

Memo

Aan:	College van B&W
Cc:	
Van:	Daisy van Gils
Datum:	27 mei 2025
Kenmerk:	
Onderwerp:	Stand van zaken herstelfase Stichting DRU Industriepark

Aanleiding

Via deze memo wordt uw college geïnformeerd over de stand van zaken van het proces dat we als gemeente in samenwerking met de Stichting DRU Industriepark (hierna: stichting) uitvoeren om te komen tot geactualiseerde afspraken. Het gaat om de bestaande afspraken op het gebied van de panden (huur, beheer en onderhoud), inhoudelijke prestatieafspraken en afspraken rondom het gebruik van ruimten en zalen. Dit proces is onderdeel van de 'herstelfase'.

Actualiseren afspraken – algemeen

Als start van het proces hebben we als gemeente eerst met de betrokkenen collega's een aantal interne bijeenkomsten gehad. Dit om iedereen op vlieghoogte te brengen en met elkaar de inhoudelijke richting te verkennen met als doel goed voorbereid te zijn op de gesprekken met de stichting. In overleg met de stichting hebben we voor de onderdelen fysiek (panden), inhoudelijke prestatieafspraken en gebruikersovereenkomst separate sessies georganiseerd met daarbij zowel vanuit de stichting, als vanuit de gemeente de inhoudelijk deskundige medewerkers. Eerst is samen met de stichting per onderdeel in een verkennende sessie kennis gemaakt en afgestemd over de verwachtingen van de sessies en tot welk resultaat ieder onderdeel moet leiden. Daarna is er in diverse verdiepende sessies gewerkt aan de inhoud van de onderdelen. In de volgende paragraaf wordt per onderdeel specifiek toegelicht wat de stand van zaken op dit moment is. Tot slot, wordt ook toegelicht hoe het vervolgproces eruit ziet en op welke wijze het plan 'Toekomstbestendig DRU Industriepark, 23-05-2025' van de stichting van invloed is op dit proces.

Actualiseren afspraken – stand van zaken per onderdeel

Het algemene beeld dat is ontstaan tijdens de sessies met de stichting is dat de bestaande afspraken op de drie onderdelen een goede basis vormen. Sommige afspraken zijn wat verouderd, maar het merendeel van de afspraken vormt een goede basis om verder op te bouwen. Het gaat vooral over het met elkaar doorleven van de afspraken en er vervolgens in de praktijk ook structurele opvolging aangeven door onder andere het inrichten van structurele gespreks- en evaluatiecycli. Tijdens verschillende sessies met de stichting is geconcludeerd dat het nodig is om met elkaar overstijgende samenwerkingsafspraken te maken om bijvoorbeeld de gespreks- en evaluatiecycli vast te leggen en te borgen. Daarom is er in overleg met de stichting een vierde onderdeel toegevoegd: de samenwerkingsafspraken. Hieronder volgt een toelichting per onderdeel over de huidige stand van zaken.

Fysiek (huurovereenkomst, beheer en onderhoud)

Na de eerste verkennende sessie is met elkaar afgesproken dat we de bestaande huurovereenkomst actualiseren. Dit omdat vanwege de zorgelijke financiële situatie van de stichting een ander construct dan huren op dit moment niet opportuun is. Daarbij is afgesproken dat wanneer de financiële situatie van de stichting voldoende stabiel is, er ruimte is om andere constructies (bv. erfpacht) opnieuw te verkennen. In de sessies heeft de stichting aangegeven dat zij behoefte hebben aan een nieuwe taxatie van de panden zodat duidelijk wordt of de huidige huurprijzen marktconform zijn voor maatschappelijk vastgoed. Daarop is vanuit de gemeente contact gelegd met een aantal makelaars waarna Juffer vastgoed de opdracht heeft gekregen om een taxatie uit te voeren. Deze taxatie is gepland in juni.

De bestaande huurovereenkomst is op basis van de verdiepende sessies aangepast en in eerste concept met de stichting besproken. De feedback van de stichting op dit concept wordt verwerkt, zodat de stichting in week 23 een definitieve versie van de huurovereenkomst ontvangt. Onderdeel

van de huurovereenkomst is een geactualiseerde demarcatielijst voor het onderhoud van de panden. In het verleden is er onduidelijkheid geweest over wie waarvoor qua onderhoud verantwoordelijk was. Met de geactualiseerde demarcatielijst zijn de afspraken opnieuw met elkaar doorgenomen en vastgelegd. Wanneer Juffer vastgoed hun taxatie hebben afgerond kan ook de huurovereenkomst definitief worden gemaakt.

Inhoudelijke prestatieafspraken

De inhoudelijke prestatieafspraken hebben betrekking op de zeven programmalijnen zoals die zijn opgenomen in het 3D-document uit 2018. Vanuit de stichting is aangegeven dat zij zelf werken met vier keer twee hoofdrichtingen uit hun 'Programma DRU-Park 2024-2028'. Na het met elkaar doornemen van de hoofdrichtingen is afgesproken dat we, zowel de programmalijnen, als de hoofdrichtingen van de stichting meenemen bij het opstellen van de prestatieafspraken. In de laatste sessie met de stichting op 15 mei jl. is een eerste concept van prestatieafspraken besproken. Op basis van dit gesprek is besloten dat het goed is om met elkaar een beslisboom op te stellen over hoe een afweging te maken bij subsidiabele maatschappelijke activiteiten. Een eerste overleg hierover is gepland op 28 mei as. Op basis van deze beslisboom wordt het concept met prestatieafspraken aangepast.

Gebruikersovereenkomst(en)

In de verkennende sessie is de huidige raamovereenkomst uit 2013 besproken. In de raamovereenkomst zijn de afspraken vastgelegd voor het gebruik van de ruimten en zalen door de gemeenteraad en ambtelijke organisatie. De vastgelegde afspraken wijken af van hoe er nu in de praktijk wordt gewerkt. Er is daarom afgesproken dat de stichting in overleg met de griffier en de inhoudelijke collega's een nieuwe gebruikersovereenkomst opstelt. Het resultaat van deze overleggen is dat de stichting twee concept gebruikersovereenkomsten heeft opgesteld. Een gebruikersovereenkomst voor de gemeenteraad en een gebruikersovereenkomst voor de ambtelijke organisatie. Deze concepten zijn op 15 mei jl. besproken waarbij de afspraak is gemaakt dat de stichting in week 21 een onderbouwing en aangepaste gebruikersovereenkomsten aanlevert. We zijn nog in afwachting van deze nieuwe versies. Wanneer de aangepaste gebruikersovereenkomsten zijn ontvangen wordt de gebruikersovereenkomst voor de ambtelijke organisatie voorgelegd aan het Centraal Management Team (CMT).

Samenwerkingsafspraken

Tijdens de verschillende sessies is geconstateerd dat om de samenwerking te verbeteren het belangrijk is om concrete afspraken te maken over o.a. ieders rol en verantwoordelijkheid, de verschillende gespreks- en evaluatiecycli, etc. In de sessies zijn de diverse onderwerpen benoemd die in ieder geval in een samenwerkingsovereenkomst moeten komen. Op dinsdag 17 juni is een eerste bijeenkomst met de stichting om het over de samenwerkingsafspraken te hebben. Bij het bespreken van dit onderwerp sluit ook de directeur-bestuurder van de stichting aan. Om te zorgen dat we niet vertragen stellen we vanuit de gemeente voorafgaand aan de bijeenkomst een eerste concept samenwerkingsovereenkomst op. Dit doen we op basis van de informatie die in de andere sessies is gedeeld.

Actualiseren afspraken – vervolg en afronding proces

In de vorige paragraaf is per onderdeel toegelicht waar we staan. De drie eerste onderdelen bevinden zich allen in de afrondende fase. Voor de huurovereenkomst zijn we nog in afwachting van de taxatie. Deze kan na de taxatie vlot worden afgerond. De inhoudelijke prestatieafspraken hebben nog wat meer tijd nodig omdat de beslisboom nog opgesteld moet worden. Wanneer dit is gebeurd, kan deze verwerkt worden in de prestatieafspraken en kunnen die na een gezamenlijke bespreking met de stichting ook vastgesteld worden. De stichting is bezig met de laatste wijzigingen ten aanzien van de gebruikersovereenkomsten voor de gemeenteraad en voor de ambtelijke organisatie. De verwachting is dat ook de gebruikersovereenkomsten na interne afstemming (voorleggen CMT) en nog een laatste gezamenlijke bespreking met de stichting afgerond en ondertekend kunnen worden. Daarna is er nog tijd nodig om de hernieuwde afspraken in beide organisaties te implementeren. Het laatste en nieuwe onderdeel, de samenwerkingsovereenkomst, vraagt nog wat meer tijd omdat deze compleet nieuw is voor de stichting en de gemeente. Daarom kiezen we er voor om vanuit de gemeente al een concept neer te leggen tijdens de eerste bijeenkomst met de directeur-bestuurder. We streven er naar om ook de samenwerkingsovereenkomst snel af te ronden, zodat de hernieuwde afspraken op alle onderdelen snel in kunnen gaan en indien nodig geïmplementeerd kunnen worden. Belangrijk hierbij

op te merken is dat voor alle onderdelen geldt dat de inhoud nog kan wijzigen op basis van het besluit van uw college over het plan 'Toekomstbestendig DRU Industriepark, 23-05-2025' van de stichting. De stichting heeft dit plan separaat aan het gezamenlijke proces rondom de herstelfase opgesteld en aan uw college verzonden en toegelicht met het verzoek tot besluitvorming. Een aantal keuzes die hierin te maken zijn zullen van invloed zijn op de zaken die wij tot nu toe met de stichting hebben besproken.

CONCEPT