

RAADSVOORSTEL

1. Inleiding: Samenwerking met Landschap Overijssel. Wat houdt deze samenwerking in en wat zijn de gevolgen voor ons. Waarom worden wij niet genoemd als samenwerkingspartner
2. Achtergrond en eigenaarschap: Wij huurden van de gemeente voor ca. Euro 12.000, per jaar en als tegenprestatie moesten wij al het groen op het hoofdterrein, de parkeerplaats en rond het kleigat maaien en voorts kleine reparaties verrichten en verschoven dakpannen recht leggen voor zover wij daar bij konden.. Door ons is hiervoor een rolsteiger aangeschaft. De commerciële waarde van deze werkzaamheden lag ver boven het bedrag van de te betalen huur, doch dit is door ons geaccepteerd omdat de vrijwilligers de instandhouding van het complex als een verplichting zagen. Tijdens een van de eerste gesprekken met de directeur van BOEi heeft deze gezegd 15 jaar bezig te zijn geweest met de aankoop van de fabriek en er iets moois van zou maken. Wij hebben hem er toen al op gewezen dat er veel (achterstallig)onderhoud zou moeten worden gepleegd. Dit zou geen probleem zijn gezien de mogelijkheden om aan subsidie te komen.
3. Financiële steun: Voor dat de koop van de fabriek een feit was heeft BOEi, al dan niet door eigen deskundigen, een onderzoek laten instellen naar de hoogte van het achterstallige onderhoud. Na de koop is er nauwelijks onderhoud door BOEi aan met name de droogloodsen onderhoud verricht. Na 2 stormen met veel schade aan de pannen is er vanuit BOEi geen enkele actie ondernomen. Deze schades waren zo groot dat wij niet het gereedschap en de mensen hadden om dit te doen. Hierdoor is de schade verder toegenomen en heeft zich uitgebreid tot houtrot in panlatten, verschuiving van steunpalen van hun steunen en z.
4. Vrijwilligers stichting Steenfabriek de Werklust: De eerste zin is volledig in strijd met de waarheid. Niets afspraken. Afspraken en toezeggingen met gemeente over de voortzetting van de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden zijn door BOEI volledig genegeerd. 24 uur voor de overdracht van de fabriek kregen wij een huurovereenkomst ter tekening voorgelegd van meer dan 70 pagina's. Met de inhoud waren wij het volledig oneens maar onder druk van gemeente en BLOEI en de toezegging dat later op onze bezwaren zou worden terug gekomen hebben wij ondertekend. Achteraf werd dat door BOEI ontkent. Dat de wet huurders bij verkoop van het gehuurde aan derden bescherming biedt werd gemakshalve maar overgeslagen. Dat de opbrengsten van onze werkzaamheden onvoldoende zouden zijn is een pertinente onwaarheid. Wij hebben bij geen enkele instantie vanaf de LAGA om subsidie hoeven vragen, maar hebben wel enkele grote investeringen gedaan zoals: klimaatregeling in de laatste nieuwbouw, vernieuwing van een deel kabelbaan, aanleg van terras en perron. Dit alles or een bedrag van ruim 16.000,- Euro. Eind 2022 hadden wij nog ruim 10.000,-Euro op de bank staan. Een luxe die we voordien niet kenden. Ook in deze situatie is al het onderhoud aan het groen voor onze rekening. De commerciële waarde van alleen het groenonderhoud bedraagt naar schatting op dit moment tussen 25000,- en 28.000,- Euro.
5. Argumenten 1.1 Investeren in een gezonde exploitatie van het complex, met respect voor de cultuurhistorie, betekent behoud voor de toekomst. Is de voorgenomen bierbrouwerij wel een respectvolle investering? Wij betwijfelen dat omdat het aanzicht van het complex geweld wordt aangedaan door niet alleen de brouwerij maar ook door de noodzakelijke aanleg van aan-en afvoerwegen van grondstoffen, laad-, los- en parkeerplaatsen, tussen de voorzijde van de oven en het nu nog groene gedeelte richting de vormloods en droogloodsen. Aan de zijde van de oven richting Oldenzaalsestraat is er onvoldoende ruimte om een gedegen aanvoerroute te maken daar de bocht rond de oven daar te krap voor is. Wij missen dit logistieke plan dan ook nog in de plannen die wij op het gemeentehuis hebben mogen inzien.

6. Argumenten 1.2 Of de opbrengst aan huur van de brouwerij een impuls is voor een lonende exploitatie door BOEi achten wij te betwijfelen. Wij kennen de investeringsbegroting van BOEi niet evenmin als de investerings- en exploitatie verwachting van de brouwerij. Gezien de beperkte ruimte en een verwachte productie van 60 tot 80 hl per week zullen de kosten van huur en energie- en waterverbruik zwaar drukken op de exploitatie.
7. Argumenten 1.3 kansen voor de Stichting Steenfabriek. Deze kansen zien wij somber in zoals reeds eerder is aangegeven. Mensen die naar een brouwerij gaan zijn zeker geen bezoekers voor ons. Ditzelfde geldt voor wandelaars en fietsers. Er lopen 4 fietsroutes langs onze ingang maar veel meer dan een enkel kopje koffie of frisdrankje zit er niet in. Het vlinderpunt met 2 aansluitpunten is niet door ons maar door derden in overleg met de gemeente aangelegd. Helaas loopt de afgenomen stroom van de 2 aansluitpunten via onze meter. Wat de samenwerking met Landschap Overijssel ons gaat brengen wachten we maar af. Er is nog enkel contact met ze geweest om over zaken te praten.
8. Globale berekening wat Stichting Steenfabriek de Werklust zowel de Gemeente Losser als BOEi aan kosten heeft bespaard na de LAGA. Hierbij maakt het niet uit hoe hoog de huur is, omdat eventuele huurverhogingen worden doorberekend met hetzelfde percentage voor de kosten van onderhoud.

Gemeente Losser 2004-2017

Huur	€ 12.000,--	
Bijdrage onderhoud	€ 12.000,--	
Saldo betaald		Nihil

BOEI 2018-2022

Huur BOEI	€ 6.000,--	
Bijdrage onderhoud	€ 6.000,--	
Saldo betaald		Nihil

Gemiddelde commerciële waarde Groenonderhoud

€ 20.000,--

Overig onderhoud € 5.000,--

€ 24.000,--

Overig onderhoud € 7.500,-- 1)

1) Jaarlijks diverse spankabels moeten vernieuwen

Argumenten voortzetten zonder Boei, maar met als eigenaar de Gemeente.

De vrijwilligers zijn meer gemotiveerd om werk te verrichten voor de steenfabriek.

Samen met de gemeente kunnen we ook subsidie aanvragen en de eigen bijdrage die dan nodig is zelf verrichten met bijdrage door gemeente. (de 200.000 reserveren voor dit doel en hier zuinig mee omgaan.

Als de Gemeente eigenaar is kan de Stichting weer donaties aanboren om de steenfabriek te onderhouden.

In de eerste brief van de Stichting is al aangegeven wat we kunnen doen. Dit kan alleen als we de beschikking hebben over het gehele terrein zoals het nu is. Wij hoeven dan ook geen rekening te houden met de logistiek van de brouwerij.

Door de logistiek is het terrein niet meer afgesloten onder onze verantwoordelijkheid met alle gevolgen van dien.

W. van der Meer en B. Wegman