



Raadsinformatiebrief

Onderwerp:	Vervolg Steenfabriek
Portefeuillehouder:	J. Nordkamp
Behandelend ambtenaar:	B.V. Nijholt
Zaaknummer:	22Z02383
Documentnummer:	23.0009528

Datum:	18 april 2023
---------------	---------------

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 14 maart 2023 heeft de behandeling van ons voorstel om een bedrag van maximaal € 200.000,- beschikbaar te stellen aan BOEi plaatsgevonden in de oordeelsvormende bijeenkomst van uw raad. Het bedrag is bedoeld voor achterstallig onderhoud, restauratie, verduurzaming en herbestemming van de Steenfabriek om daarmee het tekort weg te werken en de exploitatie voor de toekomst minder verliesgevend te maken. In die vergadering heeft u besloten de behandeling van het onderwerp aan te houden tot de volgende vergadercyclus. Daarbij heeft u het college een drietal expliciete opdrachten meegegeven, te weten:

1. Een onderbouwde businesscase (te laten) opleveren;
2. Meerdere scenario's uit te werken om de mogelijkheden van eigendom te inventariseren. Deze scenario's dienen verschillende eindconclusies te hebben;
3. In gesprek te gaan met de vrijwilligers van stichting Steenfabriek de Werklust.

Daarnaast hebben de fracties voorafgaand, tijdens en na afloop van de oordeelsvormende bijeenkomst op 14 maart 2023 nog een aantal vragen gesteld. Die vragen zijn daar waar nodig ter beantwoording doorgezonden naar BOEi en daar waar mogelijk door ons college beantwoord. De beantwoording van de vragen vindt u in de bijgaande bijlage. En de vragen van BOEi heeft u reeds ontvangen.

Over de drie opdrachten van uw raad het volgende:

1. De business-case en de overige financiële cijfers zijn door BOEi met uw raad gedeeld en gepresenteerd in de bijeenkomst van 11 april 2023. Daarbij heeft u de mogelijkheid gehad om eventuele vragen te stellen of een nadere toelichting te vragen.
2. Uw raad heeft gevraagd om een drietal scenario's uit te werken, namelijk:
 - a. Steenfabriek blijft eigendom van BOEi.
 - b. De eigendom van de Steenfabriek gaat terug naar de gemeente.
 - c. De eigendom van de Steenfabriek komt in handen van een (lokale) derde partij. Een aantal lokale ondernemers heeft al voorzichtige belangstelling voor een dergelijk plan getoond.

De schematische uitwerking van de scenario's is als bijlage bij deze raadsinformatiebrief gevoegd. Met betrekking tot deze scenario's het volgende:

Het college heeft in 2017 bewust gekozen voor verkoop van de Steenfabriek aan een partij met specifieke kennis op het gebied van behoud van monumenten. Dat was voor het college belangrijk, omdat de Steenfabriek voor de gemeente Losser een belangrijke blikvanger is en daarom in goede staat moet blijven. Daarnaast speelden ook financiële aspecten een belangrijke rol. Door de financiële moeilijkheden van de gemeente Losser in het begin van de het vorige decennium was er geen ruimte om te reserveren voor noodzakelijk (groot) onderhoud, terwijl er wel enkele grote opgaven voor de deur stonden. Het hoogste noodzakelijke onderhoud werd voldaan uit het reguliere gemeentelijke onderhoudsbudget.

De in 2017 uitgezette lijn is nog steeds leidend voor het college. Daarom is scenario 1 voor het college dan ook vooralsnog het meest reële scenario. Het college wil bij dit scenario aantekenen dat aan de te verlenen subsidie voorschriften worden verbonden, zodat er geen sprake is van een gift. De subsidie is afhankelijk van de uitvoering van met name genoemde werkzaamheden (namelijk achterstallig onderhoud, restauratie, verduurzaming en herbestemming). Daarover worden voorschriften gesteld bij de subsidieverlening. Daarnaast wordt de subsidie, ook door middel van voorschriften, wordt gekoppeld aan het (gedeeltelijk) in eigendom houden van de Steenfabriek. Wordt niet voldaan aan de gestelde voorschriften, dan wordt de subsidie (deels) teruggevorderd.

Het tweede scenario is voor het college de minst wenselijke optie. Zoals aangegeven omarmt het college nog steeds de argumentatie voor de verkoop van de Steenfabriek in 2017. Het college heeft op dit moment geen duidelijk inzicht in de verwachte kosten van onderhoud, de kennis, kunde en formatie op het gebied van beheer en onderhoud van monumenten ontbreekt, de gemeente staat lager in de ranglijst bij het binnenhalen van subsidies en de gemeente wordt weer verantwoordelijk voor de verontreiniging die destijds op het terrein is aangetroffen.

Scenario 3 kent vele voordelen, maar is een minder reële optie. Voordeel van dit scenario met eigendom van lokale ondernemers is dat de plaatselijke betrokkenheid wordt vergroot, er mogelijk meer lokale financiële ondersteuning komt en er synergievoordelen kunnen worden verwacht. De gedachte “voor en door Losser” is een gedachte die het college zeer ondersteund. Echter er zijn wel enkele belangrijke randvoorwaarden van toepassing. De eerste hindernis is dat de gemeente geen zeggenschap heeft over de Steenfabriek. De gemeente kan deze optie dus niet zelfstandig uitvoeren en is afhankelijk van de richting die BOEi kiest. Het is daarbij niet op voorhand duidelijk dat, indien er geen financiële ondersteuning vanuit de gemeente komt, BOEi mogelijk daadwerkelijk overgaat tot terug levering van de Steenfabriek. In dat geval zal BOEi creatiever met de verschillende mogelijkheden om moeten gaan en kan er daardoor toe worden gedwongen tot het volledig commercieel uit nutten van het complex, waarbij de huidige functies komen te vervallen. Dit kan ook gevolgen hebben voor de huurovereenkomst met de Stichting. Overigens heeft BOEi in de informatiebijeenkomst van 11 april 2023 aangegeven deze optie niet te zullen gebruiken.

Een tweede hindernis is dat de gemeente is gehouden bij verkoop aan een lokale partij of lokale partijen om het Didam-arrest toe te passen. Dat betekent dat het complex openbaar moet worden aangeboden en dat beoordeling van de kandidaten plaatsvindt op basis van vooraf vastgestelde criteria. Slechts in zeer bijzondere omstandigheden kan verkoop aan een vooraf gekozen partij plaatsvinden. Daarnaast blijft het vraag of de mogelijk geïnteresseerde partij ook daadwerkelijk over wil gaan tot aankoop indien de gemeente de Steenfabriek in eigendom terug krijgt.

Deze optie heeft dan ook een groot als/dan gehalte. Scenario 3 kan pas werkelijkheid worden als de gemeente de Steenfabriek eerst weer in eigendom krijgt. Naar het inzicht van het college moet dit scenario dan ook als een duidelijk minder reële afwegingsoptie in het kader van dit voorstel worden gezien, welke vele onzekerheden kent.

3. Wethouder Nordkamp heeft op 6 april 2023 een gesprek gevoerd met een delegatie van het bestuur van Stichting de Werklust. Tijdens dit gesprek zijn verschillende onderwerpen aan de orde geweest. De wethouder heeft daarbij nogmaals de waardering uitgesproken voor de werkzaamheden die de stichting de afgelopen 15 jaar heeft verricht. Ook de in de ogen van de stichting moeizame communicatie met de huidige eigenaar van de Steenfabriek en de gevolgen daarvan is onderwerp van bespreking geweest. Naar aanleiding hiervan hebben wij een brief naar BOEi gestuurd, waarin wij op deze punten hebben gewezen. De brief die wij hebben gestuurd, is als bijlage bij deze raadsinformatiebrief gevoegd.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog aanvullende (technische) vragen willen stellen, neem dan vooral contact op met de behandelende ambtenaar via het mailadres b.nijholt@losser.nl.

Bijlagen

- Scenario's
- Beantwoording technische vragen
- Brief aan BOEi met de betrekking tot de relatie met de Stichting.
- Juridisch advies terugkoopverplichting