

Overzicht vragen gemeenteraad Steenfabriek

Bijgaand de beantwoording van de vragen bestemd voor BOEi ter voorbereiding op de bijeenkomst van 11 april 2023.

De beantwoording van de vragen bestemd voor het college worden op 18 april 2023 door het college vastgesteld en meegezonden met de raadsinformatiebrief.

Exploitatie Steenfabriek

1. De afwezigheid van een businesscase, een overzicht van onderhoudswerkzaamheden, een meerjarenonderhoudsplan en een actuele taxatie; De investeringsbegroting en -exploitatie van BOEi en het MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) zijn als bijlage bij de beantwoording van de vragen bijgesloten. Met onderhoudswerkzaamheden bedoelt u naast planmatig onderhoud waarschijnlijk ook restauratie werkzaamheden. De afgelopen jaren heeft BOEi behalve restauratiewerkzaamheden ook ongepland (curatief) onderhoud uitgevoerd (o.a. een gaslek opgelost, een korfboogverankering bij de kleigroeve, herstelwerkzaamheden schilderwerk in het informatiecentrum). De beheerkosten in 2022 bestonden uit: verzekeringspremie, belasting, object beheer uren, klein herstel aan droogloodsen, herstellen bliksemafleider, kapotte ruiten vervangen en begeleidingskosten door BOEi (naast afschrijving en kapitaallasten), zie daarvoor het exploitatieoverzicht dat gebaseerd is op de exploitatie inclusief brouwerij. Het huurbedrag van Stichting De Werklust wordt als vergoeding voor het klein dagelijks onderhoud aan de stichting teruggegeven conform de afspraken met de stichting. Daarnaast besteedt BOEi tijd en geld aan onderhanden werk in de lopende projecten (restauratie). BOEi heeft de ringoven gerestaureerd met subsidiegelden en uit eigen middelen (zie bijlagen).
2. Ook de fractie van de VVD geeft aan een onderhoudsplan en begroting te missen (zie vraag 5). Zie daarvoor vraag 5.
3. Of de eventuele komst van een brouwerij voorwaardelijk is voor het voortbestaan van BOEi (m.b.t. de steenfabriek); BOEi kent in haar portefeuille meerdere categorieën gebouwen qua exploitatie. Het museale complex in Losser wordt binnen de portefeuille als het ware overeind gehouden door andere gebouwen elders in het land die wél een positief saldo hebben. Dit soort objecten (in Losser) wordt gekenmerkt door veel volume en weinig ruimte die verhuurbaar is net zoals de steenfabrieken in Wageningen en Randwijk, ook eigendom van BOEi. In totaal heeft BOEi inclusief Veenhuizen ca. 220 monumenten in eigendom waarvan ca. 1 derde valt in deze categorie. Ook andere grote monumentenbeheerders werken op deze manier. Natuurlijk ligt de gedachte voor de hand dat „het ook anders kan” maar de praktijk leert dat die ambitie niet van de grond komt (door beleid dat voor Rijksmonumenten van kracht is). De gebouwen exploitabel maken vergt vaak een omvangrijk inbouwpakket wat op zichzelf dan kan renderen maar niet de middelen opbrengt voor het onderhoud van de monumentale schil, het casco (dus dan levert het niets op voor het monument). Iets soortgelijks – een onrendabele top – was eerder aan de orde bij de bouw van het informatiecentrum destijds dat door de stichting nu nog geëxploiteerd wordt (maar waar – op termijn ook weer investeringen nodig zijn zoals verduurzaming).
4. Hoe gaat BOEi het achterstallig onderhoud aan de locatie uitvoeren; Het onderhoud is deels curatief (zaken die onverwacht zich voordoen) en is deels planmatig; dat is opgenomen in een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) opgesteld in 2018 en recent nog geïndexeerd en actueel gemaakt, zie daarvoor de bijlagen.

5. In het overzicht van werkzaamheden en financiën worden drie subsidies genoemd:
De eerste subsidie (€ 104.492) is toegekend. Subsidie twee (€ 82.000) is “aangevraagd”. Is die aanvraag inmiddels toegekend, afgewezen of nog gaande? Deze provinciale subsidieaanvraag is nog gaande. BOEi is in afwachting van de uitkomst. Subsidie drie (€ 65.617) instandhoudingssubsidie; is dat een toegekende subsidie? Dit betreft een door de RCE (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) toegekende SIM-subsidie (Subsidieregeling Instandhouding Monumenten) voor onderhoud binnen een periode van 6 jaar waarbij BOEi aanvullend 40% uit eigen vermogen bijdraagt. De SIM subsidie wordt door BOEi ingezet voor de planmatige onderhoudswerkzaamheden.
6. Het ontbreken van een financiële onderbouwing voor de aangevraagde subsidie, zoals een businesscase (zie vraag 5). In de bijlage is een onderbouwing aangereikt waarmee duidelijk wordt dat het tekort voor een deel ondervangen wordt. Voor BOEi is na 5 jaar zoeken naar een verbetering in de kasstroom met de komst van de brouwer uiteindelijk een passende functie in beeld. Tegelijk is daarmee „het lek nog niet boven”. Dat is vanuit de portefeuillestrategie geen punt; zoals eerder geschreven houden de sterkere objecten de zwakkere overeind. Ook is het verzoek aan de gemeente om een subsidie in feite voortschrijdend inzicht en een kans om een mooie en passende functie op de fabriek te huisvesten die zo menen wij het economisch profiel van de locatie en de gemeente versterkt. Tegelijk zetten we een streep onder de fase – zoals afgesproken met de gemeente - waarin BOEi op zoek was naar een meer kostendekkende (maar nog niet geheel kostendekkende) exploitatie. BOEi is sterk genoeg om dit verder op eigen benen te doen. De subsidie is dus wel nodig voor het maken van deze stap en het doorsnijden van de link met de gemeente.
7. Het risico voor de exploitatie wanneer de ruimtelijke aanpassingen t.b.v. de te realiseren brouwerij niet door de geldende procedures komen; Dat risico is voor BOEi maar wordt als zeer beperkt ingeschat.
8. De kosten van de bouw van de brouwerij en of de vestiging hiervan een positieve bijdrage geeft aan de sluitendheid van de exploitatie van de steenfabriek (zie vraag 5). Ja, de kasstroom verbetert.
9. Waarop is het bedrag van € 200.000 gebaseerd? Is er een begroting of businesscase beschikbaar uit welke kostenposten dit bedrag opgebouwd is Zie daarvoor vraag 5 en de bijlagen.
10. Niet helder is het totaalbedrag van de benodigde investeringen. Wat is het totaalbedrag? Zie vraag 5 en de bijlagen.
11. Duidelijk is dat € 200.000 van het totaalbedrag wordt gevraagd van de gemeente, maar worden er door andere partijen (waaronder BOEi zelf, maar misschien bijvoorbeeld ook door Rijk of provincie) ook nog (aanvullende) cofinancieringsmiddelen ingebracht? Zie de investerings- en exploitatiebegroting.
12. Welke initiatieven heeft BOEi de afgelopen vijf jaar ondernomen om de exploitatie meer kostendekkend te maken? Er is voortdurend gezocht naar partijen die passen bij de stichting en de objecten. Er was interesse voor atelierruimtes en interesse van de Losserhof, een whiskey distilleerderij en een bierbrouwer zonder trackrecord. Daarnaast zijn nog veel kortdurende gesprekken op hoofdlijnen gevoerd met kandidaten die echter snel af gezien hebben van de huurmogelijkheid om uiteenlopende redenen waarbij het niet courant zijn van de ruimten de belangrijkste oorzaak is. Er zijn geen kant en klare ruimtes te verhuren waardoor verhuur aan genoemde partijen niet door kon gaan. Iedere optie vergt een grote investering en forse doorlooptijd qua procedures (voor de herbestemming). De kandidaat huurder die nu in beeld is, is een bestaande bierbrouwer met ervaring en nu ruim een jaar in beeld.

13. Komt de eigenaar niet in aanmerking voor subsidie voor een Rijksmonument? BOEi komt – omdat het erkend is als Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM) – met voorrang in aanmerking voor de zogenaamde SIM-onderhoudsgelden (er wordt zoals eerder aangegeven onderscheid gemaakt door het ministerie OCW tussen restauratie en onderhoud). Restauratiegeld is in feite nooit structureel in Nederland. Dat is altijd incidenteel geld. Wel wordt er een landelijke pot van € 20 miljoen verdeeld door alle provincies maar dat is een regeling die fors overvraagd wordt (soms is zelfs sprake van loten). Daarom heeft BOEi ook de strategie gekozen om de afgelopen jaren meerdere keren een subsidieverzoek in te dienen wat uiteindelijk wel gehonoreerd werd. Dus het is niet zozeer het type monument dat zekerheid biedt op subsidie (voor onderhoud of restauratie) maar de locatie in het land (beleid van de provincies bij verdeling van Rijksgelden) en ook de deskundigheid of positie van de eigenaar).

Plannen Bierbrouwerij

14. Of het voornemen een bierbrouwerij te vestigen door het college getoetst is op passendheid bij het doel van de steenfabriek, en dat eventuele vestiging geen negatieve gevolgen heeft voor de huidige horeca-exploitatie op de locatie en het contact hierover met de vrijwilligers die daarmee inkomsten dreigen te zien vervallen; De bierbrouwer geeft op afspraak rondleidingen in de brouwerij aan groepen. Bezoekers kunnen als onderdeel van de rondleiding gebruik maken van het terras. Meerwaarde van de samenwerking op het terrein is dat bezoekers belangstelling krijgen voor de overige activiteiten en leidt tot vervolgbezoeken met beoogde omzetverhoging; zo kan er synergie ontstaan.
15. Of de bierbrouwerij een op zichzelf staand deel van de locatie met een eigen toegang wordt, of onderdeel van het totale complex; De bierbrouwerij krijgt een eigen ingang voor bezoekers via een bestaande droogloods. Via deze droogloods worden de bezoekers rechtstreeks naar het proeflokaal geleid. Het terrein van de steenfabriek tussen Oldenzaalsestraat en Smuddeweg - is binnen de omheiningen een open terrein waarbij bezoekersstromen elkaar kunnen kruisen en bezoekers zich op alle activiteiten kunnen oriënteren.
16. Of er ook andere ontwikkelingen voor de locatie zijn bekeken en of daar inzicht in te krijgen is; Zie vraag 19.
17. Wat is de meerwaarde van de brouwerij op dit terrein? Wat voegt dit toe? De aanwezigheid van de brouwer trekt extra publiek aan dat vanuit een bezoek aan de brouwer interesse kan krijgen in de steenfabriek en het museum dat door de stichting wordt gerund. Omgekeerd kunnen bezoekers van de stichting belangstelling krijgen voor de brouwerij. Het betreft een vorm van kruisbestuiving waarbij alle partijen gebruik maken van elkaars bekendheid en publiciteit. Los daarvan is het een stevige verbetering van de exploitatie.
18. Welk effect het vestigen van een bierbrouwerij heeft op de overige horeca in Losser; De aanwezigheid van de brouwerij heeft minimaal effect op de overige horeca in Losser. Het terras van de brouwerij is bedoeld voor bezoekers van de brouwerij. De brouwerij is onder „kantoortijden” geopend en beoogt geen openbare horecafunctie buiten haar productietijden
19. Het signaal dat de betreffende brouwerij reeds bijna de volledige inventaris heeft aangekocht, een ondernemer dat niet doet zonder enige zekerstelling, wat de vraag oplevert of er meer informatie is dan nu voorligt; De brouwer is enthousiast over de locatie en ziet deze als uithangbord voor haar naamsbekendheid. Het is een bestaande brouwer die haar

bier in eigen ketels wil brouwen en niet langer via een externe loonbrouwer. De brouwer wil juist naar deze plek vanwege de ambachtelijke uitstraling en vertrouwt er op dat het goed komt. Ondernemen gaat inderdaad over risico's wegnemen maar ook gecalculeerd risico's nemen. Dat geldt ook voor BOEi waarbij het zelfs zo is dat BOEi geen winstoogmerk heeft. Initiatieven komen niet van de grond als alles eerst tot in detail uitgewerkt en gezekerd wordt. Zo heeft BOEi ook in 2007 zonder zekerheid over een locatie voor herplaatsing Erve Beernink aangekocht, gedemonteerd en de dus pas recent in samenwerking met een nieuwe eigenaar de 17^e-eeuwse boerderij kunnen herbouwen in Losser.

20. Wat komt in de plaats van de huidige werkplaats? De huidige werkplaats wordt vervangen door een nieuwe brouwzaal. Met de stichting zal de behoefte voor vervangende ruimte en de invulling hier van worden besproken.

Vrijwilligers/Stichting De Werklust/Landschap Overijssel

21. De precieze rol van het Landschap Overijssel; Met Landschap Overijssel zijn oriënterende gesprekken gevoerd over het opzetten van een informatiepunt, het ondersteunen van vrijwilligers op het gebied van begeleiding en werven van nieuwe vrijwilligers en het beleefbaar maken van de kleigroeve.
22. Of vrijwilligers van het Landschap Overijssel de taken van de vrijwilligers van de stichting Steenfabriek gaan overnemen; Nee, beoogd is dat de vrijwilligers van Landschap Overijssel gaan ondersteunen om de continuïteit van de steenfabriek en de bezetting van de stichting te waarborgen. De vrijwilligers van Landschap Overijssel zullen juist een positieve bijdrage kunnen geven aan het in stand houden van de museumfunctie en het overdragen van de aanwezige kennis en kunde.
23. Of het Landschap Overijssel aan toerismebevordering gaat doen; Dat is in de gesprekken niet expliciet aan de orde geweest maar is impliciet altijd aan de orde.
24. Wat het Landschap Overijssel dan in financiële zin gaat bijdragen aan de steenfabriek, bijvoorbeeld in de vorm van cofinanciering voor de investeringen en welk bedrag het Landschap dan betaalt voor 50% van het eigendom; De oriënterende gesprekken zijn gebaseerd op het inbrengen van kennis, ervaring en ondersteuning bij het uitvoeren van werkzaamheden. Samen met BOEi wil zij het erfgoed beschermen. Van financiële participatie is in dit stadium geen sprake.
25. Of er voorafgaand aan de voorgenomen sloop van gebouwen op het terrein contact is gezocht met de gemeente, zo ja wanneer en of er hierover contact is geweest met de vrijwilligers van stichting Steenfabriek de Werklust; Het contact over het voornemen een brouwer te vestigen en hiervoor een niet monumentaal gebouw te slopen en nieuwbouw te realiseren loopt met gemeente en het bestuur van de stichting al sinds najaar 2021. Ook daarvoor zijn er met de stichting steeds contacten geweest indien nieuwe gebruikers zich aandienden.
26. Het feit dat BOEi heeft aangegeven dat het Landschap Overijssel voor 50% eigenaar van de volledige locatie wordt, en hoe wenselijk dat is mede gelet op de grote investeringen die rond 2002 in de locatie zijn gedaan; Het participeren van Landschap Overijssel is nog niet definitief en de rol van Landschap Overijssel is nog onderdeel van gesprek. Overigens is het wel zo dat BOEi en Landschap Overijssel sinds 2 jaar intensief met elkaar optrekken.
27. Van wie is het inventaris van het museum? Ik denk dan aan de treinen, het spoor, de bakvormen, de fototentoonstelling enz. Zijn deze van stichting de werklust of zijn deze van

Boei? Deze waren ten tijde van de verkoop aan BOEi onderdeel van de koopovereenkomst. Hierover gaan we met de gemeente en de stichting in gesprek zoals in de vorige vragenrondes aangegeven zodat ook geborgd kan gaan worden dat die inventaris op de lange termijn in stand blijft.