of, als bijdrage, door de gemeente moet worden ingebracht (huidige boekwaarde: € 85.510,-). Een grove kostenraming op basis van nieuwbouw geeft de volgende indicatie:
 - Grote zaal 500m2 à 1089 (Basisbedragen gebouwen 2017, budgetbepaling nieuwbouw).
 - Horeca 400m2 à 825,- (Basisbedragen gebouwen 2017, budgetbepaling nieuwbouw).
 - Gemeenschapshuis 1100 m2 à 1261,-/m2.
 - Totaal: € 2.261.600,-. Dit is slechts een indicatief bedrag op basis van een aangenomen oppervlakte om aan te geven dat aan dit alternatief ook kosten verbonden zijn.

Er is geen sprake is van een centraal gelegen gemeenschapshuis; deze optie ligt buiten het dorp. Hiermee scoort de optie ook laag op de ladder van duurzame verstedelijking. Voor Steunpunt Guido Asten ligt deze locatie te decentraal; voor het Steunpunt dient een andere, meer centraal gelegen locatie te worden gezocht. Naar verwachting geldt dit ook voor de welzijnsfuncties die onder Onis vallen. Het nieuwe gemeenschapshuis zal in deze optie niet de huiskamerfunctie krijgen die de initiatiefnemers voor ogen hebben. De bibliotheek zal naar verwachting niet naar een decentrale locatie willen verhuizen. Dit betekent dat de locatie Kerkstraat niet optimaal kan worden herontwikkeld, wat de inbrengwaarde van De Klepel zal drukken. De verenigingen krijgen ook in deze optie te maken met hogere huisvestingslasten. De toekomst van het Heilig Hart klooster is onzeker.

Dit overwegende wordt u geadviseerd zich in principe te richten op het Heilig Hart klooster als voorkeurslocatie en toe te werken naar een definitief besluit in het 4^e kwartaal van dit jaar. Ter

ondersteuning van de verdere besluitvorming brengen wij het meest reële alternatief (een nieuw gezamenlijk gemeenschapshuis op locatie De Klepel) verder in beeld.

Planning

Indien u instemt met het gevraagde besluit is er sprake van een voorlopig go-besluit. Er kunnen dan diverse vervolgacties worden opgestart. De planning is als volgt:

2^e en 3^e kwartaal 2017:

- De uitkomsten van uw besluitvorming en de afspraken die hieruit voortvloeien worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen het college en de initiatiefnemers.
- Er worden definitieve afspraken gemaakt met de verenigingen. Met een aantal partijen is overeenstemming bereikt. Voor de overige verenigingen loopt de reactietermijn ten aanzien van de gevraagde huurprijzen nog. Dit traject zal uiteindelijk leiden tot een definitieve lijst van gebruikers. Hieruit zal blijken wat het draagvlak is en of en zo ja welke financiële consequenties hieraan verbonden zijn.
- Er wordt nader onderzoek uitgevoerd om de financiële risico's beter in beeld te krijgen danwel in te perken (bijvoorbeeld helderheid over het te hanteren aftrekpercentage BTW).
- De aankoopprijs van het klooster wordt verder uitonderhandeld.
- Er wordt een alternatievenstudie naar de locatie De Klepel gedaan.
- De financieringsmogelijkheden worden in beeld gebracht.
- De inbrengwaarde en herontwikkelingsmogelijkheden van de Klepel en de Beiaard worden verder in beeld gebracht, omdat deze locaties een belangrijke inbreng in de begroting voor het nieuwe gemeenschapshuis vormen.
- De optie om een nieuw gezamenlijk gemeenschapshuis op locatie De Klepel in beeld te brengen wordt nader in beeld gebracht.
- Op basis van nadere gegevens (waaronder de gegevens uit het onderzoek naar de inbrengwaarde en herontwikkeling) en verdere gesprekken wordt een besluit over de haalbaarheid van verplaatsing van de bibliotheek voorbereid.
- Er wordt een definitief besluit over de locatie en de financiële bijdrage voorbereid (go-besluit). Te nemen in het 4^e kwartaal 2017.

Voorts zullen enkele procedures worden voorbereid:

- Principebesluit stedenbouwkundig plan nieuw gemeenschapshuis Asten: mei-juni 2017. De Welstand/monumentencommissie is reeds geïnformeerd en heeft een positieve grondhouding.
- Principebesluit verhuizing paters naar missiezusters: een aanvraag hierover (door De Meeuw/Amaliazorg, namens de missiezusters) wordt in mei-juni 2017 verwacht. Met de aanvragers wordt overlegd of de verhuizing ook doorgang dient te vinden als het klooster niet wordt aangekocht ten behoeve van een nieuw gemeenschapshuis.
- Voorbereiden veegplanprocedure voor de realisatie van een nieuw gemeenschapshuis in het klooster aan de Wilhelminastraat 24: voorbereiden ruimtelijke onderbouwing in de periode juli-augustus 2017. Start veegplanprocedure september 2017. Deze procedure start met een voorontwerpfase. Gedurende deze fase valt ook uw definitieve go/no go beslissing en wordt duidelijk welke consequenties dit heeft voor het veegplan.

Communicatie

Er hebben reeds verschillende communicatieactiviteiten plaatsgevonden. De pers heeft aandacht aan het initiatief gegeven, er is een gebruikersavond georganiseerd en er is een huis-aan-huis brief bij direct omwonenden van het klooster bezorgd.

Indien u instemt met het gevraagde besluit is sprake van een voorlopig go-besluit. Naar aanleiding van dit besluit wordt gecommuniceerd met de initiatiefnemers, de paters, de missiezusters en de betrokken verenigingen. Ook zal een kleinschalige informatiebijeenkomst voor direct omwonenden worden georganiseerd, zoals hen in de huis-aan-huis-brief is toegezegd.

Indien de vervolgacties leiden tot een definitief go-besluit worden diverse planologische procedures gestart (veegplan voor het mogelijk maken van een gemeenschapshuis op de locatie van het Heilig Hart klooster en een procedure om een tijdelijke voorziening voor huisvesting van de paters bij de missiezusters mogelijk te maken). In het kader van deze procedures wordt uiteraard ook gecommuniceerd met betrokkenen en direct omwonenden.

Wat mag het kosten

- Subsidie (1-malig): € 750.000,-
- Aankoop deel kloostertuin (1-malige bijdrage): € 68.700,-
- Aanleg parkeerplaatsen/infiltratievoorziening (1-malig): € 137.500,-
- Structurele beheer- en exploitatiesubsidie tot max. structureel: € 18.645,-
- In beginsel garantstelling planschaderisico (nader te bepalen): p.m.

De financiële bijdrage van de gemeente aan het project bedraagt daarmee € 956.200,- (1-malig) en € 18.645,- (structureel).

De eenmalige bijdrage kan gedekt worden uit de reserve eenmalige bestedingen. De structurele bijdrage legt geen beslag op de begroting, omdat het bestaat uit een optelsom van structurele bijdragen die op dit moment aan de Klepel en de Beiaard worden verstrekt minus een aantal nieuwe kostenposten voor de gemeente (hogere huurkosten Steunpunt Guido Asten en onderhoudskosten voor kloostertuin en parkeerplaatsen zoals voorgesteld in dit advies).

Hierin is nog niet verwerkt een bedrag voor eventuele uit te keren planschade. Voorts is nog geen besluit genomen over het wel of niet verplaatsen van de bibliotheek of het wel of niet voorfinancieren van het project (deze mogelijkheden en de bijbehorende risico's worden nog verder onderzocht).

Wel is in de exploitatie het voorbereidingskrediet ingebracht dat in januari 2017 door het college ter beschikking is gesteld aan de initiatiefnemers ten behoeve van het uitvoeren van verschillende onderzoeken.

Het betreft nu nog een principebesluit. Indien u instemt met dit besluit wordt een definitief besluit voorbereid voor het 4^e kwartaal van 2017. Bij dit besluit wordt in beeld gebracht hoe het uiteindelijk te verstrekken krediet ten laste wordt gebracht van de gemeentelijke begroting.

Advies commissie Burgers d.d. 7 juni 2017

In de commissie Burgers is door alle fracties gewezen op het grote aantal risico's, aannames en vragen bij het voorgelegde voorstel. Bijna alle fracties zijn van oordeel dat alternatieven moeten worden onderzocht alvorens een principebesluit te kunnen nemen over een nieuw gemeenschapshuis op de locatie Patersklooster.

In meerderheid is de commissie bereid om een financiële bijdrage te leveren aan een nieuw gemeenschapshuis, er is op dit moment echter geen meerderheid voor de geformuleerde beslispunten.

Namens het college is aangegeven dat voor een onderzoek naar alternatieven geen budget beschikbaar is.

Met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, de standpunten van de fracties en het advies van de commissie zijn ambtelijk de navolgende gewijzigde beslispunten voor de raad geformuleerd.

De raad van de gemeente Asten, gehoord het advies van de commissie Burgers van 7 juni 2017, besluit:

1. In principe de locatie Heilig Hart Klooster (Wilhelminastraat 24 Asten) aan te wijzen als *mogelijke* locatie voor een nieuw gemeenschapshuis Asten.
2. Het college opdracht te geven 2 alternatieve locaties voor een nieuw gemeenschapshuis te onderzoeken op programmatische haalbaarheid, financiële haalbaarheid en risico's, teneinde een betere afweging te kunnen maken.
3. Ten behoeve van de onder 2 genoemde opdracht een voorbereidings-krediet van € 30.000,- excl. BTW beschikbaar te stellen, dit ten laste te brengen van de post onvoorzien/incidenteel en de begroting te wijzigen conform advies.
4. In principe bereid te zijn een financiële bijdrage aan een nieuw gemeenschapshuis Asten te leveren, welke in geval van locatie Heilig Hart Klooster in beginsel bestaat uit een 1-malige bijdrage van € 956.200,-, een structurele bijdrage van € 18.645,- en een nader te bepalen bedrag voor planschade. In geval er voor een alternatieve locatie wordt gekozen besluit de raad later over de hoogte en vorm van een financiële bijdrage.
5. Het college opdracht te geven de onder 1, 2 en 4 genoemde besluiten uiterlijk in het 4^e kwartaal van 2017 om te zetten in een definitief voorstel, waarna een definitief go/no go besluit over het project kan worden genomen.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. AST-nr)

Bij dit voorstel treft u de volgende bijlagen aan:

1. Stedenbouwkundig plan nieuw gemeenschapshuis Asten, inclusief toedeling van functies aan ruimtes (Team Ruimte en Architectenburo Jan Rooze, april 2017, AST2017012040).
2. Motivering voorkeurslocatie nieuw gemeenschapshuis Asten (Team Ruimte, april 2017, AST2017012039).
3. Nadere onderbouwing van de gevraagde financiële bijdrage tbv nieuw gemeenschapshuis Asten (Team Ruimte en Financiën, april 2017, AST2017012044).
4. Weergave van het door de gemeente aan te kopen deel van de kloostertuin (onderdeel van dit voorstel)(AST2017012045).

Vertrouwelijke bijlagen/ter inzage (incl. AST-nr)

5. Bijlage 5a: begroting project met bijdrage gemeente, variant inclusief bibliotheek (stichting Huisvesting Verenigingen, Zorg, Welzijn en Cultuur, d.d. 25 april 2017, AST2017012042) - VERTROUWELIJK.
Bijlage 5b: begroting project met bijdrage gemeente, variant zonder bibliotheek (stichting Huisvesting Verenigingen, Zorg, Welzijn en Cultuur, d.d. 25 april 2017, AST2017012043) - VERTROUWELIJK.
6. Risicoanalyse nieuw gemeenschapshuis Asten (Team Ruimte, Financiën en JKZ, april 2017, AST2017012041) - VERTROUWELIJK.

RAADSBSLUIT

| Onderwerp: | Dagtekening: | Agendanummer: |
|---|--------------|---------------|
| Financiële haalbaarheid realisatie nieuw gemeenschapshuis Asten in het Heilig Hart Klooster Wilhelminastraat 24 | 27 juni 2017 | 17.06.05 |

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 mei 2017 met zaaknummer AST2017009870;

gehoord het advies van de commissie Burgers van 7 juni 2017;

besluit:

1. In principe de locatie Heilig Hart Klooster (Wilhelminastraat 24 Asten) aan te wijzen als *mogelijke* locatie voor een nieuw gemeenschapshuis Asten.
2. Het college opdracht te geven 2 alternatieve locaties voor een nieuw gemeenschapshuis te onderzoeken op programmatische haalbaarheid, financiële haalbaarheid en risico's, teneinde een betere afweging te kunnen maken.
3. Ten behoeve van de onder 2 genoemde opdracht een voorbereidings-krediet van € 30.000,- excl. BTW beschikbaar te stellen, dit ten laste te brengen van de post onvoorzien/incidenteel en de begroting te wijzigen conform advies.
4. In principe bereid te zijn een financiële bijdrage aan een nieuw gemeenschapshuis Asten te leveren, welke in geval van locatie Heilig Hart Klooster in beginsel bestaat uit een 1-malige bijdrage van € 956.200,-, een structurele bijdrage van € 18.645,- en een nader te bepalen bedrag voor planschade. In geval er voor een alternatieve locatie wordt gekozen besluit de raad later over de hoogte en vorm van een financiële bijdrage.
5. Het college opdracht te geven de onder 1, 2 en 4 genoemde besluiten uiterlijk in het 4^e kwartaal van 2017 om te zetten in een definitief voorstel, waarna een definitief go/no go besluit over het project kan worden genomen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 27 juni 2017.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
mr. H.G. Vos