Gemeente Bergen op Zoom

Memo

Raadsvoorstel:

- RVB22-0044 Ontvlechting Theater De Maagd
  Commissie Mens, Maatschappij en Vrije Tijd op dinsdag 6 december a.s.

Beste leden en burgerleden,

Tijdens de commissievergadering zijn vragen gesteld over de huurcontracten Gebouw-T en theater De Maagd, mede in relatie tot de subsidievorm.

Subsidievorm

Stichting Podiumkunsten Bergen op Zoom en omgeving (SPBO) ontvangt op basis van de ASV, de subsidieregeling Cultuur en de beleidsregels een subsidie genaamd subsidie Culturele Professionele Infrastructuur (basisinstellingen).
Dit betreft geen huursubsidie zoals in de commissievergadering werd genoemd. Een subsidie Culturele Professionele infrastructuur wordt verleend op basis van het cultuurbeleid en is een subsidie die bestemd is voor het uitvoeren van de activiteiten van een organisatie. Aan deze subsidievorm worden specifieke, geformaliseerde prestatieafspraken gekoppeld. Ook de bibliotheek ontvangt een dergelijke vorm van subsidie. De hoogte van de subsidie is gebaseerd op de exploitatiebegroting. In het geval dat een huursom lager is, dan volgt daaruit dat de exploitatiebegroting en daardoor de toe te kennen subsidie lager is. Echter dit is ongeacht de huursom (dus in geval van hogere, dan wel lagere huursom) budgetneutraal, zowel voor de stichting als voor de gemeente.

In de begroting in het ondernemingsplan van SPBO wordt weliswaar nog gesproken over huuregalisatie maar daar is op basis van de nieuwe subsidierelatie geen sprake meer. Het betreft één subsidiebedrag op basis van het integrale exploitatietekort van de stichting, gekoppeld dus aan prestatieafspraken.

Huurcontracten

Met betrekking tot de huurcontracten zijn onderstaande vragen gesteld over:

1. Het verschil tussen de huurcontracten van theater De Maagd en Gebouw-T.
2. Wat de looptijd is van het huidige contract en of dit contract opengebroken kan worden?
3. Waarom is er een groot verschil tussen de huursom van theater De Maagd en Gebouw-T

1. Verschil in huurcontracten

In onderstaand overzicht zijn de verschillen weergegeven tussen de twee overeenkomsten.

Huurovereenkomsten De Maagd en Gebouw T		
	De Maagd	**Gebouw T**
Ingangsdatum	**1-1-2023**	**1-1-2011**
Termijn huurovereenkomst	5 jaar loopt tot 31-12-2027	loopt tot 31-12-2025, wordt telkens verlengd met 2 jaar tot 31-12-2027
Huurprijs	€ 190.320,00	€ 233.162,44
Methode bepaling huurprijs	Marktconform dmv taxatie	Op basis van gedane investeringen
Onderbouwing methode	Er is een gemiddelde genomen tussen kostprijsdekkende huur (€ 220.000,-) en exploitatiegebonden huur (€ 171.000,-)	Kostprijsdekkende huur was bij aanvang overeenkomst € 193.601,-

De huurovereenkomst voor theater De Maagd is een losstaande huurovereenkomst (losstaand van Gebouw T) met de kennis, inzichten en marktomstandigheden van nu.
Het opstellen van huurovereenkomst voor theater De Maagd had derhalve niet het uitgangspunt dat deze exact in lijn en onder dezelfde voorwaarden moest worden afgesloten als met de bestaande overeenkomst voor Gebouw T.

2. **Looptijd huidig contract en over de mogelijkheden over openbreken contract;**

De huurovereenkomst met gebouw T is aangegaan op 1 januari 2011 in eerste termijn tot 31-12-2020. Vanaf 1-1-2021 loopt de termijn tot 31-12-2025.
Daarna wordt de overeenkomst steeds met 2 jaar verlengd, eerste mogelijkheid daarna is dan 31-12-2027.
De huurovereenkomst voor Gebouw T kan per 31-12-2025 opgezegd worden met in acht neming van een opzegtermijn van 1 jaar (dus opzeggen voor 31-12-2024). Uiteraard kan dit ook per 31-12-2027.
De te sluiten huurovereenkomst voor theater De Maagd wordt aangegaan per 1-1-2023 (na positief besluit) en loopt tot 31-12-2027. Per deze datum zouden in principe beide overeenkomsten eventueel tegelijkertijd kunnen worden opgezegd/gewijzigd/verlengd.
Er is bewust gekozen voor een looptijd van 5 jaar zodat er een stevige basis is voor de stichting om succesvol te kunnen opereren, dus een langere looptijd, maar echter niet zodanig lang dat het in het nadeel kan werken, aangezien de overeenkomst niet tussentijds opgezegd kan worden. Er is daarom gekozen voor 5 jaar, wat ook een gangbare looptijd is voor huurovereenkomsten.

De huurprijs is een kostenpost in de begroting van SPBO. Het exploitatietekort conform de begroting in het ondernemingsplan wordt gedekt door subsidie. Het tussentijds openbreken van het contract om de huurprijs aan te passen heeft op dit moment geen toegevoegde waarde aangezien ongeacht de huursom (dus in geval van hogere, dan wel lagere huursom) de inkomsten/uitgaven budgetneutraal zijn, zowel voor de stichting als voor de gemeente.

3. **Onderbouwing van de berekening van de huursom en het verschil in de hoogte van de huursom Gebouw-T en theater De Maagd.**

De huurprijs voor Gebouw T is bepaald op basis van de gedane investeringen van destijds.
De huurovereenkomst voor theater De Maagd is op basis van marktconforme huur gesloten waarin de courantheid van de functie (theaterexploitatie) door de taxateur is meegewogen~~,~~ De kostprijsdekkende huur lag conform taxatie op € 220.000,- De exploitatiegebonden huur ligt echter veel lager op € 171.000,-. Marktconform ligt daartussen ca. € 190.000,-. Hiervoor is de externe expertise van een erkende taxateur ingeschakeld.
Conform het vastgoedbeleid kan er afgeweken worden van kostprijsdekkende huur, indien het een monument betreft met hoge onderhoudskosten. Hoge onderhoudskosten voor de eigenaar zorgen voor een hogere kostprijsdekkende huur.
Daarom is er voor De Maagd een marktconforme huur gekozen in plaats van een kostprijsdekkende huur. Het opstellen van de huurovereenkomst en bepaling huurprijs voor theater De Maagd is los gezien van de huurovereenkomst voor Gebouw T.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, dan zijn we bereid nadere toelichting te geven.