

## **Bijlage 4 bij Bestuursvoorstel WKI ALV 21 juni 2018**

### **MEMO**

Aan: Algemene Leden Vergadering Paleiskwartier  
Van: Bestuur  
Betreft: marktwaardeoriëntatie WKO/kredietvoorstel (agendapunt 4 ALV 13-12-2016)  
Datum: 15 november 2016

In de ALV van 23 mei jl. is gesproken over de voortgang in het traject van mogelijke overname van de WKO-installatie per 1 juli 2020. Op basis hiervan is het inventariserend onderzoek met medewerking van Arcadis, inmiddels naar tevredenheid afgerond. Er kan nu tot de volgende stap besloten worden: het beschikbaar stellen van een krediet voor een marktwaardeoriëntatieonderzoek. Daarover gaat dit memo.

#### **1. Plan van aanpak**

Eerder is door de ALV ingestemd met het plan van aanpak voor een mogelijke overname van de WKO-installatie. De schematische weergave van dit plan van aanpak is volledigheidshalve als bijlage opgenomen (bijlage 1). De kern daarvan is dat, alvorens we besluiten tot een mogelijke overname, eerst nagaan “wat is het” en daarna nagaan “wat is het waard” (2016/2017). Vervolgens kunnen we besluiten tot het onderhandelen over een nieuwe overeenkomst met Ennatuurlijk (2017) en bij het mogelijk niet lukken daarvan, het overnametraject ingaan (2018/2020).

Inmiddels is de “wat is het” fase afgesloten en kan de stap naar “wat is het waard” worden gezet.

#### **2. Inventariserend onderzoek**

In de zomer 2016 heeft, onder begeleiding van Hans Vogelaar en Jan Streefkerk, Arcadis, een inventariserend onderzoek verricht bij Ennatuurlijk. Op grond van een eerder afgesloten overeenkomst “Conditie vooronderzoek WKI Paleiskwartier” en een “geheimhoudingsverklaring” (bijgevoegd bij agendastukken van de ALV van 23/5/2016), heeft Ennatuurlijk hieraan volledige medewerking gegeven. Arcadis had al een overzicht opgesteld welke gegevens en informatie nodig zijn om, in een latere fase, een marktwaardeoriëntatieonderzoek te kunnen doen.

Inmiddels is de informatie van Ennatuurlijk voor ons beschikbaar en heeft Arcadis deze gegevens getoetst op volledigheid. Conclusie is dat er nu voldoende basis is voor de volgende fase, te weten de marktwaardeoriëntatie. De samenvatting van het Arcadis-rapport is bijgevoegd (bijlage 2). De vertrouwelijke bijlagen (met daarin ook informatie van/over Ennatuurlijk) en overige vertrouwelijke (bedrijfs)informatie, is voor individuele ALV-leden beschikbaar nadat zij een geheimhoudingsverklaring hebben ondertekend. Hiervoor kan contact worden opgenomen met Hans Vogelaar, adviseur van ons bestuur (voor afspraak: tel. 0624525175, e-mail : hans@vogelaar.eu) De ALV heeft al eerder ingestemd met deze procedure.

Al met al was er voor ons bestuur voldoende basis om de volgende fase voor te bereiden, zoals aan de ALV eerder is aangekondigd. Die fase gaat dus om een marktwaardeoriëntatieonderzoek.

### **3. Marktwaardeoriëntatieonderzoek**

In lijn met het plan van aanpak, heeft ons bestuur de volgende opdrachtformulering voor een marktwaardeoriëntatie vastgesteld. *“ Geef, op basis van het beschikbare gegevensmateriaal en de bepalingen voor overname, een inschatting van de mogelijke marktwaarde van het deel van de WKO dat nu kan worden overgenomen. Daarbij moeten de, zo mogelijk kwantificeerbare, factoren worden benoemd die hierop positief of negatief van invloed kunnen zijn. Doe eveneens, uitgaande van de fasering en aanpak zoals in het stappenplan zijn opgenomen, een voorstel voor nadere verdere aanpak.”*

Daarbij is vermeld dat er geen (potentiële) marktpartijen mogen worden betrokken en akkoord moet worden gegaan met een geheimhoudingsverklaring. Het onderzoek zal, namens ons bestuur, worden begeleid door Hans Vogelaar en Jan Streefkerk.

Tijdens de ALV is eerder afgesproken dat de ALV akkoord moet gaan met de kosten voor een dergelijk onderzoek. Na goedkeuring door de ALV, kan het onderzoek beginnen direct ná 13/12/2016 en daarmee eind januari 2017 zijn afgerond.

Opdat door de ALV een gefundeerd besluit kan worden genomen in het kader van een mogelijke overname is, in de ogen van het bestuur een dergelijk onderzoek nu van essentiële betekenis. Dan wordt immers de 2<sup>e</sup> vraag die we hadden, namelijk “wat is het waard” beantwoord. Daarmee is er voldoende basis om, conform plan van aanpak, in het voorjaar 2017 tijdens de ALV een besluit te nemen over de vervolgstappen.

De eerste vervolgstap zal zijn, met behulp van de uitkomsten van het nu bedoelde onderzoek, om in overleg te treden met Ennatuurlijk over een mogelijke verlenging van het contract ná 2020. Mocht eind 2017 blijken dat dit geen resultaat oplevert dan heeft de ALV voldoende mogelijkheid om vóór 1 juli 2018 te besluiten tot een mogelijk overnametraject per 1 juli 2020. De datum 1 juli 2018 is contractueel vastgelegd.

### **4. Kosten marktwaardeoriëntatieonderzoek**

Eerder (2015) is door ons tijdens de ALV aangegeven dat voor een dergelijk onderzoek €25.000, - excl. BTW nodig zou kunnen zijn. De ALV vond het toen niet opportuun om hierover een besluit te nemen. Overigens beschikken wij in onze begroting over een financiële voorziening van in totaal ruim €35.000, - voor consultancykosten voor het *gehele* WKO-traject.

Inmiddels beschikken wij over een concrete onderbouwing van het benodigde bedrag. Hoe zijn we daaraan gekomen?

Nadat wij een groslijst van circa 10 bureaus hadden opgesteld die mogelijk het marktwaardeoriëntatieonderzoek zouden kunnen doen, zijn er na selectie 5 overgebleven. Die selectie heeft plaats gevonden mede op advies van twee WKO-deskundigen (bewoners Paleiskwartier) en de criteria: kennis van WKO en marktwaardebepaling. Vervolgens hebben wij deze 5 bureaus benaderd met de vraag of zij voor een dergelijk onderzoek een offerte konden uitbrengen. Twee bureaus zagen daarvan af, vanwege het niet voldoende aanwezig zijn van hun marktkennis. De overgebleven drie bureaus hebben, na informatieve gesprekken op basis van ons plan van aanpak en de

gedefinieerde opdrachtformulering inclusief tijdspad, een offerte uitgebracht. Zij zullen bij de marktwaardeoriëntatie voor fase I ook rekening houden met het feit dat onze vereniging gerechtigd is om, over circa 20 jaar, fase II van de WKO-installatie over te nemen.

De gemiddelde prijs van deze aanbiedingen is € 10.650, - excl. onvoorzien, extra overleg en BTW (hoogste bedrag € 16.000, -, laagste bedrag € 7.875, -). De bureaus voldoen aan onze criteria en voorzien ook in een voorstel voor vervolgaanpak. Ons bestuur benadrukt daarbij dat daarin ook aandacht moet worden geschonken aan de communicatieve aspecten naar alle leden van onze vereniging. Desgewenst zijn de (vertrouwelijke) offertes in te zien voor ALV-leden. Daartoe kan contact worden opgenomen met Hermie van Ommeren, secretaris van ons bestuur (voor afspraak, tel. 0629048815, e-mail: [hermie@paleis.org](mailto:hermie@paleis.org)). Op basis van het voorgaande ramen wij de kosten van het onderzoek op €10.000, -, incl. onvoorzien en extra overleg en excl. BTW.

Twee bureaus wezen ons er op dat de marktwaarde mede bepaald wordt door de vorm van mogelijke overname (eigendoms- en exploitatiesituaties). Om daar verantwoorde uitspraken over te doen, zijn mogelijk verdergaande analyse en onderzoek nodig. De extra kosten daarvan bedragen bij benadering ca € 10.000, -, excl. BTW. Ons bestuur heeft geconcludeerd dat die vraag nu nog niet opportuun is omdat we eerst de resultaten van de meer algemene marktwaardeoriëntatie willen zien. Vervolgens zou het dan gewenst kunnen zijn om een diepgaandere analyse te laten maken. In dat geval zal dat direct aansluitend op het eerste onderzoek moeten zijn, zodat de resultaten daarvan kunnen worden meegenomen in ons voorstel aan de ALV.

Ons bestuur vindt het daarom verantwoord om nu aan de ALV voor te stellen een onderzoeksbudget van in totaal maximaal € 20.000, -, excl. BTW ter beschikking te stellen voor een marktwaardeoriëntatieonderzoek.

## **5. Vervolg**

Indien de ALV akkoord gaat met het hierna genoemde voorstel, kan ons bestuur begin februari 2017 resultaat van het onderzoek verwachten. Dan zal, nadat onze al ingestelde Klankbordgroep (2 vertegenwoordigers bedrijven en 2 vertegenwoordigers bewoners) is geconsulteerd, ons bestuur zich beraden over de vraag of er nog een extra verdiepend aanvullend onderzoek (eigendoms-/exploitatiesituaties) wenselijk is. Het criterium daarbij zal zijn of een dergelijke aanvulling kan bijdragen aan de kwaliteit van besluitvorming door het bestuur en de ALV in het voorjaar 2017.

Met de planning zoals nu bekend en conform het plan van aanpak, kan in de komende ALV (mei 2017) een gefundeerd besluit genomen worden over de te ondernemen vervolgstappen richting Ennatuurlijk. Dan kan ook worden gezien of en zo ja op welke wijze, communicatie met de bewoners en bedrijven in het Paleiskwartier kan worden vorm gegeven.

## **6. Voorstel**

De ALV heeft kennis genomen van de algemene resultaten van het onderzoek van Arcadis van september 2016 naar onder meer de exploitatie- en eigendomssituatie WKO. Op grond van het plan van aanpak mogelijke overname WKO, de conclusie van Arcadis dat er nu voldoende basis is voor vervolgstappen, de Conditie vooronderzoek WKI Paleiskwartier en de overwegingen van het bestuur, besluit de ALV tot het volgende.

Hierbij is ook in overweging betrokken dat de ALV-leden in de gelegenheid zijn gesteld om, na tekening geheimhoudingsverklaring, kennis te nemen van vertrouwelijke informatie die in het kader van het ons voorstel is verkregen.

- 1. De ALV stelt een krediet beschikbaar voor een extern te laten verrichten marktwaardeoriëntatieonderzoek naar de mogelijkheid over te nemen WKO-installatie (fase I) in het Paleiskwartier.*
- 2. Het krediet bedraagt maximaal € 20.000, - excl. BTW en wordt ten laste gebracht van de begrotingsvoorziening "WKO-consultancy".*
- 3. De ALV verwacht, conform het daartoe opgestelde plan van aanpak, in de volgende vergadering een voorstel van het bestuur over vervolgstappen richting Ennatuurlijk.*