

## Statenvoorstel 82/12 A

Voorgestelde behandeling :  
PS-vergadering : 25 januari 2013  
Statenvoorstel : Commissie voor Cultuur en Samenleving, 14 december 2012

### Onderwerp

Investeringsvoorstel Moederhuis Franciscanessen Dongen

### Datum

13 november 2012

### Documentnummer

3308808

### Directie

Ruimtelijke  
Ontwikkeling &  
Handhaving

### Bijlage(n)

6

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

### Samenvatting

Via het programma Grote Erfgoedcomplexen wil de provincie investeren in het behoud en de herontwikkeling van grootschalige cultuurhistorische complexen. Daarbij is het streven te komen tot een herontwikkeling die bijdraagt aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat om tot de topregio's op het gebied van kennis en innovatie in Europa te behoren.

Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten ingestemd met de investeringsvoorstellen voor het behoud en de herontwikkeling van de complexen Mariadal te Roosendaal en de Dongecentrale te Geertruidenberg. Het investeringsvoorstel voor het behoud en de herontwikkeling van het Moederhuis Franciscanessen te Dongen is een van de volgende in een reeks investeringen uit het programma Grote Erfgoedcomplexen.

Het Moederhuis Franciscanessen te Dongen is een rijksmonument, dat gezien kan worden als een icoon voor Brabant omdat vanuit deze locatie opvoeding en kosteloos onderwijs onder kinderen in de provincie is georganiseerd en verspreid. Het klooster heeft in de loop van de tijd een transitie ingezet van klooster naar woonzorgcomplex. Gelet op de leeftijd van de huidige bewoners is het noodzakelijk dat het transitietraject van klooster naar woonzorgcomplex wordt afgerond. De ambitie daarbij is het ontwikkelen van slimme-zorgconcepten op relatief kleine schaal van hoge kwaliteit tegen aanvaardbare kosten en met een regionale functie.



## **1. Inleiding**

Het Moederhuis der Franciscanessen ligt aan de Hoge Ham, de centrale straat van Dongen. Het front van het Moederhuis is samen met het verbouwde gemeentehuis beeldbepalend voor deze straat. Het Moederhuis verkeert in goede staat. Het betreft een rijksmonument. De kapel is fraai met glas-in-lood van Nicolas en schilderijen van Joan Collette en ontving in 2005 de Monumentenprijs van Brabant. Aan de kapel is recent groot onderhoud gepleegd. De kapel is voor publiek toegankelijk.

### **Datum**

13 november 2012

### **Documentnummer**

3308808

De Zusters Franciscanessen wonen al meer dan 200 jaar in Dongen. Vanuit het Moederhuis is het katholiek onderwijsprogramma voor meisjes gestart en over heel de provincie verspreid. Naast het cultuurhistorisch belang van het gebouw is ook het verhaal van de rol van de zusters voor het onderwijs aan meisjes dat ooit vanuit deze locatie begon van cultuurhistorische waarde.

Het kloostercomplex heeft door de transitie die al in gang is gezet voor een belangrijk deel de kloostersfeer verloren. Een deel van de gebouwen op het complex is in de 80-er jaren al verdwenen en vervangen door woon-zorgeenheden. De tuin is grotendeels al bebouwd en het kloostergebouw is aan de binnenzijde gemoderniseerd. Alleen het beeldbepalende front aan de straatzijde en de kapel hebben de kloostersfeer behouden.

Het Moederhuis Franciscanessen is een van de eerste complexen waarmee is gesproken in het kader van het programma Grote Erfgoedcomplexen. In eerste instantie met WSG als beoogd koper van het complex. Later met de Congregatie zelf, toen bleek dat WSG haar afspraken tot aankoop van het complex niet kon nakomen als gevolg van de financiële problemen die bij WSG aan het licht kwamen.

Het wegvallen van de beoogd koper had voor de Congregatie tot gevolg dat de Congregatie het afronden van het transitietraject van klooster naar woonzorgcomplex, dat ook toegankelijk wordt voor een ieder uit Dongen en omgeving, zelf is gaan financieren. De Congregatie geeft aan deze kosten niet geheel voor haar rekening te kunnen nemen. Nieuwe investeringen zijn voor de Congregatie alleen mogelijk nadat de eerder gemaakte kosten zijn afgelost.

De Congregatie heeft bij de provincie het verzoek neergelegd om gezamenlijk te investeren in het behoud en de herontwikkeling van het complex. De Congregatie is er niet in geslaagd andere marktpartijen hiervoor te interesseren. Deze vielen af, mede omdat het transitietraject van klooster naar woonzorgcomplex nog niet is afgerond.

Er heeft de afgelopen jaren al een geleidelijke transitie plaatsgevonden van klooster naar woonzorgcomplex. De zusters zijn gaandeweg een steeds kleiner deel van het complex gaan bewonen. De huidige bezetting en de leeftijd van de bewoners noodzaken om het transitietraject tot woonzorgcomplex nu af te ronden.

**Datum**

13 november 2012

**Documentnummer**

3308808

## **2. Ambitieniveau**

Het woonzorgcomplex na de afronding van het transitietraject blijft relatief kleinschalig. De hoge leeftijd van de zusters die dan veelal patiënten zullen zijn, vergt een intensieve verzorging. Om de kosten hiervan laag te houden wil de zorgverstreker voor dit complex toewerken naar innovatieve zorgconcepten, zoals zorg op afstand, zelfmanagement, Domotica, innovatie, e.d. In de loop der jaren zullen ook steeds meer niet-zusters binnen het complex als patiënt vertoeven

Het ambitieniveau bij de herontwikkeling is in Bijlage 2 neergelegd. De Congregatie is bereid te investeren in het realiseren van het ambitieniveau. Ook blijven de kapel en de tuin bij het complex na de transitie open voor het publiek.

## **3. Partners**

De Congregatie blijft voor de helft eigenaar van het complex en verplicht zich tot het voor de helft dragen van de investeringen in het verdere transitietraject. In de (concept)participatieovereenkomst (Bijlage 3) ligt dit vast.

De huidige zorgverstreker Stichting Maria-Oord heeft op basis van het deel dat al als woonzorgcomplex functioneert een ondernemingsplan opgesteld en een huurcontract tot 2024 afgesloten. De zorgverstreker heeft aangegeven na transitie van het hele klooster tot woonzorgcomplex de betrokkenheid als zorgverstreker over het hele complex uit te breiden.

Het Moederhuis is binnen het programma Grote Erfgoedcomplexen het eerste object waarvoor op voorhand de eindgebruiker bekend is en zich heeft gecommitteerd.

De gemeente Dongen ziet geen mogelijkheden te investeren in het behoud en de herontwikkeling van het complex. De gemeente heeft wel onlangs een structuurvisie opgesteld, waarvan het complex onderdeel is. Ook is het bestemmingsplan voor het centrumgebied vastgesteld. De verdere transitie tot woonzorgcomplex is daarin aangegeven. De gemeente heeft haar bereidheid tot medewerking schriftelijk vastgelegd (bijlage 5).

De betrokkenheid van de provincie in het verdere transitietraject van klooster naar woonzorgcomplex biedt ook de waarborg dat in dat transitietraject de cultuurhistorische waarden die nog aanwezig zijn, behouden blijven.

**Datum**

13 november 2012

**Documentnummer**

3308808

#### **4. Investeringsen**

Het overleg tussen provincie en de Congregatie heeft geleid tot:

- het opnemen van het kloostercomplex in het Boek der Verkenningen dat is opgesteld om te informeren over de complexen waarmee de provincie in overleg is over een mogelijke participatie;
- een taxatierapport voor de waardebeoordeling van het kloostercomplex (Bijlage 4);
- een (concept)participatieovereenkomst over de samenwerking tussen Congregatie en provincie om te komen tot de afronding van de transitie.

In de onderhandelingen is uitgekomen op het gezamenlijk doorlopen van de volgende stappen:

- de provincie neemt 50% van het complex in eigendom.
- de Congregatie en provincie investeren gezamenlijk, ieder voor de helft in het nog te doorlopen transitietraject.
- de Congregatie en provincie gaan op zoek naar een investeerder die het object na afronding van het transitietraject als belegging wil kopen.

#### **Overzicht**

|                                  |                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Investeringsen provincie         |                                             |
| Aankoop 50% eigendom             | € 3.050.000 (eenmalig)                      |
| Kosten afronden transitietraject | € 250.000 (eenmalig)                        |
|                                  |                                             |
| Opbrengsten provincie            |                                             |
| Huuropbrengst via zorgverstreker | € 120.000 (netto-opbrengst per jaar)        |
| Gebruiksvergoeding Congregatie   | € 65.000 (nettogebruiksvergoeding per jaar) |
| Verkoop 50% eigendom             | € 3.300.000 (eenmalig)                      |

Het kloostercomplex is getaxeerd. De taxatie-uitkomst is € 5.980.000.

Een participatie van 50% in het eigendom voor een bedrag van € 3.050.000 past binnen de marge van 5% die als onderhandelingsresultaat bovenop de uitkomst van een taxatie kan worden betaald. De taxatie heeft plaatsgevonden conform het beheersstatuut van het provinciaal Ontwikkelbedrijf.

De investeringen om te komen tot de afronding van het transitietraject worden door de Congregatie geraamd op maximaal € 500.000, waarvan de provincie de helft voor haar rekening neemt. Het betreft hier kosten voor het verbeteren en aanpassen van bestaande verblijfsruimten, modernisering van algemene voorzieningen en een reservering voor investeringen in het realiseren van het ambitieniveau.

**Datum**

13 november 2012

**Documentnummer**

3308808

De huidige zorgverstrekker betaalt voor het deel van het complex waar nu zorg wordt verstrekt tot 2024 een kale huurvergoeding van € 240.000 per jaar, waarvan de provincie de helft ontvangt. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd. Het huurcontract maakt deel uit van de participatieovereenkomst met de Congregatie.

In de participatieovereenkomst met de Congregatie wordt vastgelegd dat de zusters voor dat deel wat nog als klooster in gebruik is een jaarlijkse vergoeding betalen van € 340.000 gedurende de looptijd van de overeenkomst. Uit deze vergoeding moeten de beheer- en onderhoudskosten worden betaald, zoals energiekosten, woz, verzekeringen en onderhoudskosten. De Congregatie heeft aangegeven dat deze kosten uitkomen op gemiddeld € 210.000 per jaar. Resteert een nettovergoeding van € 130.000 waarvan de provincie de helft ontvangt. De lopende contracten voor het beheer en onderhoud van het complex zijn als bijlage in de (concept)participatieovereenkomst opgenomen.

De investering van de provincie kent gedurende de looptijd van de participatie een rendement van 5,6%. Er is voorcalculatorisch geen verlies. Er vindt geen storting vanuit het Investeringskrediet Erfgoedcomplexen in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf plaats.

## 5. Risicoanalyse en exitstrategie

Binnen het Ontwikkelbedrijf worden de volgende risico's geanalyseerd.

**Datum**

13 november 2012

**Documentnummer**

3308808

| Factor                | Beheersmaatregel                                                                                                                                                                             | Voorziening |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Planologisch risico   | Niet aanwezig, verdere transitie van het klooster tot woonzorgcomplex past binnen het vigerende bestemmingsplan.                                                                             | Nee         |
| Looptijd              | De participatie gaat uit van een looptijd van vijf jaar. In bepaalde situaties is dit met maximaal twee jaar te verlengen. De rente kan worden gefinancierd uit de jaarlijkse opbrengsten.   | Nee         |
| Kosten of opbrengsten | De opbrengsten liggen contractueel vast. De kosten zijn geraamd door de Congregatie op basis van de ervaring als huidige eigenaar.                                                           | Nee         |
| Specifieke risico's   | n.v.t.                                                                                                                                                                                       |             |
| Omvang voorziening    | Er is geen voorcalculatorisch verlies zodat geen voorziening wordt getroffen.<br><br>Jaarlijks wordt de grondexploitatie conform het beheersstatuut van het Ontwikkelbedrijf geactualiseerd. |             |

De hoogte van de vergoeding voor een participatie van 50% in het eigendom is bepaald aan de hand van de uitkomst van door een extern bureau opgesteld taxatierapport. De vergoeding van € 3.050.000 voor de helft van het eigendom van het kloostercomplex valt binnen de toegestane afwijkingsmarge van 5% bovenop de taxatiewaarde.

Op de investering van € 3,3 miljoen wordt jaarlijks een rendement gehaald van € 185.000 of te wel 5,6%. Daarnaast is het een weinig risicovolle investering. Het huurcontract van de Stichting Maria-Oord heeft een looptijd tot en met 2024. De vergrijzing neemt alleen maar toe zodat van leegstand van het woonzorgcomplex de eerste decennia geen sprake zal zijn. Voor beleggers is het bij een risico-opslag van 10% een aantrekkelijke belegging zolang de rente op spaardeposito's beneden de vijf procent blijft. Wel is het noodzaak het zoekproces naar geïnteresseerde beleggers van meet af aan op te pakken.

**Datum**

13 november 2012

**Documentnummer**

3308808

Indien zich een situatie voordoet dat bij verkoop aan een beleggende partij de investeringen in het complex niet volledig worden gecompenseerd, wordt aan GS voorgelegd het complex al of niet met verlies te verkopen of de verkoop uit te stellen tot er wel een koper wordt gevonden die de investeringskosten wel volledig compenseert.

**6. Begrotingswijziging**

Er vindt geen begrotingswijziging plaats.

Onderstaande tabel geeft wel het verloop in de beschikbare middelen voor het behoud en de herontwikkeling van de erfgoedcomplexen weer.

*Tabel overzicht verloop kredieten*

| Project                              | <b>Budget</b>                             |                                                  |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                      | Ontwikkelbedrijf<br>(revolverend krediet) | Investeringskrediet<br>Grote<br>Erfgoedcomplexen |
| <b>Totaal budget</b>                 | <b>60.000.000,00</b>                      | <b>57.500.000,00</b>                             |
| <i>Mariadal Roosendaal</i>           | <i>5.906.104,00</i>                       | -                                                |
| <i>Dongecentrale Geertruidenberg</i> | <i>0,50</i>                               | <i>1.200.000,00</i>                              |
| <b>Subtotaal restant budget</b>      | <b>54.093.895,50</b>                      | <b>56.300.000,00</b>                             |
| KVL Oisterwijk, reeds geïnvesteerd*  | 5.000.000,00                              |                                                  |
| KVL Oisterwijk, thans te investeren  | 2.210.000,00                              | 7.709.000,00                                     |
| CHV Veghel                           | 5.600.000,00                              | 2.100.000,00                                     |
| Moederhuis Franciscanessen Dongen    | 3.300.000,00                              | -                                                |
| <b>Restant budget</b>                | <b>37.983.895,50</b>                      | <b>46.491.000,00</b>                             |

\* Dit bedrag heeft het Ontwikkelbedrijf in 2009 reeds in de locatie geïnvesteerd (kosten aankoop locatie)

**7. Vervolgtraject**

Indien Provinciale Staten instemmen met het voornemen van GS om te participeren in de herontwikkeling van het Moederhuis Franciscanessen te Dongen, dan wordt de participatieovereenkomst met de Congregatie aangeaan. Direct daarna wordt het eerste uitvoeringsprogramma voor het jaar 2013 opgesteld.

## **8. Overzicht beoordeling investeringsvoorstel**

Voor de beoordeling of het kloostercomplex voldoet aan de voorwaarden om in te kunnen investeren vanuit het programma Grote Erfgoedcomplexen wordt verwezen naar het bijgevoegde overzicht beoordeling investeringsvoorstel (Bijlage 3).

### **Datum**

13 november 2012

### **Documentnummer**

3308808

## **9. Het voorstel**

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgaand ontwerpbesluit.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,  
de voorzitter

de secretaris

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk      drs. W.G.H.M. Rutten

Auteur: L.H.E. Herbert toestel (073) 680 84 13

Bijgevoegd treft u de volgende bijlagen aan:

1. Overzicht beoordeling investeringsvoorstel
2. Rapportage verkenning Moederhuis Franciscanessen Dongen
3. Participatieovereenkomst Congregatie - provincie
4. Taxatierapport
5. Brief gemeente Dongen
6. Videotestament (digitaal)

## Ontwerp-besluit 82/12 B

Voorgestelde behandeling :  
PS-vergadering : 25 januari 2013  
Statencommissie : Commissie voor Cultuur en Samenleving,  
14 december 2012

### Onderwerp

Investeringsvoorstel Moederhuis Franciscanessen Dongen

### Datum

13 november 2012

### Documentnummer

3308808

### Directie

Ruimtelijke  
Ontwikkeling &  
Handhaving

### Bijlage(n)

6

Provinciale Staten van Noord-Brabant,

- gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten d.d. 13 november 2012;
- gelet op het advies van de commissie voor Cultuur en Samenleving d.d. 14 december 2012;

besluiten:

- In te stemmen met het voornemen van GS om € 3,3 miljoen te investeren in het behoud en de herontwikkeling van het kloostercomplex Moederhuis Franciscanessen te Dongen.

's-Hertogenbosch, 25 januari 2013  
Provinciale Staten van Noord-Brabant,  
de voorzitter

de griffier

