
Onderwerp Voortgang en afronding traject met Stichting Odeon

Zaaknummer	Z23002308	Teammanager	Renee Vercoulen
B & W datum	17 oktober 2023	Afdeling/Team	Wijk, Dorp en Vastgoedbeheer
Naam steller	Frank Claus	Portefeuillehouder	Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder

Ja, met Daan Janssen op 3 oktober 2023

Openbaarheid

Ja, met uitzondering van financiële stukken stichting Odeon

Reden: Vertrouwelijke bedrijfsgegevens

Na informeren Gemeenteraad d.m.v. RaadsInformatieBrief (RIB)

Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname aanbieden aan Raad

ADVIES

1. De in bijlage 1 toegevoegde nieuwe huur- en exploitatieovereenkomst met Stichting Odeon aan te gaan;
2. Kennis te nemen van de financiële gevolgen van de asbestsanering en te besluiten het bedrag ter hoogte van **€ 26.303,83** te vergoeden uit het accommodatiefonds aan Stichting Odeon;
3. De raad te informeren over de voortgang en afronding van het gelopen traject met Stichting Odeon via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Inleiding

Een decennium geleden is in onderling overleg tussen de gemeente Venray en de Stichting Odeon besloten dat genoemde stichting het pand aan de Hoenderstraat 10 zou gaan exploiteren. Die exploitatie bestond in ieder geval uit het gebruik als repetitieruimte voor harmonie Euterpe en showkorps Sint Petrus' Banden. Om de exploitatie rond te krijgen mag Stichting Odeon het pand ook onderverhuren ten behoeve van een horecafunctie.

Voordat het pand daadwerkelijk gebruikt kon worden, moest het eerst grondig verbouwd worden. De gekozen werkwijze en structuur heeft geleid tot enkele meningsverschillen tussen Stichting Odeon en de gemeente Venray. Deze nota strekt ertoe om te komen tot een afronding van die meningsverschillen en een nieuwe start mogelijk te maken.

Beoogd resultaat

Het doel is primair om te komen tot een normalisatie van de verhouding Stichting Odeon - gemeente Venray. Dit wordt allereerst bereikt door het aangaan van een nieuwe huur- en exploitatieovereenkomst welke toegesneden is op de nieuwe situatie.

Een tweede aspect is het meningsverschil over de saneringskosten van de aangetroffen asbest. De uiteindelijke sanering (het pand plus het buitenterrein) heeft € 26.303,89 gekost. Dit meningsverschil moet eindelijk beslecht worden.

Het derde onderdeel, de riolering, is inmiddels afgerond. Stichting Odeon heeft het meningsverschil inzake de riolering ook door de eigen advocaat laten toetsen en is in goed overleg ermee akkoord gegaan dat zij dit voor eigen rekening nemen.

Argumenten

1. *De lopende huurovereenkomst sluit niet meer aan bij de feitelijke situatie.*

De lopende huurovereenkomst bevat de verplichting voor Stichting Odeon om te onderverhuren aan de combinatie leerwerkbedrijf en commerciële horeca. Feitelijk is hiervan al sinds 2015 geen sprake meer. Stichting Odeon wilt af van die verplichting. In ieder geval sinds vaststelling op 27 oktober 2020 van het ter plaatse geldende omgevingsplan, is er geen ruimtelijk bezwaar (meer) om de eis van het leerwerkbedrijf te laten vallen. Met deze nieuwe huurovereenkomst wordt tegemoetgekomen aan de wens van Stichting Odeon.

2. *Uiteindelijk is de gemeente Venray als eigenaar verantwoordelijk voor de staat waarin het pand zich bevindt.*

Tot nu toe is vastgehouden aan de stelling dat geen sprake was van een verborgen gebrek en dat daarom de claim van Odeon werd afgewezen. Beide partijen hadden echter een ander overdrachtmoment in gedachten. Wat de Stichting Odeon betrof was het perceel overgedragen ten behoeve van de verbouwing waarbij de Stichting Odeon zou optreden als bouwheer. Wat de gemeente betrof was pas sprake van een overdracht na voltooiing van de verbouwing en aanvang van de huur van het perceel.

Nadere beschouwing van de casus leidt echter tot de conclusie dat de gemeente wel verantwoordelijk is voor deze kosten. De basis voor deze conclusie is primair gelegen in het eigenaarschap van de gemeente. De gemeente was en is nog steeds eigenaar van het betreffende pand en daarmee verantwoordelijk voor de technische staat van dat pand. Odeon trad weliswaar op als bouwheer, maar is daarmee nog niet verantwoordelijk voor de

technische staat waarin het pand zich bevond bij aanvang van de (ver)bouw. Hierdoor dienen de eerder gemaakte saneringskosten ten bedrage van € 26.303,83 te worden terug betaald aan Stichting Odeon. De BTW heeft Stichting Odeon op een moment al teruggekregen vanuit de Belastingdienst.

3. *De raad dient geïnformeerd te worden over het verdere verloop en de afronding van deze zaak.*

Telkens weer is de raad geïnformeerd over de vervolgstappen. Zie bijvoorbeeld:

- de adviesnota aan de raad d.d. 28 september 2010 aan de start,
- de adviesnota d.d. 13 november 2012, inzake de huisvesting van Stichting Odeon en de af te geven gemeentegarantie,
- de raadsinformatiebrief d.d. 22 oktober 2013 inzake de voortgang van de renovatie.

Met het voorliggende besluit moet een einde komen aan de voortdurende discussie. Ook over deze stap dient de raad geïnformeerd te worden.

Kanttekeningen of risico's

Nvt

Communicatie

Intern door middel van een RIB.

Extern enkel richting betrokken partij Stichting Odeon.

Financiële gevolgen

De saneringskosten ten bedrage van € 26.303,83 dienen betaald te worden aan Stichting Odeon.

Voorgesteld wordt om deze kosten te vergoeden uit het Accommodatiefonds.

Vervoltraject besluitvorming

Nvt

Evaluatie

Nvt

Bijlagen

1. De nieuwe huurovereenkomst
2. Een overzicht van de gemaakte saneringskosten
3. De door te geleiden RIB

Naslagwerk

Nvt

Aan de leden van de gemeenteraad

Maatschappelijke ontwikkeling

Raadhuisstraat 1

Postbus 500, 5800 AM Venray

Telefoon (0478) 52 33 33

Telefax (0478) 52 32 22

E-mail gemeente@venray.nl

Internet www.venray.nl

KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)

IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)

BIC BNGHNL2G

Datum 17 oktober 2023

Behandeld door Frank Claus en Patrick Schoenmakers

Ons kenmerk

Datum uw brief

Pagina 1 van 2

Uw kenmerk

Onderwerp Mededeling over Stichting Odeon.

Geachte raadsleden,

Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de voortgang en afronding van het gelopen traject met Stichting Odeon.

Inleiding

In 2012 is in onderling overleg tussen de gemeente Venray en de Stichting Odeon besloten dat genoemde stichting het pand aan de Hoenderstraat 10 zou gaan exploiteren. Die exploitatie bestond in ieder geval uit het gebruik als repetitieruimte voor harmonie Euterpe en showkorps Sint Petrus' Banden. Om de exploitatie rond te krijgen mag Stichting Odeon het pand ook onderverhuren ten behoeve van een horecafunctie.

Voordat het pand daadwerkelijk gebruikt kon worden, moest het eerst grondig verbouwd worden. De gekozen werkwijze en structuur heeft geleid tot enkele meningsverschillen tussen Stichting Odeon en de gemeente Venray. De afgelopen periode hebben we gezamenlijk een traject gelopen en voortgang geboekt om te komen tot een afronding van de meningsverschillen en om een nieuwe start mogelijk te maken.

Beoogd resultaat

Het doel van het doorlopen traject was om te komen tot een normalisatie van de verhouding tussen Stichting Odeon en gemeente Venray.

Toelichting

Om een frisse start te maken in de onderlinge verhouding tussen Stichting Odeon en de gemeente, hebben we een aantal stappen gezet.

Nieuwe huur- en exploitatieovereenkomst

Er wordt een nieuwe huur- en exploitatieovereenkomst aangegaan, welke toegesneden is op de nieuwe situatie. De lopende huurovereenkomst sloot niet meer aan bij de feitelijke situatie.

De lopende huurovereenkomst bevatte de verplichting voor Stichting Odeon om onder te verhuren aan de combinatie leerwerkbedrijf en commerciële horeca. Feitelijk is hiervan al sinds 2015 geen

sprake meer. Stichting Odeon wil af van die verplichting. In ieder geval sinds vaststelling op 27 oktober 2020 van het ter plaatse geldende omgevingsplan, is er geen ruimtelijk bezwaar (meer) om de eis van het leerwerkbedrijf te laten vallen. Met deze nieuwe huurovereenkomst wordt tegemoetgekomen aan de wens van Stichting Odeon.

Saneringskosten asbest

Een tweede aspect was een meningsverschil over de saneringskosten van het aangetroffen asbest. De uiteindelijke sanering (het pand plus het buitenterrein) heeft € 26.303,83 gekost.

Uiteindelijk is de gemeente Venray als eigenaar verantwoordelijk voor de staat waarin het pand zich bevindt. Tot nu toe is vastgehouden aan de stelling dat geen sprake was van een verborgen gebrek en dat daarom de claim van Odeon werd afgewezen. Beide partijen hadden echter een ander overdrachtmoment in gedachten. Wat de Stichting Odeon betrof was het perceel overgedragen ten behoeve van de verbouwing waarbij de Stichting Odeon zou optreden als bouwheer. Wat de gemeente betrof was pas sprake van een overdracht na voltooiing van de verbouwing en aanvang van de huur van het perceel.

Nadere beschouwing van de casus leidt echter tot de conclusie dat de gemeente wel verantwoordelijk is voor deze saneringskosten. De basis voor deze conclusie is gelegen in het eigenaarschap van de gemeente. De gemeente was en is nog steeds eigenaar van het betreffende pand en daarmee verantwoordelijk voor de technische staat van dat pand. Odeon trad weliswaar op als bouwheer, maar is daarmee nog niet verantwoordelijk voor de technische staat waarin het pand zich bevond bij aanvang van de (ver)bouw. Hiermee is het meningsverschil opgelost en is de gemeente Venray akkoord gegaan met de betaling van de asbestsanering.

Riolering

Het derde onderdeel, de riolering, is inmiddels afgerond. Stichting Odeon heeft het meningsverschil over de riolering (van de toen ontstane rioolverstopping) ook door de eigen advocaat laten toetsen en is in goed overleg ermee akkoord gegaan dat zij dit voor hun eigen rekening nemen.

Tot slot

Er zijn meerdere gesprekken gevoerd tussen Stichting Odeon en de gemeente. Met bovenstaande oplossingen, zetten we gezamenlijk een streep onder het verleden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

M.C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn