



Stichting Kloosterdorp Steyl

## Actueel verslag: Uitgevoerde werkzaamheden KDS

### Voorwoord

Toen de stichting KDS in 2013/2014 begin met het verwezenlijken van haar ideaal, de revitalisatie van de gebouwen op Steyl, was dit deels een sprong in het diepe. De bouwkundige staat van de gebouwen was zeer slecht net als de infrastructuur. Het was merkbaar dat er een jarenlange, en verklaarbare, achterstand was opgelopen vanuit het beheer van de pater orde. En daar waar we de panden, en zodoende de projectsubsidie, doeltreffende hebben kunnen opknappen en verhuuren, is het ontvlechten van de administratieve en technische infrastructuur een zeer moeizaam proces geweest. Dit niet in de eerste plaats omdat bij de ontvlechting gebleken is dat de aannames die geleid hebben tot de meerjarig exploitatiebegroting op zowel de inkomsten maar vooral de uitgaven sterk niet in lijn zijn met de dagelijkse praktijk. Zo waren een hoop kosten niet bekend zoals gas, water en licht, en hebben er door verandering van contractpartner ook specifieke situaties voorgedaan. Zo is de WOZ-waarde in de afgelopen 3 jaar met 30% verhoogd, zonder dat hiervoor aanwijsbare verklaringen zijn aan te dragen. Heeft de Nederlands verzekeraar na inspectie een groot gedeelte van de installatie in de verschillende panden afgekeurd daar deze niet voldoen aan de NEN-normering. Dit heeft geresulteerd in een kostenverhogingen. Ook extra kosten door het rooien van vele bomen in de Kloostertuin die een onmiddellijk gevaar opleverde, hebben de begroting veel pijn gedaan.

### Corona

Ook voor ons project heeft de Coronapandemie aanzienlijk uitdagingen en problemen opgeleverd. Niet alleen op persoonlijk vlak, door ziekte en het onvermogen om adequaat de contacten te onderhouden, maar ook voor de exploitatie van onze stichting. Zo zijn er extra uitgaven gemaakt voor het Corona proef maken van sommige ruimtes maar bovenal heeft het geleid tot aanzienlijk daling van inkomsten. Zo hebben wij als stichting KDS onze huurders in de toeristische en culturele sector een huurreductie toegekend om de periode te overleven.

Naast de inkomstenderving, welke m.n. zijn effect heeft gehad in de exploitatie, hebben wij ook corona effecten ervaren bij de prijs van grondstoffen benodigd voor de renovatie van Veerweg 12 en kasteelstraat.

### **De restauratie en herbestemming van de Timmerwerkplaats tot Ambachtsschool Nieuwe Steyl.**

Vanaf 2016 is er hard gewerkt aan de herbestemming van de Timmerwerkplaats. Hoewel Stichting Kloosterdorp Steyl met het passeren van de Erfpacht pas in december van 2016 kon beschikken over het gebouw, is vooruitlopend hierop, reeds gestart met de haalbaarheidsstudie ervan. Het doel was de restauratiebehoefte van het casco in kaart te brengen opdat deze als onderlegger voor de financieringsaanvraag bij het Restauratiefonds kon dienen.

Verhaegh BouwAdvies (VBA) heeft hiervoor de opdracht gekregen het restauratieplan op te stellen. Voor het benodigde tekenwerk zijn door hem 3 offerten opgevraagd, welke gezamenlijk met KDS beoordeeld zijn. De opdracht is uiteindelijk verstrekt aan Kwaspens-Architectuur, onder coördinatie van VBA. De werkzaamheden zijn medio 2017 gestart waarna deze in 2018 zijn afgerond. De Timmerwerkplaats is direct verhuurd aan de Ambachtsschool Nieuwe Steyl.

Om de herbestemming te kunnen doen slagen is door KDS verder gewerkt aan de exploitatie van het gebouw. De Ambachtsschool Nieuwe Steyl (ANS) is hiervoor doorontwikkeld. Haar doelstelling zal zijn; *onder de naam Ambachtsschool Nieuwe Steyl, een sociaal maatschappelijk opleiding te creëren waar plek is voor de kwetsbare mens binnen de muren van Kloosterdorp Steyl, waarin kansarme jongeren, arbeidsactieven en arbeid zoekenden met een afstand tot de arbeidsmarkt, de gelegenheid*

Stichting Kloosterdorp Steyl,

Bezoekadres: Sint Michaelstraat 7, 5935 BL Steyl

Telefoon: KvK: 62116231 Bank: Triodos NL20 TRIO 0198 060971



Stichting Kloosterdorp Steyl

*wordt geboden om mede door middel van werk- leertrajecten hun toegangskansen tot de arbeidsmarkt te verhogen.*

Vanuit de ANS zijn er contacten gelegd met opleiders en begeleiders uit de regio, UWV, gemeente Venlo en Bouwmensen Limburg om dit tot een succes te brengen. Alle geleverde inspanningen hiervoor zijn geleverd op vrijwillige basis.

Ondanks genoemde inspanningen heeft het bestuur stichting KDS en Bert Schreurs medio 2019 moeten constateren dat de ANS in haar huidige vorm niet het verwachte succes kon behalen. Hiervoor zijn diverse redenen aan te voeren zoals de krapte op de arbeidsmarkt, de moeizame ontsluiting van potentiële kandidaten vanuit de UWV potentieel, en verminderd vertrouwen van samenwerkingspartners in de ondernemer en de sterk gewijzigde economische omstandigheden waardoor de financiële draagkracht voor de ondernemer kwam weg te vallen. In overleg is eind 2018 besloten om alle samenwerking te beëindigen.

De zoektocht naar een nieuwe partner voor de ANS is in gang gezet en inmiddels hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden met geïnteresseerde partijen. De verwachting is dat in 2021/2024 een nieuwe partner hiervoor gecontracteerd kan worden.

### **Het verbouwen van de Schlosserei voor inrichten van een informatiecentrum**

Per collegebesluit op 15 oktober 2019 is besloten om ten aanzien van dit onderdeel een aanpassing door te voeren. G2 wordt hiermee veranderd in de restauratie verbouwing Veerweg 12.

Waar er in ons visie document sprake was van het herbestemmen van de Schlosserei is naar verloop van tijd gebleken dat dit een te grote opgave zou zijn en niet direct een positief effect zou kunnen hebben voor het project. Zo ontbrak het, na veelvuldige consultatie met potentiële gegadigde, aan concrete (huur) interesse en bleek de benodigde herbestemmingskosten sterk in prijs waren gestegen door verhoging van materiaal prijzen en arbeid. Na de diverse gesprekken met Gemeente Venlo en Provincie Limburg is besloten om de herbestemming van de Schlosserei te veranderen in de herbestemming van het voormalige “snoepwinkeltje” Veerweg 12.

Gezien het historische karakter van het “snoepwinkeltje” heeft er allereerst een cultuurhistorisch onderzoek plaatsgevonden in nauwe samenwerking met de Gemeente Venlo, dhr. R. Denissen. Na het afronden van het onderzoek heeft Verhaegh BouwAdvies (VBA) heeft hiervoor de opdracht gekregen het restauratieplan op te stellen met een direct vertaling in een PvE. Dit PvE is aan meerdere marktpartijen aangeboden waarna de opdracht aan de hand van beste prijs-kwaliteit is verstrekt aan van der Velden. In 2020 is de aannemer met haar werkzaamheden gestart en heeft afgerond. Veerweg 12 is sindsdien verhuurd.

### **Het opzetten van een professionele en duurzame organisatiestructuur**

Het opzetten van een professionele organisatie is noodzakelijk voor het borgen van alle kennis, kunde en relaties, welke in de 5 jaar voorafgaande aan de erfpachtovereenkomst zijn vergaard. Dit is gesplitst in het opzetten en uitvoeren van een communicatieplan en daarnaast het inrichten van de administratieve functie;

### **Het inrichten van de administratieve functie:**

Gedurende de looptijd van de beschikking is er gebouwd aan de bestuurlijke en administratieve functie.

### **RvT**

De Raad van Toezicht kent per 31 december 2020 3 leden. Naast de heer E. Meijer (voorzitter) is per juli 2017 de heer P. Dols, toegetreden. Helaas heeft de heer Dols medio 2018 door gezondheidsproblemen zijn functie moeten neerleggen. In november 2017 is voormalig wethouder van Venlo de heer



Stichting Kloosterdorp Steyl

van den Beucken toegetreden tot de Raad van Toezicht van Stichting Kloosterdorp Steyl. Medio 2019 is hieraan toegevoegd de heer G. Frenken.

#### Bestuur

Gedurende de looptijd van het project hebben er mutaties in het bestuur plaatsgevonden. In maart 2017 heeft de heer Timmers besloten om zijn bestuurlijke taken neer te leggen. De heer Fred Walsteijn heeft medio 2020 zijn functie als penningmeester neergelegd als gevolg van zijn verhuizing naar het buitenland. Per april 2017 is de heer B. Lickfeld toegetreden tot het bestuur van stichting Kloosterdorp Steyl. Medio 2018 is de heer R. Niesen toegetreden. De wens is het bestuur verder uit te breiden tot 4 a 5 personen. Met diverse geïnteresseerde worden momenteel gesprekken gevoerd om het bestuur aan te vullen naar een omvang van 5 personen. Hierbij hanteren wij een profielschets waarbij lokale verankering en bestuurlijke ervaring de belangrijkste uitgangspunten zijn. Benoemde gesprekspartners voldoen aan dit profiel.

#### Accountant

Per juli 2017 is formeel door de Raad van Toezicht een accountant aangesteld voor het begeleiden van de stichting gedurende de periode 2017 tot en met 2019. Het betreft Westpark Accountants uit Maastricht. Westpark heeft ervaring met grotere en langdurige subsidietrajecten. De 2<sup>e</sup> helft van 2017 is in samenwerking met Westpark gewerkt aan de inrichting van een administratie die geschikt is voor zowel de eigen exploitatie omgeving van Kloosterdorp Steyl alsmede om een gescheiden verantwoording af te leggen over de beschikbaar gestelde subsidiegelden.

Gezien de zeer moeizame samenwerking met Westpark is er naar grondige afweging door de Raad van Toezicht het besluit genomen de samenwerking te beëindigen en accountantskantoor Fiscam BV aan te stellen. Na overdracht heeft accountantskantoor Fiscam BV de werkzaamheden gestart voor het opstellen van de accountantsverklaring alsmede de invulling van de administratieve functie voor de Stichting KDS.

#### Communicatie

Na het aantreden van Bart Lickfeld per april 2017 is er een start gemaakt met het opstellen van een communicatiestrategie en als uitwerking een communicatieplan. Hiertoe heeft binnen het bestuur er allereerst een herijking plaatsgevonden van de communicatie zoals deze binnen de bestuurlijke doelstellingen en beschikking dient plaats te vinden. Deze consultatie heeft geresulteerd dat er een korte en lange termijn kader is bepaald. Binnen de korte termijn kaders spits de communicatie zich toe op primaire de activiteiten van de stichting. Hierbij zien wij onze primaire stakeholders zoals o.a. de huurders, gemeente en provincie als primaire doelgroep. Bezoekers, bewoners van Steyl en omgeving en bezoekers van de toeristische partners op Steyl zijn onze secundaire doelgroep.

De lange termijn communicatiestrategie loopt synchroon aan de opbouw van de professionele organisatie. Binnen deze strategie is voorzien om, op termijn, een communicatie paraplu te vormen voor alle bespelers van Steyl. Met het aanbrengen van focus verwachten we een verbetering van de communicatie.

Ter ondersteuning van bovenstaande communicatiestrategie zijn er een aantal communicatiekanalen opgezet en onderhouden.

#### Facilitaire partner

Sinds mei 2019 is er samenwerking opgestart met GIAL die alle operationele facilitaire zaken voor haar rekening neemt en als eerste aanspreekpunt optreedt voor alle huurders en overige belanghebbers. In 2020 is deze samenwerking nog verder uitgewerkt en lopen alle operationele en facilitaire zaken rechtstreeks via Gial.



Stichting Kloosterdorp Steyl

#### Ontwikkeling project portfolio

Het portfolio vormt de motor voor de (toekomstige-) ontwikkelingen. Door de studies en onderzoeken die hieruit verricht worden, kunnen middels herbestemmingen en investeringen nieuwe verdienmodellen voor Kloosterdorp Steyl gerealiseerd worden. Hiervoor is een samenwerking gestart met Ligthart Vastgoed ontwikkeling.

#### *Ontwikkeling energiebedrijf Kloosterdorp Steyl;*

De ontwikkeling van het energiebedrijf hangt nauw samen met de asbestproblematiek van Steyl. Hiervoor is in september 2016 gestart met de inventarisatie. Op initiatief van gedeputeerde Prevoo heeft is hiermee gestart, middels een bijdrage van de provincie Limburg. De resultaten hebben wij in het eerste kwartaal van 2017 ontvangen en vormt mede de basis voor de ontwikkeling van het energiebedrijf.

Als projectleider namens KDS heeft dhr. R. Niessen opgetreden. Hij heeft de nodige gesprekken gevoerd met de Provincie Limburg om de inventarisatie in goede banen te leiden. Om de inventarisatie ter plaatse in goede banen te leiden heeft dhr. Heijnen, econoom en hoofd van de technische dienst van het missiehuis de asbest- inventariseerders toegang geboden tot de gebouwen van de Stichting Kloosterdorp Steyl en waar nodig van informatie voorzien. Alle geleverde inspanningen hiervoor zijn geleverd op vrijwillige basis.

#### *Zon op Steyl:*

In 2019 is in samenwerking met de coöperatie SamenStroom een start gemaakt met de inventarisatie voor het realiseren van een zonne-energieproject op een aantal daken van de gebouwen van Stichting KDS. Er zijn technische en financiële haalbaarheidsstudies gedaan en een eerste presentatie en overleg met de dorpsraad heeft plaatsgevonden. In 2020 hebben meerdere afspraken plaats gevonden met dorpsraad en betrokken stakeholders. Uit de technische analyse bleek echter dat de beoogde (en voor de business case benodigde) daken niet voldoende draagvermogen hebben. Het aanpassen hiervan zou de businesscase onrendabel maken. Uiteindelijk is in juni 2020 besloten om dit project voorlopig te parkeren.

#### *Dorpsraad en zorg op Steyl:*

In samenwerking met de dorpsraad Steyl en een afvaardiging van de vereniging kleine kernen Limburg is er in 2020 een start gemaakt met een onderzoek naar levensloopbestendig wonen op Steyl. In samenwerking met de Gemeente Venlo is een onderzoek gestart en zijn we eind 2020 in afwachting van de uitkomst van dit onderzoek.

#### *Brouwerij Schlosserei Gebouw:*

Sinds de zomer van 2020 is er een partner gevonden voor het opzetten van een lokale brouwerij in het Schlosserei gebouw. Samen met een aantal betrokken stakeholders is er in kwartaal 3 en 4 in 2020 een plan opgesteld voor de haalbaarheid van de verbouwing van dit gebouw. Dit zal moeten resulteren in een beoogde verbouwing in 2021-2023.

#### **Verklaring van uitvoering werkzaamheden conform Good Governance.**

In het kader van Good Governance hebben het bestuur en de Raad van Toezicht van stichting Kloosterdorp Steyl besloten de Good Governance te formaliseren middels het onderschrijven van de Governance Code voor de Cultuursector (GCC). De concrete uitwerking hiervan is vastgelegd in het document: "Toepassing Governance Code Cultuur binnen de stichting Kloosterdorp Steyl".