

Raadsvoorstel

Onderwerp: Kloosterhotel De Soete Moeder

Agendanr. :

Reg.nr. : 1515663

B&W verg. : 18 juni 2013

Commissie :

Cie_verg. :

Raadsverg. : 25 juni 2013

1) Status

Op grond van uw budgettaire bevoegdheid, bieden wij u ter vaststelling deze nota over Kloosterhotel de Soete Moeder aan

2) Samenvatting

In dit raadsvoorstel stemt u – onder voorwaarden - in met een eenmalige bijdrage aan aankoop en verbouwing van het Kloosterhotel de Soete Moeder (dSM). De eerder gevraagde garantstelling aan de gemeente (en bijbehorende financiële risico's) is niet langer aan de orde en een second opinion op de haalbaarheidsstudie van dSM geeft aan dat het een haalbaar initiatief is. Het college is van mening dat een eenmalige bijdrage van € 250.000,- ruimschoots opweegt tegen de maatschappelijke doelen die nagestreefd worden.

3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

- Een bedrag van € 250.000,- ter beschikking te stellen aan de dSM en daartoe de reserve WMO af te ramen met dit bedrag;
- In te stemmen met de geformuleerde condities waaronder de bijdrage wordt verstrekt.

Steller : Goris

Tel. : (073) 615 56 69

E-mail : j.goris@s-hertogenbosch.nl

Paraaf steller :

Paraaf directeur :

Paraaf gemeente secretaris:

4) Aanleiding

Op 21 mei jl. hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken m.b.t. Kloosterhotel De Soete Moeder (dSM). Dit naar aanleiding van de door uw raad op 13 november 2012 aangenomen motie over het Kloosterhotel De Soete Moeder. De strekking van de motie was "om te onderzoeken hoe deze kans (Kloosterhotel De Soete Moeder) gegrepen kan worden en wat er nodig is om het initiatief te doen starten en de raad hierover te informeren".

In het schrijven van 21 mei jl. hebben wij u aangegeven dat wij nog steeds met de initiatiefnemers in gesprek zijn, maar dat:

- wij er voorshands geen voorstander van zijn het risico van een garantstelling te willen nemen.
- een van de knelpunten is dat een toezegging van de provincie Noord Brabant over een mogelijke subsidie pas in september/oktober verwacht kan worden.
- Daarnaast wethouder Schouten toegelicht dat er nog sprake kan zijn van een 'staatssteunkwestie'.

Bij brief van 30 mei jl. aan ons college en uw raad heeft dSM aangegeven dat het verzoek om garantstelling aan de gemeente is komen te vervallen. Daarmee is een belangrijke hindernis voor een eventuele bijdrage van de gemeente komen te vervallen.

De deadline voor een go-nogo besluit is 1 juli. Die datum is door eigenaar Zayaz van het Nemiusklooster gesteld aan alle partijen.

5) De Soete Moeder

Zoals reeds eerder aangegeven kan het initiatief voor het Kloosterhotel De Soete Moeder (dSM) binnen ons college op veel sympathie rekenen. Het hotel is in de voorgestelde vorm en met de beoogde doelen van meerwaarde voor de stad:

- Het vormt een mooie leer- en werkplek voor jongeren met afstand tot de arbeidsmarkt (vanwege handicap, beperking of andere problemen);
- het geeft een nieuwe, duurzame bestemming aan het monumentale Nemiusklooster (deels gemeente, deels rijksmonument);
- het biedt aanvullende hotelcapaciteit in de stad;
- het geeft een nieuwe impuls aan de buurt en voorkomt leegstand

In de bijlagen is een kort visie-document opgenomen van dSM dat dateert van februari 2013.

6) Investeringsbegroting

Zoals u in de door dSM toegestuurde investeringsbegroting d.d. 30 mei jl kunt zien (zie bijlagen) resteert een 'gat' in de begroting (investering in aankoop en verbouwing) van € 250.000,-. Dat was € 225.000,- maar als gevolg van de veranderde garantstelling is een bijdrage van een fonds weggevallen.

Zoals wij op 3 juni jl. tijdens de raadsvergadering hebben aangegeven staan wij positief t.o.v. dit verzoek, nu de vraag om garantstelling is weggevallen. Een aantal zaken vragen nog wel om een nadere toelichting:

- 1) de bijdrage van de provincie Noord Brabant: Van Gedeputeerde Staten (GS) hebben wij vernomen dat men positief staat t.o.v. een subsidieverzoek maar dat er voor 1 juli geen beschikking kan worden afgegeven voor een subsidie. Dat houdt verband met de provinciale subsidieverordening. GS hebben wel een adhesiebetuiging afgegeven en aangegeven dat het project kansrijk is voor een subsidie. Dat is voor ons voldoende om ook een gemeentelijke bijdrage nader te overwegen (zie bijlagen);
- 2) een quickscan t.a.v. de staatssteunkwestie (waarvan sprake indien een overheidsbijdrage meer bedraagt dan 200.000,-) heeft opgeleverd dat een bijdrage mogelijk niet hoeft te vallen onder de 'meldingsplicht' dan wel valt binnen de vrijstellingsmogelijkheden. Dat is voor ons voldoende om een gemeentelijke bijdrage nader te overwegen.

7) Haalbaarheid

Zoals toegezegd sturen wij ook de in opdracht van dSM gemaakte haalbaarheidsstudie toe (bureau Kloosterhuis, november 2012). Met uitzondering van die delen die bedrijfsgevoelige informatie bevatten. Het bureau komt tot de conclusie dat:

- Het unieke concept een aanwinst is voor de stad en dat initiatiefnemers zorgvuldig hebben nagedacht over de exploitatie;
- Er aantoonbaar ruimte is voor meer hotelkamers in de stad, zekere gezien het unieke concept;
- De plannen bedrijfseconomisch haalbaar worden geacht: Er is gerekend met een 'worst case scenario' en een 'realistisch scenario'. In het laatste scenario is reeds in jaar 1 een positief resultaat te behalen en in het 'worst case scenario' is er na jaar 1 een stijgend positief resultaat te zien.

Een quickscan second opinion, uitgevoerd door ZKA (juni 2013) in opdracht van de gemeente, heeft opgeleverd dat:

- Kloosterhotel dSM vermoedelijk een aanwinst is voor de stad, zowel maatschappelijk als commercieel;
- Het initiatief haalbaar is waarbij de bezettingsgraad te laag is ingeschat en prijs en omzet haalbaar zijn;
- De personeelskosten te laag zijn ingeschat maar daarentegen zijn andere kosten weer te hoog ingeschat. Per saldo kloppen de kosten;
- Resultaten zijn afhankelijk van marktruimte en ondernemerschap en daar kan ZKA momenteel geen uitspraken over doen op basis van huidige informatie (vereist nieuw onderzoek). Wat betreft marktruimte stelt ZKA dat een dergelijk kleinschalig hotel nauwelijks invloed heeft op de marktruimte.

Ook Zayaz heeft een quickscan second opinion laten uitvoeren, door Lagroup (december 2012). De conclusie hiervan is dat:

- In grote lijnen de conclusies van bureau Kloosterhuis over de haalbaarheid, gedeeld worden;
- Met die kanttekening dat het 'worst case scenario' eigenlijk geen 'worst case' scenario genoemd moet worden maar een realistisch scenario is, i.c. het meest waarschijnlijke;
- Grootste onzekerheid ziet men in de kosten voor personeel maar tegelijkertijd ziet men dat ook als kans omdat de inzet van jongeren kan leiden tot significante besparingen op de personeelskosten.

Op basis van genoemde haalbaarheidsonderzoeken, de meerwaarde van het initiatief voor de stad en de bijdragen van andere partijen achten wij een bijdrage van de gemeente wenselijk en verantwoord. In die zin willen wij positief reageren op het verzoek van dSM.

8) Conditie

Aan een bijdrage aan dSM stellen wij wel een aantal voorwaarden:

- Een bijdrage aan dSM staat los van onze publiekrechtelijke rol inzake de realisering van een hotel op genoemde locatie. De gemeente blijft verantwoordelijk voor haar publiekrechtelijke taken. Een definitieve uitspraak op het wetslagen van procedures kan niet worden gegeven. De risico's daarvoor liggen uitsluitend bij dSM;
- Een bijdrage komt beschikbaar indien ook alle benodigde procedures daartoe met succes doorlopen zijn en wordt uitgekeerd gekoppeld aan de voortgang van de bouw/realisatie;
- Uiteraard is het vereist dat alle partners hun toezeggingen gestand doen. In het bijzonder geldt dit voor de provinciale subsidie waarover nog geen formele toezegging is gedaan maar waar GS het project wel als kansrijk hebben bestempeld voor een subsidie;

- Er definitief geen sprake is van een 'meldingsplicht' inzake staatssteun dan wel gebruik kan worden gemaakt van een vrijstellingsmogelijkheid .

9) Duurzaamheid

Door dSM wordt ook een bijdrage gevraagd van € 100.000,- aan het verduurzamen van het gebouw. Bij het verlagen van de bouwkosten om tot een sluitend businessplan te komen zijn een aantal onderdelen op dit vlak, gesneuveld.

In het Gemeentelijke Energiebesparingsfonds (3 onderdelen) is geen mogelijkheid om dit project een financiële bijdrage te leveren. Immers, dit fonds, onderdeel gemeentelijke panden, is bestemd voor scholen, sportzalen, kantoren, wijkcentra e.d. die feitelijk door de gemeente worden beheerd en onderhouden. Het Nemiusklooster valt daarbuiten en het budget is intussen toebedeeld aan de verschillende gemeentelijke panden en zal de komende jaren worden benut. Ook binnen het onderdeel particuliere woningen is geen mogelijkheid omdat het geen particuliere woning is en dat deel van het fonds ook op is. Het onderdeel bedrijven is bestemd voor bedrijven die *gezamenlijk* duurzame energie opwekken, denk aan grootschalige warmtenetten op basis van biomassa, een aantal windturbines gecombineerd met een slim netwerk e.d.. Het fonds is niet voor individuele bedrijven.

Andere fondsen dan het Energiebesparingsfonds hebben we niet. Kortom, wij kunnen hier nu geen toezegging over doen. Dat neemt niet weg dat we met de initiatiefnemers willen overleggen over alternatieve mogelijkheden. Voor de deadline van 1 juli is een uitspraak over een bijdrage aan 'duurzaamheid' niet van belang.

10) Conclusie

Wij zijn van mening dat dit een sympathiek en nuttig project is dat op veel draagvlak kan rekenen in de stad, een toonbeeld is van de kracht van de stad en dat meerdere maatschappelijke doelen dient. Nu ons niet langer een garantstelling met bijbehorende risico's wordt gevraagd zijn wij bereid een eenmalige bijdrage te doen aan de investeringskosten voor de aankoop en verbouwing door het Monumentenfonds Brabant. Uiteraard blijft er altijd een risico (namelijk van €250.000,-) maar wij menen dat een eenmalige bijdrage van € 250.000,- ruimschoots opweegt tegen de maatschappelijke doelen die nagestreefd worden.

11) Financiële paragraaf

Als dekking voor de bijdrage aan het kloosterhotel stellen wij voor de Reserve WMO af te ramen met € 250.000 en dit bedrag beschikbaar te stellen als bijdrage in de door Stichting dSM aangegeven investeringskosten.

Het motief waarom we voorstellen de reserve af te ramen, is dat dSM op een indirecte manier bijdraagt aan een belangrijke gemeentelijke prioriteit, namelijk het bieden van werkgelegenheid en het opdoen van werkervaring voor een doelgroep die anders moeilijk aan het werk komt. Daarnaast biedt het hotel een belangrijk 'inloop' en 'sociale' functie voor de buurt. Bovendien kan dSM ook een voorbeeldfunctie in sociaal en in economisch opzicht vervullen.

Door de reserve WMO af te romen zakt deze van € 9,3 mln naar 9,05 mln. Onder ca. tweederde van de reserve ligt momenteel een bestedingsplan maar voor een derde is dat niet het geval. Belangrijk is wel dat het wat ons betreft hier bij blijft.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

Visiedocument Soete Moeder
Brief dSM d.d. 30 mei 2013 en investeringsbegroting
Haalbaarheidsstudie Kloosterhuis
Advies second opinion ZKA
Brief GS met adhesiebetuiging

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 25 juni 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 juni 2013, regnr.1515663;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

- Een bedrag van €250.000,- ter beschikking te stellen aan de dSM en daartoe de reserve WMO af te ramen met dit bedrag;
- In te stemmen met de geformuleerde condities waaronder de bijdrage wordt verstrekt.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts