



## RAADSVOORSTEL

Datum: 19 april 2016  
Nummer:  
Onderwerp: kredietverlening klooster Ootmarsum

### Voorgesteld raadsbesluit:

Voorgesteld wordt om:

- een investeringskrediet van € 2.135.000 beschikbaar te stellen voor de noodzakelijke aanpassingen (o.a. centrale trappenhuisen met lift, veiligheidsvoorzieningen etc.) om de appartementen en overige ruimten te kunnen verkopen. De kosten worden doorberekend aan de kopers.
- de "grondwaarde" (€ 460.000) van de ruimten die in eigendom blijven van de gemeente af te boeken ten laste van de "reserve vastgoed".
- voor de grondwaarde en de investeringen te rekenen met 2% rente.
- een investeringskrediet van € 153.000 beschikbaar te stellen voor de aanpassingen aan de ruimten van de gemeente, af te schrijven in 20 jaar, met het doel om deze in exploitatie te kunnen nemen.
- een periode van drie jaar aan te houden om te bezien of een kostendekkende exploitatie mogelijk te maken is. Blijkt dat dit niet haalbaar is dan dient na drie jaar een afweging te worden gemaakt om:
  - Een (gering) exploitatieverlies te accepteren (voorlopige raming 2017 -/- € 11.000; 2018 -/- € 5.000; 2019 € 1.000)
  - De ruimten alsnog te verkopen

### Samenvatting van het voorstel

Om de appartementen en de overige ruimten verkoop-klaar te maken zullen er noodzakelijke aanpassingen uitgevoerd moeten worden en voorzieningen moeten worden getroffen in het klooster Maria ad Fontes in Ootmarsum. Voor deze aanpassingen is een investeringskrediet nodig. Deze voorfinanciering zal uiteindelijk verrekend worden met de kopende partijen analoog aan grondexploitaties (GREX).

Daarnaast stellen wij voor, om een kostendekkende exploitatie mogelijk te maken van onze eigen ruimten, de "grondwaarde" in één keer af te boeken.

Ook moeten de ruimten die in eigendom van de gemeente blijven zodanig worden aangepast dat ze in exploitatie kunnen worden genomen naar een niveau dat overeenkomstig is aan het gestelde doel; sociaal-maatschappelijk, cultureel en ambachtelijk gebruik. De kapitaallasten van dit investeringskrediet zijn onderdeel van de exploitatie van deze ruimten.

Wij stellen voor om een periode van drie jaar aan te houden om te bezien of een kostendekkende exploitatie mogelijk te maken is.

### Aanleiding voor dit voorstel

Na het afhaken van Kondor Wessels als ontwikkelaar van het klooster, hebben wij als gemeente zelfstandig gekozen om het klooster van Ootmarsum een nieuw leven in te blazen. Samen met de huidige participanten is er een visie ontwikkeld voor de herontwikkeling van het klooster. Door o.a. behoud van identiteit krijgt het klooster een dynamische functie in het hart van Ootmarsum met een multifunctioneel, toeristisch recreatief en open karakter. Daarnaast moet het klooster eveneens woon-werkgelegenheid bieden, maatschappelijke betrokkenheid geven en economische impulsen stimuleren. Om deze visie te realiseren moeten zowel de appartementen als de overige ruimten verkoop-klaar gemaakt worden en moeten de ruimtes die in eigendom van de gemeente blijven aangepast worden naar de gewenste kwaliteit om ze te kunnen exploiteren.

### Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Het verkoop-klaar maken van de appartementen en de overige ruimten zal resulteren in de verkoop van het kloostercomplex. Het gaat met name om wonen en werken. Daarnaast zullen de ruimtes die in eigendom van de gemeente blijven een multi functioneel karakter krijgen, waarmee onder andere culturele activiteiten kunnen worden gestimuleerd en geactiveerd.

## **Argumentatie**

### *Grondwaarde*

Na het afhaken van Kondor Wessels is er sprake van een grondwaarde van € 2.000.000.

Eind 2014 zijn de eerste delen van het klooster verkocht (€ 468.000) en in gebruik gegeven. Twee private partijen die deze ruimten aangekocht hebben zijn hun bedrijfsvoering medio 2015 gestart in het klooster.

De grondwaarde van het deel dat wij als gemeente in eigendom houden bedraagt € 460.000. Het gaat daarbij om de kapel en de expositieruimte.

Dat betekent dat er in totaliteit € 928.000 is ingevuld en er nog voor € 1.072.000 gerealiseerd dient te worden.

Voor de overige te verkopen ruimten zijn wij in gesprek met een aantal partijen.

### *Noodzakelijke aanpassingen*

Om ook de overige delen geheel en goed op de markt te zetten en om de delen die in eigendom van de gemeente blijven goed te kunnen exploiteren, zullen er noodzakelijke verbouwingen moeten plaatsvinden. Op basis van een gedetailleerd vlekkenplan is er een voorcalculatie gemaakt. Dit omvat onder andere de navolgende kosten:

- Het opruimen/ strippen van de bestaande ruimten zodat er een "lege" ruimte ontstaat
- Het aanpassen van de nutsvoorzieningen zodat iedere te verkopen ruimte zelfstandig aangesloten kan worden op de nutsvoorzieningen
- Het creëren van algemene ruimten, o.a. trappenhuizen en liftvoorzieningen t.b.v. de ontsluiting van de te verkopen onderdelen
- Het aanpassen van het gebouw waardoor het voldoet aan alle veiligheidsvoorschriften (o.a. brandweer-technische eisen)
- Het mogelijk aanbrengen van balkons, dakkapellen en loggia's t.b.v. de appartementen (dit betreft een optionele post van in totaal € 270.000 welke alleen van toepassing is wanneer een koper van een appartement hier expliciet voor kiest).
- Begeleiding (zowel intern als extern) en uitvoeringskosten.

Alle hierboven genoemde kosten zullen worden verrekend met de uiteindelijke eigenaren van het gebouw. Totaal gaat hiermee een investering gepaard van € 2.135.000 (€ 2.288.000 minus € 153.000 voor de kosten welke de gemeente voor haar eigen ruimten dient te maken). Deze zal moeten worden terugverdiend uit de verkoopopbrengst van dit deel. Hierover zijn als onderdeel van de verkoop van een tweetal appartementen al afspraken gemaakt voor een bedrag van € 167.000.

Zoals u hierboven hebt gelezen, zal het klooster straks bestaan uit een deel dat door private partijen in eigendom is ten behoeve van bedrijf, bewoning en een deel dat in eigendom blijft bij de gemeente ten behoeve van sociaal culturele functies. Onderdeel van het deel dat in eigendom van de gemeente blijft is ook de in het klooster aanwezige kapel, die in de huidige staat gehandhaafd blijft.

### *Rente*

Voor de administratieve verwerking van alle gemeentelijke activiteiten zijn we gebonden aan landelijke regelgeving, het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). In de begroting 2016 is geanticipeerd op genoemde herziening door de rentetoerekening voor grondexploitaties vast te stellen op 2 %. In het verlengde daarvan is het gerechtvaardigd voor het project klooster hetzelfde percentage te hanteren. In de nog vast te stellen jaarstukken 2015 hebben wij dit percentage vanaf 1 januari 2015 toegepast. In de calculatie gaan we er voor de jaren 2016 t/m 2018 vanuit dat de boekwaarde elk jaar met een derde deel afneemt.

### *Ruimten die in eigendom van de gemeente blijven*

Een van de uitgangspunten van de toekomstvisie van het klooster is dat een deel van het klooster (waaronder in ieder geval de kapel) een sociaal culturele functie behoudt. De kapel en nevengelegen ruimtes zullen een multifunctioneel gebruik krijgen. Daarbij kunt u denken aan exposities, uitvoeringen, congressen, opleidingen etc. Hoewel nog een aanvang moet worden genomen met noodzakelijke aanpassingen en het realiseren van een gebruiksvisie, kan geconstateerd worden dat de voorziening, nu al in een behoefte voorziet.

De basis van de kapel en expositieruimte wordt gevormd door de grondwaarde. Gezien het maatschappelijke karakter achten wij het onmogelijk de gebruikelijke kapitaallasten hiervan te kunnen dragen in de exploitatie. Voor dat deel adviseren we af te wijken van de door u als raad vastgestelde afschrijvingskaders. We stellen voor de "grondwaarde" van de ruimten die in eigendom blijven van de gemeente af te boeken ten laste van de "reserve vastgoed". Het klooster is immers als vastgoedobject verbonden aan die reserve. Wij stellen voor deze afwaardering van € 460.000 te verwerken in de jaarstukken 2015.

De Reserve Vastgoed maakt onderdeel uit van de berekening van de ratio weerstandsvermogen. In het raadspectief 2017/begroting 2017 wordt deze mutatie meegenomen.

Naast de grondwaarde is er sprake van investeringen om de ruimten welke in eigendom blijven van de gemeente gebruiksklaar te maken. Dit betreft investeringen welke benodigd zijn om de kapel tevens geschikt te maken als expositieruimte en de casco ruimte op de 1e verdieping te verbouwen als expositieruimte.

In totaal gaat het hier om een budget van € 153.000, nader te specificeren als:

1. Gebruiksklaar maken kapel: € 15.000
2. Gebruiksklaar maken expositieruimte: € 82.000
3. Toerekening kosten van algemene ruimten: € 56.000.

Dekking van deze investering vindt plaats vanuit de exploitatie van dit deel.

We stellen voor een investeringskrediet van € 153.000 beschikbaar te stellen voor de aanpassingen aan de ruimten van de gemeente, met het doel deze in exploitatie te kunnen nemen.

In bijlage I treft u in de financiële paragraaf een overzicht aan van de investeringen.

#### *Exploitatie van gemeentelijke ruimten.*

De kapel en expositieruimte zullen opbrengsten dienen te genereren vanuit de verhuur van de ruimten. Om dit te kunnen organiseren dienen er beheerkosten voorzien te worden.

Er dient te worden gestreefd naar een kostendekkende huur.

Wij stellen voor om de investering van € 153.000 af te schrijven in 20 jaar.

Wij stellen voor om een periode van drie jaar aan te houden om te bezien of een kostendekkende exploitatie mogelijk te maken is. Blijkt dat dit niet haalbaar is dan dient er een afweging te worden gemaakt om:

1. Een (gering) exploitatieverlies te accepteren
2. De ruimten alsnog te verkopen waarbij er mogelijk sprake zal zijn van een gewijzigde bestemming.

In bijlage I treft u in de financiële paragraaf een overzicht aan van de exploitatie. De exploitatie start in 2017. Met ingang van de begroting 2017 nemen we deze cijfers mee.

#### **Financiële paragraaf**

Zie bijlage I

### Uitvoering

Nadat uw raad besluit om het krediet toe te kennen kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd en kunnen we actiever op zoek naar kopers voor de resterende delen. Op dit moment hebben we ruim de helft vastgelegd, deels verkocht en deels in eigendom gemeente (kapel en aanpalende expositieruimte). Concreet betekent dit dat we nog 40% van de totale 5000 m<sup>2</sup> moeten verkopen, namelijk ruim 1200 m<sup>2</sup> aan appartementen en 600 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimten.

### Bijlagen

Bijlage I: financiële paragraaf

### Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DINKELLAND,  
de loco-secretaris, de burgemeester,

E.M. Grobben

mr. R.S. Cazemier

Vergadering presidium op	
Besluit presidium:	<input type="radio"/> om advies naar <b>Commissie</b>
	<input type="radio"/> rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
	<input type="radio"/> naar raad ter kennisname
	<input type="radio"/> anders, namelijk:

Vergadering Commissie op	
Advies aan de raad	<input type="radio"/> advies hamerstuk
	<input type="radio"/> advies bespreekstuk
	<input type="radio"/> anders, namelijk:
Opmerkingen:	

## Bijlage I financiële paragraaf

### Investerings

klooster Ootmarsum	INVESTERINGEN				bedragen × € 1.000	
	Gerealiseerd t/m 2014	Gerealiseerd in 2015	Boekwaarde per 1-1-2016	Te realiseren 2016 tm 2018	Nieuwe opzet per 1-1-2016	maart 2016
<b>KOSTEN</b>						
grondwaarde	2.000	0	2.000	0	2.000	
Noodzakelijke aanpassingen	54	271	325	1.963	2.288	
2% rente *1		40	40	57	97	
<b>totale kosten</b>	<b>2.054</b>	<b>311</b>	<b>2.365</b>	<b>2.020</b>	<b>4.385</b>	
<b>OPBRENGSTEN</b>						
verkochte delen		468	468	3.304	3.772	
gemeentelijk deel		0	0	153	153	
afboeken		460	460		460	
<b>totale opbrengsten</b>	<b>0</b>	<b>928</b>	<b>928</b>	<b>3.457</b>	<b>4.385</b>	
<b>RESULTAAT</b>						
<b>opbrengsten-kosten</b>	<b>-2.054</b>	<b>617</b>	<b>-1.437</b>	<b>1.437</b>	<b>0</b>	

\*1 Rente 2% over boekwaarde 1 januari. Project loopt tot en met 2018

### Exploitatie

klooster Ootmarsum	EXPLOITATIE van het gemeentelijke deel			bedragen × € 1.000		
	jaar 2017	jaar 2018	jaar 2019	jaar 2017	jaar 2018	jaar 2019
<b>KOSTEN</b>						
energie	2	2	2			
zakelijke lasten	1	1	1			
onderhoud	3	3	3			
servicekosten	2	2	2			
schoonmaak	2	2	2			
beheerskosten	5	5	5			
afschrijving in 20 jaar	8	8	8			
rente 5 %	8	7	6			
<b>totale kosten</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>29</b>			
<b>OPBRENGSTEN</b>						
huuropbrengsten	20	25	30			
<b>totale opbrengsten</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>30</b>			
<b>RESULTAAT</b>						
<b>opbrengsten - kosten</b>	<b>-11</b>	<b>-5</b>	<b>1</b>			

## RAADSBESLUIT

Datum: 19 april 2016  
Nummer:  
Onderwerp: kredietverlening klooster Ootmarsum

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 maart 2016, nr. I16.023822;

gelet op het advies van de commissie van 12 april 2016 ;

### B E S L U I T:

- een investeringskrediet van € 2.135.000 beschikbaar te stellen voor de noodzakelijke aanpassingen (o.a. centrale trappenhuizen met lift, veiligheidsvoorzieningen etc.) om de appartementen en overige ruimten te kunnen verkopen. De kosten worden doorberekend aan de kopers.
- de "grondwaarde" (€ 460.000) van de ruimten die in eigendom blijven van de gemeente af te boeken ten laste van de "reserve vastgoed".
- voor de grondwaarde en de investeringen te rekenen met 2% rente.
- een investeringskrediet van € 153.000 beschikbaar te stellen voor de aanpassingen aan de ruimten van de gemeente, af te schrijven in 20 jaar, met het doel om deze in exploitatie te kunnen nemen.
- een periode van drie jaar aan te houden om te bezien of een kostendeckende exploitatie mogelijk te maken is. Blijkt dat dit niet haalbaar is dan dient na drie jaar een afweging te worden gemaakt om:
  - Een (gering) exploitatieverlies te accepteren voorlopige raming 2017 -/- € 11.000; 2018 -/- € 5.000; 2019 € 1.000
  - De ruimten alsnog te verkopen

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 april 2016

De gemeenteraad van Dinkelland,  
de raadsgriffier

de voorzitter

{ROBH}  
mr. O.J.R.J. Huitema MPM

{ROELC}  
mr. R.S. Cazemier