

Stichting WereldWijd
Klompstraat 1 A
6251 NE Eckelrade

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Eijsden-Margraten

Eckelrade, 24 april 2024,

Betreft : Verduurzaming pand Stichting WereldWijd, Klompstraat 1 A te Eckelrade.
Bijlagen : 5

Geacht College,

Deze brief is tot stand gekomen na diverse ambtelijke en bestuurlijke overleggen tussen de gemeente en onze stichting. Tijdens het laatste overleg op 17 april is afgesproken dat de stichting de concrete vragen over de bekostiging van de verduurzaming van het pand aan de gemeente nog eens op papier zet. Dat gebeurt in deze brief. De achtergrond van deze vragen zijn uitvoerig toegelicht en nader gedocumenteerd in de bijgevoegde documenten die als bijlage zijn toegevoegd. Deze zijn door ons mondeling toegelicht in de gespreken op 24 november respectievelijk 17 april. De uitgebreide toelichting op onze vragen wordt daarom in deze brief niet herhaald; ter wille van de leesbaarheid wordt er in deze brief wel kort iets over gezegd.

Vooropgesteld zij dat de stichting ook bereid is mee te werken aan een verhuizing naar een geschikt en kwalitatief aan de eisen voldoende pand, elders in de gemeente. Onze voorkeur gaat uit naar een locatie in Eckelrade zelf vanwege de historische en actuele binding van een groot deel van onze vrijwilligers met dit dorp. We hebben echter met elkaar afgesproken dat de zoektocht naar eventuele alternatieven niet het onderzoek naar de bekostiging van het huidige verduurzamingsplan in de weg mag staan. Beide trajecten lopen dus parallel.

Gebaseerd op het onderliggende en bijgevoegde verbouwingsplan inclusief haar begroting, is het kostenplaatje als volgt:

1. De totale kosten voor de verduurzaming bedragen € 1.346.6341.
2. Wij gaan ervanuit dat WereldWijd in aanmerking komt voor verduurzamingssubsidies van ca 30% van dit bedrag.
3. Resterende financieringsbehoefte van € 942.438, afgerond op € 950.000. Dit bedrag moet de Stichting lenen.

Onze vragen zijn de volgende:

1. Kan de gemeente Eijsden-Margraten de stichting het bedrag van € 950.000 lenen.
 - Zo ja, tegen welke voorwaarden?
 - Zo nee, welk bedrag zou de stichting alsdan van de gemeente Eijsden - Margraten kunnen lenen?
 - Tegen welke voorwaarden?
2. Indien de gemeente niet kan of wil lenen, wil de gemeente dan garant staan voor het bedrag van € 950.000 voor de stichting zodat de stichting in staat wordt gesteld dit bedrag te lenen bij het Limburgs Energiefonds of een andere financier.
3. Indien de gemeente niet garant wil staan voor € 950.000 voor welk bedrag wil zij dan wel garant staan?
4. Is het verduurzamingsplan zoals dat is bijgevoegd vergunning plichtig? Zo ja, wat moet de Stichting hiervoor doen en aanleveren?

Relevante financiële informatie:

1. Het pand is eigendom van de Stichting WereldWijd met een bijzondere voorwaarde dat bij verkoop (b.v. als gevolg van faillissement of wanneer er zich een geschiktere andere huisvestingsmogelijkheid zou voordoen) het pand als eerste ter verkoop moeten aanbieden aan de gemeente Eijsden-Margraten tegen de verkoopprijs van f 1,00 vermeerderd met het bedrag aan investeringen die de stichting in het pand heeft gedaan verminderd met reguliere afschrijvingen. De stichting heeft het gebouw dit jaar 40 jaar in gebruik.
2. Het pand is recent getaxeerd door Aelmans Taxateurs. Aelmans taxeert de marktwaarde van het huidige pand in de huidige staat op € 285.000. We vinden dit overigens een lage waardering, zie ook onze opmerkingen bij de WOZ waarde onder 3. Wanneer de verduurzamingsmaatregelen zoals geadviseerd door Bouwkundig Advies Pascale (BAP) zijn uitgevoerd, stijgt de waarde van het pand naar € 670.000,- . De taxateur constateert dat ca. 80% van de investeringen die direct betrekking hebben op verbeteringen in het pand en samenhangen met verduurzaming (verbetering en isolatie van het dak, de vernieuwing van ramen en kozijnen - gevelisolatie en ventilatiesystemen), leiden tot een evenredige waardestijging van het pand. In het rapport van Aelmans worden deze kosten nog gebaseerd op een schatting van het bouwkundig rapport van BAP. Inmiddels zijn deze specifieke kosten beter in beeld, en zullen ca € 1.346.341 bedragen (zie de bijgevoegde samenvatting van de begroting). De kosten voor de verbetering van het pand die direct aan de verduurzaming zijn toe te schrijven (zie de samenvatting van de begroting) bedragen € 696.520, 80% hiervan bedraagt € 557.216. Dat betekent dat, in de methodiek van Aelmans zelf, de waardestijging na verduurzamingsaanpassingen € 842.216 (557.216 + 285.000) zal bedragen. Daarnaast zijn wij van mening dat ook de renovatie en verbetering van de entree

en van enkele ruimtes na de entree - die niet is meegenomen in het rapport van BAP – eveneens een waardestijging met zich meebrengt. Voor deze verbouwing rekenen 60% van de kosten (€ 167.980) toe aan waardevermeerdering. Dat betekent dat de waarde van het totale pand na de verduurzaming op € 943.004 getaxeerd kan worden (€ 842.216 + € 100.788).

3. Ten aanzien van de WOZ waarde geldt het volgende. De WOZ waarde in 2023 (peildatum 2022) € 147.000 steeg in 2024 (peildatum 2023) naar € 470.000. De BSGW had hier geen andere verklaring voor dan dat “dergelijke” panden moeilijk te taxeren zijn. We zijn in beroep tegen de uitkomst en hebben voorgesteld de waarde te bepalen op € 350.000. Dat lijkt ons een realistisch uitgangspunt. Nogmaals, wij zijn van mening dat de getaxeerde waarde van Aelmans laag is, mocht de WOZ-waarde ad € 470.000 ongewijzigd blijven dan staat dat onze mening in deze.
4. De stichting acht zich in staat om een geleend bedrag van ca € 950.000 in een periode van 30 jaar terug te betalen (inclusief rente en aflossing indien een rentepercentage van ca. 4% kan worden aangehouden (uiteraard het liefst wat minder).
5. Slecht met toepassing van de terugverkoopclausule is de Stichting Wereldwijd in staat aan zekerheidstelling te voldoen ingeval van terugbetaling van hypotheek of/en garantiestelling. De eerlijkheid gebied te zeggen dat wij in onze exploitatie afhankelijk zijn van overheidssubsidies en fondsen. In het algemeen zijn wij in staat om onze exploitatie voor de duur van doorgaans maximaal 24 maanden vooruit te kunnen prognosticeren.

Juridische info.

1. Het pand is oorspronkelijk als huishoudschool gebouwd in 1952. In 1964 is er aangebouwd en in 2016 is op het terrein een loods gebouwd ten behoeve van het project Wereldtools. De bestemming van het pand was en is onderwijs respectievelijk opleidingen respectievelijk maatschappelijke doeleinden.
2. De Stichting WereldWijd heeft mede op verzoek van opdrachtgevers specifiek ten behoeve van de verantwoording van de projecten de Stichting “Projecten Wereldtools” opgericht. Het bestuur van deze uitvoeringsstichting wordt statutair gevormd door het bestuur van de Stichting WereldWijd (personele unie) . Een eventuele overeenkomst m.b.t de bekostiging en financiering van de verduurzaming van het pand sluit u met de Stichting WereldWijd. Het pand is eigendom van de Stichting WereldWijd.

Toelichting op de ruimte behoefte.

1. Wereldwijd biedt onder de naam Vaktaal duale praktische en technische opleidingen en cursussen en taalonderwijs voor jongere en volwassen vluchtelingen/statushouders uit de Gemeente Maastricht, de Gemeente Eijsden-

Margraten, de Heuvelland/Mergelland gemeenten en eveneens voor deelnemers buiten deze regio. Het aantal cursisten bedraagt momenteel ca 60-80 per jaar.

2. Stichting Wereldwijd exploiteert daarnaast al ruim 20 jaar het Project Wereldtools. Dit project stelt naar het land van herkomst terugkerende asielzoekers in staat om duurzame economische activiteiten te ontplooiën door middel van een individueel 'ondernemersplan'. In dit plan wordt beschreven welke economische activiteiten de terugkeerder in zijn herkomstland wil gaan ontplooiën. Daarna wordt bepaald welke 'tools' er nodig zijn om dit te bereiken. Stichting Wereldwijd gaat dan op zoek naar deze 'tools' in de vorm van veelal tweedehandse apparatuur, gereedschappen en materialen. Deze spullen worden samen met vrijwilligers opgeknapt/gerenoveerd ten behoeve van de toerusting van de terugkeerder. Het aantal terugkeerders die door Wereldwijd worden begeleid bedraagt de afgelopen jaren gemiddeld ca. 40 á 50 per jaar.
3. Als derde projectactiviteit heeft de stichting een grote fietswerkplaats opgezet, waar een team van 6 personen op wekelijkse basis 10-15 fietsen opknappen die voor een minimaal bedrag (20 euro per fiets) beschikbaar worden gesteld aan de doelgroep die deelnemer/cursist is bij WereldWijd, in Maastricht en de Heuvellandgemeenten wonende statushouders, ook statushouders in de AZC's Maastricht en Sweikhuizen, aan mensen in de bijstand en sinds de oorlog met Rusland ook aan Oekraïense vluchtelingen.
4. Naast deze activiteiten heeft de stichting een Repair Café waar door inwoners uit de lokale/Zuid-Limburgse regio allerlei spullen worden gebracht om te worden gerepareerd. Variërend van oude bandrecorders t/m stofzuigers uit de vorige eeuw. Ook dit Repair Café wordt helemaal gerund met vrijwilligers die hiermee een bijdrage leveren aan de circulaire economie.
5. Ook biedt WereldWijd steeds meer onderdak, wekelijks of periodiek aan maatschappelijke, culturele organisaties of verenigingen uit Eckelrade of omgeving, bijv. een zangkoor, een kunstschilder, e.d. Dorpsbewoners zijn welkom voor een ontmoeting met een kop koffie e.d.
6. Bij de Stichting WereldWijd zijn zo'n 85 vrijwilligers actief onder leiding van een kleine professionele staf. Vijf medewerkers inclusief de directeur.
7. Onze ruimtebehoefte voor de verschillende activiteiten, die o.a. verschillende instructielokalen en praktijkruimten vragen, bedraagt in totaal 1000 á 1100 m², met een bezettingsgraad van (tenminste) 4 volle dagen per week, waarbij geldt dat indien we meer vrijwillige docenten zouden kunnen werven we ook nog meer cursisten kunnen bedienen.

Graag zijn wij bereid om over onze vragen nader te overleggen en uiteraard zijn wij bereid de u toegestuurde informatie nader toe te lichten. Gelet op onze planning stellen wij het op prijs indien u voor 1 juni (2024) een antwoord op onze vragen zou kunnen geven.

Met vriendelijke groeten,

Namens het bestuur van Stichting WereldWijd,

Jan Rombout
voorzitter