



RAADSVOORSTEL

Zaaknummer	965906
Onderwerp	Oprichting stichting en vaststellen kaders voor een toekomst bestendige Wintertuin
Besluit in raad	23 oktober 2024
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Prakke
Naam steller	Mark Achterberg
Status / Vertrouwelijkheid	Openbaar

Voorgestelde beslispunten:

1. Akkoord te gaan met het voorstel om de stichting 'Stichting tot exploitatie Wintertuin' op te richten en deze stichting de exploitatie van de Wintertuin te laten organiseren.
2. De kaders 'Wintertuin kaders exploitatie 2024' vast te stellen.
3. Akkoord te gaan met scenario C

Samenvatting van het voorstel

In dit voorstel wordt de raad gevraagd akkoord te gaan om de exploitatie van de Wintertuin over te dragen aan een stichting en deze stichting (financiële) kaders mee te geven. Tevens wordt inzicht gegeven in kosten van het jaarlijkse onderhoud van de Wintertuin.

De financiële consequenties voor de onderhoudskosten van de Wintertuin worden voorgesteld in de 'uitvoeringsagenda onderhoud en verduurzaming maatschappelijk vastgoed' die in november 2024 aan de raad wordt voorgelegd.

Aanleiding

De Wintertuin is een monumentale kas in het Cantonspark. De kas heeft vele gebruikers gehad die met wisselend succes in de kas hun onderneming hebben gevoerd. De laatste huurder heeft in 2023 de kas verlaten. De gemeente heeft in 2023 [onderzocht](#) of en onder welke voorwaarden een toekomstbestendige Wintertuin mogelijk is. Uit dit onderzoek zijn diverse aanbevelingen gekomen die door het College zijn overgenomen en middels [RIB 849303 / 859836](#) met de Raad zijn gedeeld. Eén van de aanbevelingen is het voorstel om bouwkundig beheer (onderhoud) door de gemeente zelf te laten uitvoeren en de exploitatie uit handen te geven aan een door inwoners bestuurde stichting en heldere afspraken en (financiële) kaders vast te leggen. De gemeenteraad heeft het college middels een [motie](#) op 29 mei 2024 verzocht om inspraak in het instellen van de stichting en het vastleggen van deze kaders. Dit voorstel geeft daar uitvoering aan.

Beoogd effect

Door de exploitatie in handen te geven aan een separate stichting ontstaat er een situatie waarin een brede groep inwoners kan werken aan een toekomstig bestendige Wintertuin en de gemeente zich kan richten op het onderhoud.

Argumenten

Stichting tot exploitatie Wintertuin.

De Galan Groep heeft een aantal aanbevelingen gedaan. Aanbeveling zes geeft als advies om beheer en exploitatie te scheiden.

De Galan groep schrijft op bladzijde 21 van het adviesrapport:



De historie van het dossier Wintertuin geeft aanleiding beheer en exploitatie van het gebouw explicieter te scheiden. Daarmee zijn de lasten horende bij het in stand houden van het rijksmonument duidelijker te onderscheiden van de baten en lasten van exploitatie. Gezien de aard van het gebouw en de gestelde randvoorwaarden is het zeer de vraag of een kostendekkende exploitatie mogelijk is. Een bepaalde vorm van financiële steun voor de instandhouding van het gebouw blijft dan noodzakelijk. Een scherpe splitsing van exploitatie en beheer zorgt dat er enerzijds financiële steun gegeven kan worden terwijl anderzijds de commerciële activiteiten (horeca) binnen de kaders gemaximaliseerd kunnen worden. Daarnaast kan de gemeente hierdoor de verantwoordelijkheid van de exploitatie neerleggen bij bijvoorbeeld de buurtbewoners (die graag zitting nemen in een eventuele stichting).

Het college volgt dit advies. Het college heeft inwoners van Baarn en omgeving gevraagd zich te melden om zitting te nemen in de stichting die de exploitatie moet vormgeven. Vanuit een grote groep aanmeldingen zijn vijf bestuurders en 3 adviseurs uitgekozen. De gekozen bestuurders hebben diverse achtergronden en zijn enthousiast over de mogelijkheden. De groep bestuurders staat klaar in afwachting van het besluit van de gemeenteraad. Tussen de stichting en gemeente worden voorafgaand aan de start van de exploitatie duidelijke afspraken (demarcatie) gemaakt over beheer en onderhoud.

Opdracht aan stichting en Kaders Wintertuin exploitatie 2024

Opdracht aan de nieuwe Stichting

De opdracht aan de nieuwe stichting is om de exploitatie van de Wintertuin te organiseren op basis van de onderstaande kaders.

Kaders Exploitatie Wintertuin 2024

Het college stelt voor om het [kader](#) ('eisen') van de Wintertuin uit 2016 als basis te gebruiken. Dit kader is destijds met een breed politiek- en maatschappelijk draagvlak tot stand gekomen en is nog steeds actueel. Dit kader heeft ten doel te komen tot een gezonde, langdurige exploitatie waarbij de belangen van de verschillende betrokken partijen worden gewaarborgd. Dit uitgangspunt is niet gewijzigd ten opzichte van 2016. Er wordt in dit raadsvoorstel wel onderscheid gemaakt tussen kaders voor exploitatie en financiële kaders.

Kaders voor exploitatie

1. Tijdens/ gedurende de exploitatie blijft de kas toegankelijk voor onze inwoners. Dit om ervoor te zorgen dat inwoners, al dan niet tegen betaling, gebruik kunnen maken van de Wintertuin.
2. De exploitatie vindt binnen de bestaande afspraken die zijn vastgelegd met betrekking tot de exploitatie van de Wintertuin (o.a. [uitspraak](#) Raad van State)
3. Er worden zo min mogelijk onomkeerbare maatregelen getroffen om de Wintertuin geschikt te maken voor gebruik. Op deze wijze blijft het monumentale en botanische karakter behouden. Aanpassingen aan niet monumentale onderdelen (vloer) zijn alleen mogelijk na toestemming van de gemeente.
4. Een minimale huurprijs van € 40.000 per jaar bij btw-belaste verhuur (dit is een verhoging ten opzichte van de huur van 30.000,- euro in 2016 vanwege de inflatie in de afgelopen jaren);
5. De activiteiten/ evenementen moeten in (redelijke) verhouding staan tot de belastbaarheid van het Cantonspark en 'de buurt'.
6. Cantonspark en Wintertuin blijven met elkaar verbonden en de openbare toegankelijkheid van het Cantonspark wordt niet beperkt.

Financieel kader

De [motie](#) roept tevens op tot een financieel kader dat aan de stichting meegegeven moet worden. Om dit kader helder te formuleren, onderscheiden we in dit kader in een tweetal elementen; de inkomsten en de kosten. Binnen de kosten maken we het onderscheid tussen de kosten die behoren tot de exploitatie en de kosten die betrekking hebben op het onderhoud.



Inkomsten

De stichting krijgt de opdracht om onder de huidige omstandigheden (kader) een jaarhuur van € 40.000 te realiseren. Deze huur is gebaseerd op de oorspronkelijke huur 2016 (€ 30.000) en geïndexeerd. We dagen de nieuwe stichting uit een hogere huur te genereren, maar zijn ons ook bewust van de beperkende factoren.

Kosten

De gemeente heeft de kosten in twee categorieën verdeeld. De gemeente volgt voor deze verdeling van de kosten de categorisering van de Galan Groep. De twee categorieën zien er als volgt uit:

1. In de eerste plaats een categorie kosten in relatie tot de kosten die gedragen moeten worden door de exploitatie (huur).
2. In de tweede plaats een categorie kosten die gaat over de kosten voor het grote onderhoud (beheer) die gedragen worden door de gemeente.

De achtergrond van deze maatwerkverdeling is dat het verrekenen van alle kosten met de huurinkomsten geen recht doet aan de omstandigheden. Er is immers sprake van een bijzonder pand met bijbehorende hoge onderhoudskosten met aan de andere kant beperkte mogelijkheden (en dus lagere huur) door onder meer de bestemming en aard van het pand.

Exploitatiekosten

De volgende kosten moeten door de nieuwe stichting op jaarbasis gedragen worden door de inkomsten uit de exploitatie (huur) van de Wintertuin:

- Verzekeringen : €4.600
- Kapitaallasten : € 21.000,-
- Kapitaallasten rente: € 2.500,-
- Klein onderhoud : € 7.500,-
- Administratiekosten: € 2.500,-

Totaal : € 38.100,-

Onderhoudskosten (beheer)

Er is een vernieuwd MJOP van de Wintertuin gemaakt voor de 'uitvoeringsagenda onderhoud en verduurzaming maatschappelijk vastgoed' die voor het laatste kwartaal van 2024 in de raad staat geagendeerd. In dit vernieuwde MJOP van de Wintertuin zien we een forse toename van de onderhoudskosten, zeker vergeleken met de onderhoudskosten van de afgelopen jaren. Het nieuwe MJOP laat tot 2030 een grote stijging van de onderhoudskosten zien naar gemiddeld € 110.000,- per jaar. Ook na 2030 blijven de geprognoseerde onderhoudskosten hoog. De hoge kosten komen onder meer door achterstallig schilderwerk, kapotte vloer en onderhoud aan (glazen) constructie en bijbehorende hoge kosten voor bereikbaarheid aangezien veel werkzaamheden met een kostbare hoogwerker moeten worden uitgevoerd. In deze € 110.000,- zit ook de €7.500,- klein onderhoud die we uitbesteden aan de stichting.

De forse toename in de onderhoudskosten ziet de gemeente niet alleen bij de Wintertuin, ook bij het overige vastgoed is een forse toename in de onderhoudskosten te verwachten. De raad wordt hierover in het raadsvoorstel 'uitvoeringsagenda onderhoud en verduurzaming maatschappelijk vastgoed' nader geïnformeerd.

Scenario's huuropbrengst

Het college ziet de grote waarde van de Wintertuin voor de Baarnse samenleving en wil zich inzetten om dit monument beschikbaar te houden. Daarnaast is het van belang de bestaande leegstand zo snel mogelijk beëindigen omdat dit, zeker voor een rijksmonument, niet goed is voor de staat van de Wintertuin.

Om tot een haalbare toekomstbestendige exploitatie te komen, ziet het college drie mogelijke scenario's voor de hoogte van de huur:



Scenario A

In scenario A zoekt de stichting naar een huurder die voldoende huur opbrengt om zowel de exploitatiekosten (totaal € 40.000,-) als de onderhoudskosten (gemiddeld € 100.000,-) te betalen. Een totaal huurbedrag dus van € 140.000 waarbij de huidige geformuleerde kaders gehanteerd blijven. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat er een huurder is die hieraan wil voldoen.

Scenario B

In scenario B zoekt de stichting een huurder die voldoet aan de geformuleerde kaders en een huur betaald van € 40.000. Als gevolg van deze keuze betaalt de gemeente de komende jaren jaarlijks gemiddeld € 100.000 aan het groot onderhoud van de Wintertuin.

Scenario C

In scenario C maakt de gemeente met de stichting nieuwe afspraken (o.a. over de kaders) over de exploitatie van de Wintertuin. Daarnaast vraagt het aan de stichting om samen met de gemeente uitvoering te geven aan de wens om een ruimere exploitatie mogelijk te maken in de Wintertuin. Een aanpassing van het bestemmingsplan kan één van de middelen zijn om tot deze ruimere exploitatie te komen. Dit met de gedachte dat een ruimere exploitatie een hogere huur mogelijk maakt.

In dit scenario C verhuurt de stichting derhalve tegen een geoptimaliseerde huur vanuit de gedachte dat ruimere mogelijkheden vertaalt kunnen worden in een hogere huur. Concreet betekent dit de eerste 2 of 3 jaar dat er een huur van circa € 40.000 gevraagd wordt. De gemeente betaalt dan de jaarlijkse onderhoudskosten van gemiddeld € 100.000,-. Dit bedrag aan onderhoudskosten ten laste van de gemeente wordt afgebouwd als de huur verhoogd kan worden. Het is op dit moment onbekend met hoeveel de bijdrage onderhoud verlaagd kan worden omdat niet bekend is welke uitbreidingen er mogelijk zijn in de kaders voor ruimere mogelijkheden in de exploitatie.

Scenario C betreft het voorkeursscenario van het college. In dit scenario blijft de Wintertuin behouden voor de Baarnse samenleving en optimaliseren we de gebruiksmogelijkheden voor de Wintertuin. Door de stichting met daarin inwoners deelgenoot te maken van de planvorming naar uitbreiding is de verwachting dat dit met een groter draagvlak plaatsvindt.

Conclusie

Een scenario waarbij het totaal van exploitatiekosten en onderhoudskosten gedekt wordt door de huuropbrengsten lijkt onder de huidige omstandigheden moeilijk realiseerbaar. Alleen bij het vinden van een geschikte huurder die een factor 3-4 ten opzichte van de beoogde huur betaald, is dit scenario mogelijk. Dit ligt gezien de huidige kaders niet in de lijn der verwachting. De alternatieve scenario's laten in beide gevallen een bijdrage zien van de gemeente voor de onderhoudskosten waarbij in scenario C de bijdrage de komende jaren afgebouwd gaat worden. Bij scenario C zit wel een onzekerheidsfactor omdat niet met zekerheid gezegd kan worden hoeveel deze afbouw zal zijn.

Argumenten voor beslispunten

1.1 Er is een heldere scheiding tussen beheer(onderhoud) en exploitatie

Door een scheiding tussen beheer en exploitatie is een helder onderscheid te maken tussen de kosten voor de instandhouding van het rijksmonument en de kosten behorende bij de exploitatie.

1.2 De maatschappelijke draagkracht is groot

Doordat inwoners inspraak hebben in deze stichting is het maatschappelijke draagvlak en betrokkenheid groter.

1.3 De continuïteit met betrekking tot de Wintertuin is groter

Binnen de gemeente zijn de afgelopen jaren veel personele wijzigingen geweest met als gevolg geen continuïteit in het beheer en een wisselend aanspreekpunt voor de inwoners uit Baarn. Doordat de stichting uit een grotere groep bestaat die beurtelings plaatsmaken blijft de kennis en continuïteit binnen de stichting aanwezig.



1.4 Er is meer man- en/of vrouw kracht beschikbaar om de Wintertuin zo goed mogelijk te beheren en exploiteren

De gemeente maakt gebruik van inwoners die graag hun specialisme inzetten voor de Wintertuin. Bij deze specialismen moet men denken aan het gebruiken van kennis van het stichtingsbestuur op het gebied van financiën, economie of de wet- en regelgeving (Didam arrest).

2.1 Door heldere kaders weten alle partijen wat ze van elkaar kunnen verwachten

De kaders geven het stichtingsbestuur de kans, om binnen de kaders, de exploitatie zo goed mogelijk vorm te geven. Het stichtingsbestuur kan zodoende sneller opereren en behoeft geen toestemming van de gemeenteraad/college mits de activiteiten vallen binnen de kaders.

2.2. De gemeente creëert maatschappelijke draagvlak voor de uitvoering richting een toekomstbestendige Wintertuin

De gestelde kaders zijn op basis van de kaders uit 2016. Deze zijn met een breed maatschappelijk draagvlak tot stand gekomen. Deze kaders zijn nog steeds actueel en vormen dan ook de basis voor de kaders voor een toekomstbestendige Wintertuin.

3.1 Door een keuze voor scenario C combineren we de wens tot lagere lasten en de voordelen van een stichting zoals beschreven door de Galan groep (aanbeveling 6).

Het is van belang om de Wintertuin voor de Baarnse inwoners te behouden, de inwoners inspraak te geven én acties te ondernemen om de kosten te minimaliseren binnen de mogelijkheden die er zijn.

Financiële risico's

Het kader schets een huur met een minimale waarde van €40.000 per jaar. Deze jaarhuur wordt gebruikt om de exploitatiekosten te dragen. Het is een risico dat er geen huurder gevonden wordt die een dergelijke huur kan betalen. Indien dit het geval is zullen de kosten de exploitatiekosten ook voor rekening van de gemeente komen.

Juridische risico's

Door de zeggenschap over de exploitatie uit handen te geven is de gemeente ook afhankelijk van het handelen van de beoogde stichting. De gemeente wenst, zeker in de eerste fase, controle te hebben op het handelen van een stichting. Om dit risico op te vangen zullen er bepalingen in de statuten van de stichting worden opgenomen worden zodat de gemeente in kan grijpen wanneer zij dit wens.

Algemene risico's

De exploitatie vindt plaats in de Wintertuin. Zoals bekend en eerder beschreven, is de Wintertuin een pand waar blijvend veel onderhoudswerkzaamheden moeten plaatsvinden. Het is mogelijk dat de kosten mee- of tegenvallen tijdens het uitvoeren van deze onderhoudswerkzaamheden. Om dit risico zo goed als mogelijk te mitigeren is er een uitgebreid MJOP gemaakt waarin de verwachte onderhoudskosten zo goed als mogelijk zijn opgenomen.

Kosten, baten en dekking

Gevolgen voor de begroting

De huurinkomsten van de Wintertuin zijn niet opgenomen in de begroting. Voor onderhoud is jaarlijks een bedrag van circa €14.500 begroot met afhankelijk van het jaar een extra begroot bedrag voor groot onderhoud, zo is er voor 2025 €64.000 begroot voor groot onderhoud aan de raam(constructie).

De financiële consequenties voor het meerjaren onderhoud van de Wintertuin worden voorgesteld in de 'uitvoeringsagenda onderhoud en verduurzaming maatschappelijk vastgoed' die in november 2024 aan de raad wordt voorgelegd. De financiële dekking van de onderhoudskosten wordt in de uitvoeringsagenda aan de raad voorgelegd.

De kosten voor de oprichting van de stichting zullen geboekt worden op de reguliere budgetten van de Wintertuin (diensten van derden), grootboeknummer 68203614.

Aanpak / Uitvoering



Na akkoord vanuit de gemeenteraad worden de gesprekken met de notaris vervolgd. De statuten worden gemaakt en gepasseerd waarna de stichting direct kan beginnen met de planvorming om tot een nieuwe exploitatie van de Wintertuin te komen. Doordat de Wintertuin gemeentelijke eigendom is, zijn dezelfde openbare aanbiedingsregels van toepassing die ook voor de gemeente gelden. De stichting verzorgt de openbare aanbidding en een exploitant kiezen. De verwachting is dat per voorjaar 2025 er een gebruiker van de Wintertuin is.

Duurzaamheid

Een energiescan uitgevoerd door de provincie laat zien dat, doordat de Wintertuin een rijk monumentale kas is, de mogelijkheden beperkt zijn om te verduurzamen. Desalniettemin daagt de gemeente zichzelf en de nieuwe stichting uit om samen met de toekomstige exploitant tot verduurzamingsmaatregelen te komen.

Communicatie

Het beoogd stichtingsbestuur wordt op de hoogte gesteld over de besluiten van de gemeenteraad en onderneemt afhankelijk van deze besluiten samen met de gemeente de vervolgstappen.

Het bestuur zoekt bij een akkoord vanuit de gemeenteraad de publiciteit om tot een nieuwe exploitant te komen.

Evaluatie

De gemeente bewaakt de voortgang constant en stuurt waar nodig bij. Ten behoeve van deze bewaking en monitoring blijft de gemeente in gesprek met omwonenden om signalen vroeg te adresseren en zullen er regelmatig voortgangsgesprekken met het bestuur van de stichting plaatsvinden.

Burgemeester en wethouders van Baarn,

drs. C.E. Creveld
gemeentesecretaris

M.A. Röell
burgemeester

Bijlagen:

965906 Oprichting stichting en vaststellen kaders voor een toekomst bestendige Wintertuin bijlage 1 MJOP De Wintertuin
rapport juni 2024