

## Verslag

### Informatiebijeenkomst Gedeelde Weelde in De Eiffel

9 november 2017, 20.00 – 22.00 uur

#### Aanwezigen:

Renato Costa Durand, Wilmien Coumans-Loos, Christiane Gronenberg, Emy Heijnen, Josette Hendriks, Frans Hermans, Robin van Hontem, Gijs Ketelaars, Jeanne van der Leij, Marie-Jeanne Palmans, Wim Peumans, Luuk Rövekamp, Dominique Sleijpen, Jan Starmans, Solveig Tillemans, Mart Vandewall, Yvonne Velthuis, Susanne van Voorst Vader\*, Mark Vreuls\*, Mathieu Wijts

#### Afmeldingen:

Peter Adriaens\*, Lieske Coenen\*, Bert Dierick, Eduard Disch, Olga Haveman, Thijs Lenders, Ellen Siebenlist, Paul Sleijpen, Valence Sonnen, Annelies Verbocht, Bram de Volder

\* als gast en toehoorder uitgenodigd

Verslag: Dominique Sleijpen en Luuk Rövekamp

---



Om 20.00 uur treffen we elkaar voor de ingang van de ruimte in De Eiffel waarop we ons oriënteren. Alain Nijssen van de WOM Belvédère neemt ons mee naar binnen voor een korte bezichtiging en een toelichting op de geschiedenis, de renovatie en de herbestemming van De Eiffel. Er is voldoende tijd om de ruimte in ons op te nemen en vragen te stellen en te beantwoorden.

Na een welkom vanuit het bestuur en de ondernemerseden werken we vanaf 20.30 uur in een ruimte van The Student Hotel met elkaar verder een gezamenlijk beeld van 'Gedeelde Weelde in De Eiffel'. Daarbij nemen we met elkaar de tijd om over het proces tot nu toe en de eventuele volgende stappen uit te wisselen. Deze bijeenkomst is met name voor verdere beeld- en oordeelsvorming en dus nog niet voor besluitvorming. Christiane en Luuk inventariseren de vragen van de aanwezigen: Hoe voelt de ruimte die we zojuist hebben bekeken? Welke vragen hebben jullie? En over welke onderwerpen willen we vanavond verder uitwisselen? Ook zijn er voor vanavond door Christiane, Dominique, Luuk, Robin en Wim verschillende onderwerpen als kleine presentaties voorbereid. We besluiten om de vragen van de aanwezigen aan de hand van deze presentaties te bespreken.

Qua verslag beperken we ons als aanvulling op de bijgaande sheets tot de volgende twee onderwerpen:

### **Chronologie van onze oriëntatie op De Eiffel als mogelijke winkellocatie**

- In december 2016 hebben we voor het eerst onze interesse bij de WOM Belvédère (dochter van de Gemeente Maastricht) kenbaar gemaakt voor de ruimte in de plint van De Eiffel waarna met de leden in verschillende ALV's over deze optie is afgestemd.
- In juni 2017 nodigden Alain Nijssen van de WOM Belvédère en Marcello Presenza van Stichting Ipal ons na een gesprek uit om ons ondernemingsplan in te dienen waar we – na afstemming met de ALV – gedurende de zomermaanden aan hebben gewerkt. Eind augustus hebben we ons plan ingediend.
- Op basis hiervan werden we in oktober door de WOM Belvédère uitgenodigd voor een vervolggesprek. Tijdens dit gesprek hoorden we dat ons plan op zich positief door de WOM Belvédère en Stichting Ipal was beoordeeld, maar dat er twijfel was over de hoogte van de door ons begrote investeringen (en dan met name de begroting van de E- en de W-installatie en het verlichtingsplan) en dat de door ons voorgestelde huur erg tegenviel. De WOM Belvédère vraagt namelijk een huurprijs van ca. € 47.000,- per jaar (gebaseerd op € 125,- per m2 per jaar x 376 m2). Daar bovenop komen nog servicekosten van ca. € 17,- per m2 per jaar. Gedeelde Weelde stelt echter voor om de eerste drie jaar met een ingroei huur te werken (met een huurvoordeel van ca. € 47.000,- over de eerste drie jaar). In het vierde jaar zouden we dan ongeveer uit kunnen komen op de huurprijs die de WOM Belvédère vraagt. Ook vernamen we dat onze wens om casco+ te huren (dus incl. alle benodigde voorzieningen waaronder de uitrol van het klimaatsysteem en de realisatie van een toilettengroep) niet mogelijk was. Alain en Marcello gaven bovendien aan het van waarde te vinden dat een bank ons ondernemingsplan zou beoordelen. We spraken af dat wij nogmaals naar de door ons begrote investeringen zouden kijken en onderzoek zouden doen naar de financiële ruimte voor een verhoging van de investeringen, bijvoorbeeld middels een financiering van de Rabobank Maastricht.
- In november volgde een tweede overleg. In dit overleg gaf Alain vanuit de WOM Belvédère aan de casco+ voorzieningen mogelijk toch te kunnen financieren mits deze investeringen middels een opslag in de huur met Gedeelde Weelde kunnen worden verrekend. Deze voorzieningen betalen we dan bijvoorbeeld in 5 jaar terug. Mogelijk heeft ons contact met wethouder Gert-Jan Krabbendam aan deze oplossing bijgedragen. Vervolgens hebben wij aangegeven dat de Rabobank in principe bereid is om mee te financieren – hierover hadden we in de tussentijd met de bank afgestemd – en dat we offertes aan het opvragen waren voor de E- en de W-installatie, het verlichtingsplan en de casco+ voorzieningen. We spraken af dat wij op basis van alle laatste inzichten onze exploitatie-, investerings- en financieringsbegroting zouden aanpassen en dat we deze samen met ons huurvoorstel met de WOM Belvédère en Stichting Ipal zouden delen.
- Momenteel verwerken we alle financiële wijzigingen in de begrotingsmap. In de exploitatiebegroting betreft dit de posten huur incl. servicekosten, tijdelijke huuropslag casco+, afschrijvingen en rente en kosten Rabobank. In de financieringsbegroting betreft dit de posten extra investeringen in winkelinventaris & -benodigdheden en werkkapitaal.

- Als mogelijk volgende stap willen de WOM Belvédère en Stichting Ipal onze exploitatiebegroting – en dan in het bijzonder de door ons voorgestelde huur – door een externe partij op marktconformiteit laten toetsen. Wanneer een steunmaatregel van een decentrale overheid zoals de gemeente niet marktconform wordt verleend, kan er sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun en dit wil de WOM Belvédère uiteraard voorkomen.
- In november en december werken we verder aan afstemming met de WOM Belvédère en Stichting Ipal over een mogelijke huurovereenkomst en met de Rabobank over een mogelijke financieringsovereenkomst. Er is uiteraard pas definitieve overeenstemming als de overeenkomsten zijn getekend.
- In december organiseren we een ALV waar we door de leden gedragen principebesluiten willen nemen over de optie in De Eiffel incl. het aangaan van een huurovereenkomst met de WOM Belvédère en Stichting Ipal en een leenovereenkomst met de Rabobank. Het zou mooi zijn als we dan als bestuur en ondernemersleden van de ALV een mandaat krijgen om alle overeenkomsten aan te gaan om de winkel in De Eiffel te openen.

### **Opbrengsten en conclusies van de bijeenkomst**

- Het was een goed bezochte, leuke en enthousiasmerende bijeenkomst waarin we met elkaar hebben doorgesproken over de kansen, de mogelijkheden en de risico's van De Eiffel als locatie voor Gedeelde Weelde.
- Ook hebben we de leden meegenomen in het beeld dat Gedeelde Weelde in De Eiffel alleen haalbaar is als we meer investeringsruimte en werkkapitaal via bijvoorbeeld de Rabobank organiseren die heeft aangegeven in principe mee te willen doen. In totaal gaat dit om een vergelijkbaar bedrag als de LEADER-bijdrage van ca. € 42.500,- waarvan ca. € 20.000,- voor extra investeringen in winkelinventaris & -benodigdheden en ca. € 22.500,- voor aanvullend werkkapitaal (Dit is nog zonder de kosten voor evt. staatsgarantie en de evt. bankkosten die we ook zouden willen meefinancieren).
- Ook de voorfinanciering van de LEADER-bijdrage (of een deel daarvan) is nog een punt van aandacht in het overleg met de Rabobank; de LEADER-bijdrage komt namelijk pas beschikbaar als we betaalwijzen hebben of als de winkel is geopend.
- Tot slot zijn er vanavond verschillende mooie ideeën en waardevolle aandachtspunten door de leden gedeeld en hebben meerdere leden al concrete hulp toegezegd bij de volgende stappen. Dat voelt heel helpend, dank daarvoor!
- Mart vroeg nog aandacht voor de controversiële historie van De Eiffel: Er is hier door verschillende generaties onder erbarmelijke omstandigheden gewerkt – Dat voelt voor mij dubbel aan deze plek. Frans zet hier nog een ander beeld tegenover: Er was ook veel trots onder de arbeiders. Het was hier ook een communistisch bolwerk met veel solidariteit en gemeenschapszin. We spreken af dat als De Eiffel de locatie voor Gedeelde Weelde wordt we met deze historie nog iets willen doen.
- De aanwezige leden stemden in met het voorstel om door te gaan met de gesprekken met de WOM Belvédère, Stichting Ipal en de Rabobank en toe te werken naar besluitvorming in december over De Eiffel als locatie voor Gedeelde Weelde.

Iedereen bedankt voor zijn/haar komst en inbreng vanavond. We ronden de avond af met een laatste drankje aan de bar van The Student Hotel. Wel thuis!