

Raadsvoorstel

Onderwerp	Toekomst Steenfabriek De Werklust		
Portefeuillehouder	J. Nordkamp		
Team	Concernstaf/Strategie en Control	Datum	7 november 2023
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	22Z02383 23.0030953

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. In te stemmen met de bereikte overeenstemming tussen BOEi en Stichting de Werklust over de toekomst van de Steenfabriek.
2. In vervolg hierop aan BOEi een bedrag van € 125.000,- beschikbaar te stellen voor onderhoud, restauratie en verduurzaming.
3. De begroting 2024 te wijzigen door het vaststellen van een begrotingswijziging (1^e begrotingswijziging 2024) en het bedrag te dekken door aanwending van de algemene reserve.

Inleiding

Voor het goede begrip schetsen wij nog in het kort de historie die heeft geleid tot dit voorstel.

De Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Cultureel Erfgoed (BOEi) heeft in 2017 steenfabriek de Werklust gekocht van de gemeente Losser voor een bedrag van € 1,. In de contractsbepalingen was opgenomen dat de gemeente het complex zou terugkopen wanneer het BOEi binnen vijf jaar niet zou lukken het complex exploitabel te maken.

In juni 2022 heeft BOEi zich bij ons college gemeld met de mededeling dat het niet was gelukt om de exploitatie structureel sluitend te krijgen. Nadat de bepalingen rondom het terugkoopbeding door middel van een samenwerkingsovereenkomst waren verlengd tot 15 juli 2023, heeft het college uw raad een voorstel gedaan om aan BOEi een bedrag beschikbaar te stellen van € 200.000,- voor (achterstallig) onderhoud, restauratie, verduurzaming en herbestemming. Deze gemeentelijke bijdrage zou, samen met de komst van een brouwerij op het terrein van de Steenfabriek en de daarmee gepaard gaande huurinkomsten, zorgen voor een gezond financieel perspectief voor de langere termijn.

Uw raad heeft ondanks enkele verduidelijkende informatiesessies en extra informatie na twee rondes besloten niet met het voorstel van het college in te stemmen. Wel heeft uw raad op 16 mei 2023 een motie aangenomen waarbij u het college heeft opgedragen om:

Vóór Q4 van 2023 een afwegingskader ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen en daarin minimaal op te nemen:

- 1. de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden voor toekomstbestendig gebruik van de steenfabriek;*
- 2. hoe het monumentale, historische en industriële karakter behouden kan blijven met inpassingsmogelijkheden voor recreatieve activiteiten in alle seizoenen.*

Het college heeft een concrete vertaling aan deze motie gegeven en heeft u over de invulling van vervolgproces met de raadsinformatiebrief van 20 juni 2023 geïnformeerd. Belangrijk aspect in dit proces was de betrokkenheid van de gemeenteraad in de vorm van een klankbordgroep.

De drie aspecten die aan orde zouden moeten komen waren:

1. *Een nieuwe huurovereenkomst met Stichting de Werklust.*
2. *Het ruimtelijke kader.*
3. *Verhoogde inkomsten voor een gezonde exploitatie/bijdrage gemeente.*

Intussen moest ook het terugkoopbeding nogmaals verlengd worden. Beide partijen zijn het eens geworden over een laatste verlenging tot 1 december 2023.

Na het zomerreces zijn partijen aan de slag gegaan. Er is een tweetal gezamenlijke bijeenkomsten geweest, waarbij zowel de Klankbordgroep, BOEi en Stichting De Werklust een constructieve inbreng hebben gehad. Die inbreng is voor het proces en voor de uiteindelijke uitkomst zeer waardevol geweest. Daarnaast heeft (een vertegenwoordiging) van het college nog apart gesproken met de Klankbordgroep.

Uiteindelijk heeft dit geleid tot het voorstel dat nu ter besluitvorming bij uw gemeenteraad voorligt.

Beoogd effect

Het voorkomen dat BOEi gebruik maakt van het terugkoopbeding voor de Steenfabriek en het bijdragen aan het behoud van het monumentale complex Steenfabriek de Werklust door het faciliteren van de betrokken partijen.

Argumenten

- 1.1. *De uitgewerkte onderdelen uit de motie van uw raad zijn aan de orde geweest.*
In de periode na de besluitvorming van uw raad in mei 2023 hebben BOEi en Stichting de Werklust veelvuldig en in een goede sfeer gesproken over hun toekomstige samenwerking en de wijze waarop dit vorm moest worden gegeven. Op de resultaten daarvan wordt in het vervolg van dit raadsvoorstel verder ingegaan.
Ook de ruimtelijke mogelijkheden van het terrein zijn nader verkend. Daarbij heeft BOEi echter al vooraf aangegeven dat men, naast de komst van een bierbrouwerij, het monument graag zo compleet mogelijk in stand wil laten. Dat levert een aantal duidelijke beperkingen op voor het toekomstige gebruik. Toch is een aantal kansrijke suggesties voor de toekomst besproken, zoals het gebruik van het terrein voor evenementen en eventuele camperplaatsen bij het kleigat. Deze opties vallen verder onder verantwoordelijkheid van de eigenaar en de huurder en behoeven nog verdere uitwerking.
- 1.2. *Het resultaat kan rekenen op instemming van de betrokken partijen.*
Het proces dat is gevolgd in vervolg op de motie van de gemeenteraad is de aanzet geweest voor een aanzienlijk betere communicatie tussen partijen. Dat heeft ertoe geleid dat er inmiddels een concept-huurovereenkomst voor een periode van tien jaar ligt tussen Stichting De Werklust en BOEi. Daarin is overeenstemming bereikt over de huursom, de toekomstige verdeling van de werkzaamheden en de verdeling van de eigendommen. Dit laatste onderwerp was destijds in de verkoopovereenkomst niet goed omschreven, maar is nu naar tevredenheid van beide partijen geregeld.
- 1.3. *Hiermee is het terugkoopbeding van tafel.*
Indien er zicht is op een uitkomst die voor BOEi acceptabel is, dan wordt er geen gebruik gemaakt van het terugkoopbeding. Nu alle partijen hebben aangegeven met het eindresultaat te kunnen instemmen, blijft BOEi eigenaar van de Steenfabriek en komt de eigendom dus niet terug naar de gemeente.

- 1.4 *Hiermee wordt het erfgoed behouden voor de toekomst.*
Dit argument heeft voor het college van meet af aan een belangrijke rol gespeeld. Steenfabriek de Werklust is een uniek en beeldbepalend Rijksmonument aan de invalsweg van Oldenzaal naar Losser, dat een markant punt in het Twentse landschap vormt. Het erfgoed heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde. Investeren in een gezonde exploitatie van het complex, met respect voor de cultuurhistorie, betekent behoud voor de toekomst.
- 2.1 *Er zijn verschillende ondersteuningsopties aan de orde geweest.*
Met betrekking tot de financiële ondersteuning zijn er verschillende opties in beeld geweest, waaronder een ondersteuning van de Stichting in combinatie met een hoger huurbedrag. Na afweging van alle argumenten is er toch gekozen voor een rechtstreekse bijdrage aan BOEi. Dit ook vooral om de stichting niet langdurig te belasten met een verplichting en de administratieve lasten die aan deze oplossing verbonden zijn.
- 2.2 *Medewerking van alle partijen was een vereiste.*
Voor deze oplossing was het echter wel van belang dat betrokken partijen willen meewerken aan een situatie op instemming kan rekenen. Een dergelijke situatie is uiteindelijk gevonden. BOEi kan daarbij uit de voeten met een lagere bijdrage van de gemeente. Dat wordt echter gecompenseerd doordat de Stichting een deel van het informatiecentrum afstaat voor de verhuur door BOEi aan derden. Er moet dan nog wel een oplossing worden gezocht voor de kerstmannencollectie. Door deze oplossing is er aanzienlijk lagere bijdrage door de gemeente benodigd. Tevens wordt hiermee tegemoet gekomen aan de suggestie van uw gemeenteraad om creatiever naar het ruimtegebruik binnen de Steenfabriek te kijken.
- 2.3 *De bijdrage krijgt de vorm van een (begrotings)subsidie.*
Voorgesteld wordt om de bijdrage aan BOEi in de vorm van een subsidie te verstrekken met als basis de gemeentelijke begroting.
- 3.1 *De aanwending van de algemene reserve is een bevoegdheid van de gemeenteraad.*
Zie hiervoor de toelichting onder de financiële dekking van het voorstel.

Kanttekeningen

- 1.1. *Het ruimtelijke traject voor bierbrouwerij moet nog worden afgerond.*
Gelijktijdig met dit voorstel, besluit uw gemeenteraad over de verklaring van geen bedenkingen die benodigd is voor de vestiging van de bierbrouwerij op het terrein.

Financiële dekking van het voorstel

Dit gaat om een subsidie van € 125.000,- die in 2024 wordt verstrekt. In de begroting 2024 zijn er op dit moment geen alternatieve mogelijkheden om deze kosten te kunnen dekken. Voorgesteld wordt om de te vergoeden kosten van € 125.000,- te dekken door een aanwending van de algemene reserve. De omvang van deze reserve is ruim voldoende om de kosten te kunnen dekken. Om in de voorgestelde dekking te voorzien dient uw raad de bij dit voorstel horende 1^e begrotingswijziging van de begroting 2024 vast te stellen.

Participatie

Over de verschillende aspecten van de uitvoering van de motie is in de afgelopen periode in verschillende samenstellingen intensief contact geweest met de betrokken partijen. Zowel de Klankbordgroep vanuit de gemeenteraad, BOEi en Stichting de Werklust hebben daarin hun inbreng geleverd.

Vervolg

De bijdrage wordt in de vorm van een begrotingssubsidie verstrekt. Aan de subsidie worden wel voorwaarden/voorschriften verbonden. Zo zal worden bedongen dat de subsidie ook daadwerkelijk wordt gebruikt voor onderhoud, restauratie en verduurzaming. Daarnaast zal als voorwaarde worden opgenomen dat de subsidie (deels) wordt terugbetaald indien BOEi binnen een periode van tien jaar besluit over te gaan tot verkoop van de Steenfabriek. De subsidie wordt daarbij nadrukkelijk gekoppeld aan de termijn van de huurovereenkomst met Stichting De Werklust. Op die wijze gaat het college ervan uit dat er voor de langere termijn een stabiele situatie wordt gecreëerd.

Bijlagen

Begrotingswijziging

Het college van burgemeester en wethouders van Losser, 7 november 2023

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

ir. C.A.M. Kroon