

Principeovereenkomst

Gemeente Vught, te dezen op grond van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder M.F.H. du Maine, hierna te noemen “de Gemeente”

en

Stichting Theater de Speeldoos, te dezen op grond van de statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter mevrouw M.G.S. Voets en haar penningmeester de heer P.J. Vergroesen hierna te noemen “De Speeldoos”

en hierna gezamenlijk te noemen “Partijen”, of afzonderlijk te noemen “Partij”

nemen het volgende in overweging:

- Partijen beogen continuïteit van de amateurkunsten en buitenschoolse cultuureducatie door het pand, dienstverlening en instrumenten beschikbaar te houden;
- Op 30 november 2023 heeft de Gemeenteraad aan B&W opdracht tot aankoop van het pand (en de grond) gegeven;
- De Speeldoos heeft voor alle verleende subsidies goedkeuring gekregen;
- De Speeldoos heeft het pand, het perceel en de onderneming (dienstverlening, personeel, instrumenten) beschikbaar gehouden in de eerste twee kwartalen van 2025 ten behoeve van de continuïteit van de amateurkunsten en buitenschoolse cultuureducatie (de gebruikers) en heeft de kosten (circa € 150.000) hiertoe uit eigen middelen gefinancierd;
- De Gemeente heeft het Voorkeursrecht op pand en perceel gevestigd;
- De Gemeente heeft de subsidie aan De Speeldoos per 1 januari 2025 beëindigd;
- De Gemeente heeft aan De Speeldoos in april 2019 een incidentele subsidie verleend in de vorm van een lening;
- Over deze 3 punten heeft De Speeldoos procedures aangespannen;
- De Gemeente wil het eigendom van het pand aan de Vliertstraat 6 / Secretaris van Rooijstraat 15 te Vught verwerven, de exploitatie op zich nemen, en investeren in de toekomstige huisvesting;
- Partijen hebben een bemiddelaar ingeschakeld;

- De bemiddelaar heeft bij Partijen voldoende bereidheid waargenomen om tot een overeenkomst te komen waarin de uitgangspunten worden benoemd op basis waarvan een definitieve koopovereenkomst kan worden bereikt tussen Partijen;
- Partijen willen zich in deze principeovereenkomst vastleggen op deze uitgangspunten;
- Het gebruik van het gebouw kan worden gecontinueerd, in het belang van de gebruikers;
- Vanuit een stabiele situatie kan de toekomstig huisvesting samen met de gebruikers verder vorm krijgen.

en komen het volgende overeen:

Koop en pand

1. De Speeldoos verkoopt en levert aan de Gemeente het perceel en de opstallen aan de Vliertstraat 6 / Secretaris van Rooijstraat 15 te Vught, kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L, nummer 2189, met een oppervlakte van 2.910 m² (hierna: het Perceel).
2. De datum van levering wordt door Partijen gezamenlijk bepaald, maar uitgangspunt is dat levering zo spoedig mogelijk plaatsvindt, uiterlijk 1 september 2025.
3. De koopsom bedraagt € 1.500.000,-- (juridische kosten en kosten notaris voor koper). In de te sluiten koopovereenkomst wordt een minderwaardeclausule opgenomen voor de situatie dat het gebouw wordt gerenoveerd (waarbij het perceel geheel de functie maatschappelijk/cultuur behoudt): de gemeente heeft dan recht op terugbetaling van € 700.000. In de te sluiten koopovereenkomst wordt ook een meerwaardeclausule opgenomen: als de gemeente aan het perceel volledig een woonfunctie geeft, heeft de Speeldoos recht op een bijbetaling van € 600.000.
4. De kosten van een noodzakelijke asbestsanering komen voor een maximum van € 225.000,-- voor rekening van De Speeldoos. De Gemeente draagt zorg voor de uitvoering van de asbestsanering.
Hiertoe zal de Gemeente een offerte door een asbestverwijderingsbedrijf laten opstellen, op basis van een asbestonderzoek. De Gemeente legt deze offerte voor aan de Speeldoos. De Speeldoos heeft de mogelijkheid zelf een offerte te laten opstellen ter vergelijking. Als deze offerte voldoet aan de gestelde eisen en voor een lager bedrag wordt geoffreerd, zal de Gemeente voor deze offerte kiezen. Het bepaalde in de vorige drie zinnen geldt niet als de Gemeente via een meervoudig onderhandse aanbesteding met deelneming van ten minste drie ondernemingen overgaat tot gunning.

5. Het huidige pand wordt op termijn gesloopt voor nieuwbouw of gerenoveerd. Partijen laten het noodzakelijke bouwtechnisch onderzoek voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst verrichten door een onafhankelijk adviseur. Tot op heden onbekende gebreken die blijken uit het bouwtechnisch onderzoek en die de Gemeente laat herstellen, komen voor rekening van de Speeldoos.

De staat van onderhoud wordt geacht te zijn verrekend in de koopsom.

- De schade en overlast door het grondwater (en instroom van oppervlaktewater via het maaiveld) wordt bekend geacht. De Gemeente aanvaardt dit gebrek.
- De Speeldoos heeft de reparatie (aan de reminstallatie) van de trekkenwand en herkeuring al in gang gezet. Deze kosten blijven voor rekening van De Speeldoos.

Bouwkundige en/of installatietechnische reparaties die voor de voortzetting van het gebruik en de dienstverlening aan de gebruikers noodzakelijk zijn, komen gedurende het seizoen 2025/2026 voor rekening van De Speeldoos.

Inboedel, kunst

6. Er wordt een gebruiksovereenkomst opgesteld voor de inboedel, die voor een gebruiksvergoeding van (nog overeen te komen) vanaf 1 september 2026 aan de Gemeente ter beschikking wordt gesteld. Er wordt een inventarislijst verstrekt door De Speeldoos.
7. Er wordt een gebruiksovereenkomst opgesteld voor de kunstvoorwerpen, met als doelstelling de kunst kosteloos voor het publiek toegankelijk te houden, bij voorkeur op de bestaande locatie.

Gebruik en duur (exploitatie)

8. In het belang van de gebruikers zal het gebruik van het gebouw en de dienstverlening aan de gebruikers worden voortgezet totdat de plannen voor de middellange en lange termijn gereed zijn, met een minimum van twee jaar vanaf 1 september 2025. Dit vanwege de gewenste rust en stabiliteit, en het lustrum van de Harmonie. Een eventuele overgang naar een tijdelijke locatie zal altijd gebeuren in de zomerstop.
9. De Gemeente zal de exploitatie en het beheer vanaf de start van het seizoen 2026/2027 van De Speeldoos overnemen. De gemeente is bereid het huidige personeel van De Speeldoos over te nemen. Personeel dat vanaf seizoen 2026/2027 niet over wil naar de Gemeente, zal de mogelijkheid geboden worden om ingehuurd te worden via De Speeldoos, voor minimaal een jaar. Nieuw personeel komt in dienst van de Gemeente.

10. De Gemeente verstrekt aan de Speeldoos een subsidie van € 250.000,-- voor de periode 1 september 2025 tot en met 31 augustus 2026 onder de voorwaarde dat de Speeldoos de huidige exploitatie van het pand voortzet. Er wordt geen huurovereenkomst aangegaan. De gebruikerslasten (zoals nutsvoorzieningen, inboedelverzekering) komen ten laste van de Speeldoos.
11. De Gemeente verstrekt aan De Speeldoos een subsidie van € 150.000,-- voor activiteiten gedurende het eerste en tweede kwartaal van 2025.
12. Het huidig gebruik van de instrumenten wordt voortgezet, waartoe De Speeldoos de instrumenten uit de boedel van Stars-on-stage vanaf seizoen 2026/2027 overdraagt aan MDM. Er is hiervoor geen vergoeding verschuldigd. In het geval MDM niet meer over de instrumenten kan of wil beschikken, vallen de instrumenten toe aan de Gemeente, waarvoor geen vergoeding verschuldigd is MDM zal de instrumenten ook ter beschikking stellen aan de overige gebruikers, op eenzelfde wijze als dat nu gebeurt door De Speeldoos. De Speeldoos behoudt de vleugels en piano's die reeds in haar bezit zijn, en deze blijven vooralsnog in De Speeldoos en blijven kosteloos beschikbaar. Er zal door de Speeldoos een geactualiseerde boedellijst worden opgesteld.
13. De Gemeente zal in overleg met de gebruikers het plan voor de nieuwe of vernieuwde huisvesting ontwikkelen. De Speeldoos is in dit proces niet betrokken.

Lening

14. Met de koopsom zal worden verrekend de helft van de hypothecaire geldlening (groot: € 387.455,--) die de Gemeente in 2019 heeft verstrekt, onder verrekening van reeds betaalde aflossing, en het overig deel wordt kwijtgescholden.

Procedures

15. De Speeldoos zal alle lopende procedures stopzetten, bij definitief worden van de koopovereenkomst en de subsidiebesluiten die uit deze overeenkomst voortvloeien.

Overig

16. De gemeenteraad van Vught dient akkoord te gaan met deze overeenkomst.

17. Deze overeenkomst zal uitgewerkt worden in diverse overeenkomsten, waaronder een koopovereenkomst.

Aldus overeengekomen te Vught in juli 2025,

Gemeente Vught,



M.F.H. du Maine
wethouder

Stichting Theater de Speeldoos



M.G.S. Voets
voorzitter



P.J. Vergroesen
penningmeester