Leden van de gemeenteraad

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
13 oktober 2021			14 0412

Onderwerp

Intentieovereenkomst Groene Engel

Geachte raadsleden,

Een aantal Ossenaren benaderde ons. Ze vroegen ons of zij het pand de Groene Engel (Kruisstraat 15) kunnen kopen. Hiervoor hebben zij de Stichting Beheer & Exploitatie Onroerend Goed De Groene Engel opgericht. Wij hebben daarop een intentieovereenkomst met de stichting gesloten. De stichting krijgt tot 31 december 2021 het recht van eerste koop van de Groene Engel. Voor die tijd proberen we met de stichting overeenstemming te bereiken over de daadwerkelijke verkoop.

Wat is de aanleiding voor deze informatie?
Een aantal Ossenaren wil het pand de Groene Engel, Kruisstraat 15 in Oss van de gemeente kopen. Het pand de Groene Engel is een rijksmonument in eigendom van de gemeente. Wij verhuren dit pand aan het Cultuurpodium, Brasserie ‘De Winkel Borrel en Eetbar’ en Stichting Dichterbij.

De groep leverde een bidbook aan. Hierin geven ze inhoudelijk en visueel zo concreet mogelijk hun plannen, intenties en voorwaarden weer. In dit bidbook motiveren ze hun verzoek als volgt:

"Dit is hét moment – en het enige moment – om de exploitatie van het hele gebouw (brasserie, cultuurpodium, CultuurLokaal en terras) goed en in harmonie met elkaar neer te zetten. Wij willen graag ondersteuning bieden aan deze nieuwe start. De Groene Engel is immers een belangrijke voorziening voor Oss: niet alleen voor het centrum, maar voor de gehele stad en haar directe omgeving. Die functie behouden en ondersteunen we graag.
Onze motivatie zit 'm in het geschetste belang van de Groene Engel, maar ook in onze betrokkenheid bij Oss en het respect dat we voor rijksmonumenten hebben. We hebben géén ambitie in de aankoop van het vastgoed voor commerciële exploitatie. Het behalen van financieel rendement op de investering is dan ook nadrukkelijk niet ons uitgangspunt.
Om die insteek te borgen, zullen we het over te dragen vastgoed onderbrengen in Stichting Vastgoed GE. Een positief resultaat van de stichting (na aftrek van exploitatiekosten en financieringslasten) herinvesteren we in het cultuurpodium en/of het rijksmonument. We gaan dus niet de brasserie runnen, ons niet bemoeien met de horeca en niet op de stoel zitten van de bedrijfsvoering van het cultuurpodium."

Na een aantal gesprekken hebben we nu een intentieovereenkomst met de Stichting Beheer & Exploitatie Onroerend Goed De Groene Engel gesloten. Hierin staat dat de stichting tot 31 december 2021 het eerste recht van koop heeft. Die tijd gebruiken we om te bekijken of verkoop haalbaar is en onder welke voorwaarden.

Door de verkoop van het pand ontstaat er een ander speelveld. Nu heeft de gemeente verschillende belangen als het over de Groene Engel gaat; verhuurder, subsidieverlener, handhaver etc. Dit botst nog wel eens. Door verkoop van het pand is de gemeente alleen nog subsidieverlener en handhaver. Daarbij is voor een deel sprake van commercieel vastgoed (brasserie). Dit is niet de corebusiness van de gemeente.

Initiatiefnemers van de stichting zijn een aantal ondernemers met belangstelling voor de maatschappelijke opgave. Dit hebben ze eerder al laten zien. In het bidbook omschrijven ze hoe ze het pand willen opknappen zodat het meer allure krijgt. Dat men de huurders wil ondersteunen blijkt o.a. uit de doelen van de stichting. Hierin staat o.a. het faciliteren van voorzieningen voor een positieve en stabiele exploitatie. Wij vertrouwen er dan ook op dat het gebouw bij verkoop in goede handen komt.

Een aantal inhoudelijke punten hebben we wel al afgesproken:
- De huurcontracten met de huidige huurders gaan mee en

- De stichting voert geen huurverhoging door voor het cultuurpodium zonder dat ze de noodzaak aantonen.

Dergelijke bepalingen horen wellicht niet in een intentieovereenkomst thuis. Voor ons zijn ze echter belangrijk genoeg om nu al af te spreken.

Wat is de kernboodschap?

Met de Stichting Beheer & Exploitatie Onroerend Goed De Groene Engel sluiten wij een intentieovereenkomst over de verkoop van de Groene Engel. We geven ons tot 31 december de tijd om te onderzoeken of verkoop haalbaar is. Ook onderzoeken we onder welke voorwaarden. De huidige huurcontracten neemt de stichting over bij verkoop.

Wat zijn de gevolgen?

De Stichting Beheer & Exploitatie Onroerend Goed De Groene Engel heeft tot 31 december het recht van eerste koop van het pand. Voor die tijd willen we onderzoeken of verkoop haalbaar is.

De stichting neemt de huidige huurcontracten over. Dit zijn contracten met het Cultuurpodium, Brasserie "De Winkel Borrel en Eetbar" en stichting Dichterbij. Voor hen verandert er niets anders dan dat de stichting de nieuwe verhuurder is. De stichting wil daarnaast het pand wat meer allure geven.

De stichting verhoogt de huur voor het Cultuurpodium alleen als ze de noodzaak aantonen. Het Cultuurpodium is van belang voor Oss en dit onderkent ook de stichting.
Via subsidieverlening behoud de gemeente een relatie met het Cultuurpodium.

Wat is het vervolg?

Voor 31 december bekijken we of overeenstemming bereiken over verkoop van het pand De Groene Engel.

Communicatie

De huidige huurders zijn op de hoogte van deze ontwikkeling. Inwoners stellen we op de hoogte door een persbericht.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,

De secretaris, De burgemeester





Drs. H. Mensink Mr. F.F.G.P. den Brok (loco)

Volgvel	Ons kenmerk
5	

Samenvatting

Met de Stichting Vastgoed GE sluiten wij een intentieovereenkomst. De stichting krijgt tot 31 december 2021 het recht van eerste koop van het pand de Groene Engel. Voor die tijd proberen we met de stichting overeenstemming te bereiken over de daadwerkelijke verkoop.