

Moederhuis Franciscanessen Dongen

Uitgangspunten	voldoet	Toelichting
Algemeen		
Passend binnen categorie kloosters, landgoederen/kastelen, militaire complexen, fabrieken		Kloostercomplex
Urgentie		Gelet op gemiddelde leeftijd van de zusters moet nu geïnvesteerd worden in het transitietraject van kloostergemeenschap naar zorgresidentie.
Monumentale status (rijks, gemeentelijk of vermelding op CHW)		Rijksmonument
Betekenis voor Brabant		Vanuit het Moederhuis Dongen zijn meerdere kloosters gesticht o.a. Mariadal in Roosendaal en is het lager en middelbaar onderwijs aan katholieke meisjes over heel Brabant gestart.
Icoon		Hoewel het gebouw geen icoon (meer) is, is het front beeldbepalend voor het centrum van de kern Dongen. De kapel behoort tot een van de fraaiste van Brabant, heeft in 2005 de Monumentenprijs Brabant gekregen. Iconisch is het verhaal van de locatie als startpunt voor het katholiek onderwijs aan meisjes.
Participeert de gemeente / gegarandeerde financiële investering door gemeente	O	De gemeente investeert niet in het behoud of de herontwikkeling van het complex. De gemeente levert wel de woonzorgeenheden voor de verdere invulling van het woonzorgcomplex
Mogelijke herbestemming		
Passend bij ambitie Agenda van Brabant		De Congregatie wil het woonzorgcomplex in het kloostergebouw opzetten via slimme-zorgconcepten en reserveert daarvoor ook middelen. De Stichting Maria-oord levert de zorg en is verantwoordelijk voor de exploitatie van het complex
Passend bij cultuurhistorische waarde en Brabantse identiteit		De zorg voor het monument in combinatie met de zorg voor ouderen levert een belangrijke bijdrage aan woon- en leefklimaat op regionaal niveau.
Publieke betrokkenheid bij proces		De kapel en de tuin blijven open voor het publiek. Te zijner tijd worden steeds meer

		niet-zuster bewoners van het complex.
Aansluiting bij andere provinciale beleidsterreinen/investeringsdomeinen	O	Er zijn allee indirecte relaties te leggen met het beleid op het gebied van leefbaarheid.
Passend binnen vigerend beleid		Ja, vigerend bestemmingsplan maakt transitie naar zorgresidentie mogelijk.
Financieel		
Sluitende exploitatie		Investerings € 3.300.000: - 50% aandeel in eigendom complex € 3.050.000 - 50% bijdragen in kosten modernisering en innovatie € 250.000 Opbrengsten jaarlijks € 185.000; - opbrengsten uit huurcontract Maria Oord € 120.000 - opbrengsten uit gebruiksvergoeding Congregatie € 65.000 Dit zijn de netto-vergoedingen na aftrek kosten beheer en onderhoud. Het huurcontract Maria Oord wordt jaarlijks geïndexeerd.
Passend binnen beschikbare budgetten		Ja
Investering externe partners minimaal 1/3 totale kosten		De Congregatie blijft voor 50% eigenaar van het complex en draagt ook de helft van alle investeringen in het verdere transitietraject.
Onrendabele top <5 mln euro		Het project is op jaarbasis winstgevend.
Risico's niet eenzijdig bij PNB belegd		De Congregatie blijft voor 50% eigenaar van het complex en loopt exact hetzelfde risico als de provincie.
Marktconforme financiële voorwaarden		De vergoeding voor de verwerving van 50% van het eigendom blijft binnen de 5% afwijkingsmarge van de taxatie-uitkomst.
Revolverendheid		Het risico voor de provincie ligt bij het exitmoment. Partijen gaan samen op zoek naar een belegger voor het complex. Op dat moment is het niet gegarandeerd dat er een koper is te vinden die het complex wil aankopen voor het bedrag dat er in is geïnvesteerd. Een jaarlijks rendement van 5,6% op de investering helpt daarbij wel indien de rentestand op het huidige lage niveau blijft.
Ondernemingsplan		Het Moederhuis is het eerste object binnen het programma Grote Erfgoedcomplexen

		waarbij op voorhand de eindgebruiker bekend is, te weten zorgverstreker Stichting Mariaoord en waarbij de eindgebruiker zich ook voor langere termijn financieel committeert. Het ondernemingsplan is opgesteld door Stichting Maria-oord, de huidige zorgverstreker. Het ondernemingsplan is de basis voor het huurcontract tot 2024, waarin de zorgverstreker zich verplicht tot een jaarlijkse netto-huur van € 240.000. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd. Op het moment dat het transitietraject is afgerond moet het huidige huurcontract worden aangepast.
--	--	---