

Bijlage 1 Kaders van de raad

Via een amendement (op 27 november 2024) en een motie (op 19 februari 2025) heeft de gemeenteraad van Baarn kaders meegegeven aan het college. De raad heeft afgezien van het oprichten van een stichting voor de exploitatie van de Wintertuin vanwege gebrek aan politieke steun en juridische risico's. In plaats daarvan heeft de gemeenteraad besloten om via een open uitvraag een exploitant te zoeken. De volgende punten zijn daarbij voor de raad in ieder geval belangrijk:

1. Publiceer een open oproep voor exploitanten ook via de lokale media;
2. Betrek de gemeentelijke advocaat bij het proces;
3. Toets reacties aan vastgestelde kaders en criteria (waaronder maatschappelijke meerwaarde, financiële haalbaarheid en risico's);
4. Informeer de raad over de resultaten, inclusief een onderbouwde beoordeling van voorstellen;
5. Sluit bij goedkeuring een exploitatieovereenkomst van 5 jaar;
6. Evalueer de samenwerking na 5 jaar en overweeg verlenging of verkoop.
7. Bij gebrek aan geschikte exploitanten kan een voorstel tot verkoop van de Wintertuin worden gedaan.

Met het eerste punt kiest de raad voor een openbare procedure. De raad vraagt daarbij te omschrijven wat de voor- en nadelen van de diverse initiatieven zijn. Voor de exacte formulering zie het Amendement Open uitvraag exploitatie De Wintertuin d.d. 27 november 2024. Daarnaast is er de wens te komen tot een meerjarige prognose van de huuropbrengsten en de tegemoetkoming in de gemeentelijke kosten voor groot onderhoud. Tot slot moet de algehele haalbaarheid en eventuele risico's en kansen worden omschreven.

Kaders

Op 19 februari 2025 heeft de raad een motie aangenomen over de uitvoering van het raadsbesluit Wintertuin en het college gevraagd:

- a. De uitvraag voor te bereiden en ervoor te zorgen dat het proces juridisch correct verloopt;
- b. De feitelijke uitvraag voor 1 juni ingang te zetten;
- c. Deze activiteiten uit te voeren met zo veel mogelijk gebruikmaking van de eigen ambtelijke organisatie en waar nodig capaciteit en/of deskundigheid in te huren;
- d. De gemeenteraad op de hoogte te houden van de voortgang;

Daarbij moet worden uitgegaan van onderstaande Kaders voor exploitatie zoals door de raad vastgesteld in de raadsvergadering van 27 november 2024.

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.

Deze kaders zijn het uitgangspunt. De meeste kaders zijn haalbaar en kunnen worden gerespecteerd. Enkele kaders creëren een spanningsveld:

Spanningsvelden

Er zijn uiteraard een paar spanningsvelden binnen dit proces.

1. Het huidige bestemmingsplan is beperkend. Door deze beperking is het de vraag of er voor de lange termijn “een algeheel haalbaar plan” kan worden gevonden.
2. De wens om ervoor te zorgen dat het proces “juridisch correct verloopt” blijft ook een aandachtspunt. Zie ook bijlage 3.
3. Een ander punt van spanning is de tijdsdruk. Enerzijds is er een terechte wens tot snelheid. Aan de andere kant is er ook een wens voor betrokkenheid.
4. Tot slot blijkt uit de marktconsultatie dat sommige kandidaten het lastig vinden zelf in het pand te investeren als het pand wordt gehuurd. De verhuurkandidaten willen graag een langere verhuurperiode dan 5 jaar. Ze verwijzen dan naar de passage “om na 5 jaar de nakoming van de overeenkomst te evalueren en bij gebleken geschiktheid met gegadigde een nieuwe overeenkomst aan te gaan”. Deze laatste groep heeft liever een huurcontract van 5 + 5 jaar zoals gangbaar is in Nederland.

De raad kan overwegen eisen en wensen (beslispunt 2) af te zwakken of juist aan te scherpen bijvoorbeeld naar aanleiding van de uitkomsten marktconsultatie.