Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	18 maart 2025
Onderwerp	De Speeldoos - voortgang
Zaaknummer	Z24 - 272738
Documentnr.	UIT/25 - 680317

Inleiding

Door middel van deze raadsinformatiebrief informeren wij u graag over de Speeldoos.
Wij praten u graag bij over de voortgang, wat betreft:

- Stand van zaken tijdelijke huisvesting gebruikers
- Stand van zaken aankoop perceel
- Proces planontwikkeling

Inhoudelijk

Stand van zaken tijdelijke huisvesting gebruikers

Recent (d.d. 27 februari jl.) hebben wij u een schriftelijke mededeling doen toekomen, omdat duidelijk is geworden dat de locatie Novalis niet geschikt is om als tijdelijke huisvesting te dienen, voor de gebruikers van de Speeldoos. De locatie Novalis biedt te weinig ruimte voor het programma, vergt te veel aanpassingen, en leidt alsnog tot verspreiding over meerdere locaties. In het eerdere scenario-onderzoek is dit niet duidelijk geworden, omdat op dat moment geen gedetailleerd en technisch onderzoek is gedaan. Daarnaast was toentertijd een extra locatie op het oog aan de Industrieweg die in het najaar van 2024 uiteindelijk verhuurd bleek te zijn.

Het doel is het programma van de cultuurgebruikers (muziek, dans, etc.) zoveel mogelijk bij elkaar te houden, zodat de dienstverlening in stand kan blijven.

Alle inspanningen worden nu gericht op het Lidwinaveld, waar meer ruimte is voor een tijdelijk gebouw, en een beter beheersbaar project kan ontstaan. Wel dient rekening gehouden te worden met de organisatie van evenementen op ditzelfde terrein. Ook wordt een combinatie met Elzenburg onderzocht.

De gebruikers – MDM, de Harmonie en de kleinere gebruikers – moeten in dit proces voorop staan. Er zal voor de tijdelijke huisvesting een verdere samenwerking met de gebruikers worden ingericht. Een overeenkomst met de gebruikers wordt door het College noodzakelijk geacht om verdere stappen te kunnen zetten, waarin de wederzijdse afspraken en verplichtingen een plek kunnen krijgen.

Tevens is hiermee duidelijk geworden dat de tijdelijke huisvesting niet op 1 juli 2025 gereed zal zijn. De vroegst mogelijke beschikbaarheid van tijdelijke huisvesting op het Lidwinaveld is eind november 2025. Dit is zonder dat er eventueel bezwaar wordt gemaakt tegen de omgevingsvergunning die benodigd is. In elk scenario zal een overbruggingsperiode nodig zijn in het huidige gebouw van de Speeldoos. Hierover zijn we met MDM in gesprek. Met de gebruikers wordt een geschikt verhuismoment gezocht, in een van de schoolvakanties.

Stand van zaken aankoop perceel
Aangaande de door het Raad en het College vurig gewenste aankoop van het perceel, is opnieuw contact gezocht met het bestuur van Stichting Theater de Speeldoos en is door de gemeente een verhoogd bod gedaan. Het College heeft het verhoogde bod gebaseerd op de taxatiewaarde die. in opdracht van Stichting Theater de Speeldoos tot stand is gekomen. Dit is aanzienlijk hoger dan de waarde van € 900.000 die uit de taxatie is gekomen, die in opdracht van de gemeente is opgesteld. De Stichting is op de hoogte van dit bedrag, omdat het taxatierapport in het kader van een Woo-verzoek aan de Stichting is verstrekt.

Helaas is het nieuwe bod door Stichting de Speeldoos afgewezen.

Het College spreekt de hoop uit dat in het belang van de cultuurgebruikers en het cultureel leven in Vught, er alsnog tot overeenstemming kan worden gekomen.

Indien gewenst, kunnen wij u over het aankoopproces verder vertrouwelijk informeren.
De correspondentie hierover is als bijlage bijgevoegd bij deze raadsinformatiebrief.

Proces planontwikkeling nieuwbouw
De tijdlijn van de planontwikkeling van de nieuwbouw staat onder druk.

De eerder (dd. 15 okt 2024) aan u geschetste verwachting dat voorbereiding en verwerving parallel zouden kunnen plaatsvinden, heeft nog niet de gewenste tijdswinst opgeleverd. Weliswaar is er veel gebeurd en is er hard gewerkt, het is ook duidelijk geworden dat verwerving voorwaardelijk blijft voor daadwerkelijke en reële voortgang in het dossier de Speeldoos. De voorbereiding en planontwikkeling wordt natuurlijk wel doorgezet, met het opstarten van de definitiefase. Het College blijft zich vastberaden richten op de gebruikers, de verwerving en de planontwikkeling en houdt u op de hoogte.

Binnen enkele weken zal de projectopdracht nieuwbouw in het college besproken worden, waarin de resultaten van de definitiefase en het vervolg daarop worden besproken.

Communicatie

Tijdelijke huisvesting
Voor de tijdelijke huisvesting op het Lidwinaveld zal participatie met de omgeving plaatsvinden.

Planontwikkeling perceel `De Speeldoos'
In het planontwikkelingstraject zal een participatieplan onderdeel uitmaken van een van de verder te zetten stappen.

Financieel

Tijdelijke huisvesting

Vooralsnog kunnen de voorbereidingskosten ten laste worden gebracht van de in de meerjarenbegroting vastgelegde budgetten, welke zijn vrijgekomen na het stopzetten van de subsidie. Daar waar nodig wordt uw Raad gevraagd om krediet ter beschikking te stellen.

Planontwikkeling perceel `De Speeldoos'

De hiervoor te maken voorbereidingskosten kunnen eveneens ten laste worden gebracht van de in de begroting vastgelegde budgetten voor 2025. Verderop in het proces zullen wij uw raad tijdig voorstellen doen over het beschikbaar stellen van investeringsbudgetten voor de verschillende fasen in het planontwikkelingsproces.

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,	de burgemeester,
W.F.F. Keijzers	R.J. van de Mortel

Bijlagen:

- Aanbod koopvoorstel d.d. 18 februari 2025
- Reactie van De Speeldoos op het koopvoorstel d.d. 3 maart 2025

Vught

AANTEKENEN
Stichting Theater De Speeldoos
Vlierstraat 6
5261 EL VUGHT

Uw kenmerk	---	**Datum**	18 februari 2025
Ons kenmerk	BV/ Z24 - 280469/UIT/25 - 673684	**Verzonden**	
Behandeld door	[redacted]		
Onderwerp	Koopvoorstel		

Geachte [redacted]

Al lange tijd proberen wij met u in overleg te treden over aankoop van het perceel Vlierstraat 6. Het betreft de aankoop van Theater de Speeldoos (hierna: 'de Speeldoos') te Vught inclusief inboedel en aanwezige instrumenten. Helaas houdt u tot op heden een overleg met ons af. Wij doen daarom nu een laatste voorstel tot aankoop van de locatie.

Ons voorstel

Wij bieden u een koopprijs van € [redacted] k.k. [redacted] euro kosten koper). Het verkochte bestaat uit het perceel en opstallen kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L en nummer 2189, totaal groot 2.910 m² alsmede de inboedel en aanwezige instrumenten.

Toelichting

Voordat wij de verdere voorwaarden van een koopovereenkomst uiteenzetten, vinden wij het belangrijk een toelichting te geven op ons koopvoorstel. Ons koopvoorstel is gelijk aan de taxatie die in uw opdracht is uitgevoerd. Niet omdat wij de juistheid van het door u overlegde taxatierapport aanvaarden - volgens onze taxatie is het perceel immers aanzienlijk minder waard - maar in het belang van de gebruikers van De Speeldoos, in het belang van de Vughtse cultuureducatie en amateurkunst.

Dit bod doen wij ook omdat wij een met u afgestemd schrijven ontvingen van MDM en de harmonie, waarin zij een constructie opperden waarbij subsidiestromen via hen lopen. Bij alle verdere plannen met de locatie is verwerving van het perceel voor ons een randvoorwaarde. Een voortgezet tijdelijk gebruik van de Speeldoos is voor ons slechts bespreekbaar als wij eigenaar zijn. Zolang wij geen zekerheid hebben over het (moment van) verkrijging van de locatie, belemmert dat planvorming ten aanzien van een nieuw Sociaal Cultureel Centrum. Dit is voor ons onaanvaardbaar. Vanwege de slechte staat van de Speeldoos vinden wij dat nieuwbouw zo snel mogelijk dient te worden gerealiseerd.

P Postbus 10100, 5260 GA Vught
A Secr. van Rooijstraat 1
5261 EP Vught
T 14073
T +31 (0)73 658 06 80
E gemeente@vught.nl

Nadere voorwaarden

Huursituatie
Nader door Verkoper op te geven.

Opleveringsniveau
In huidige staat, op basis van het "as is, where is" principe, uitgaande van de gebruikelijke garanties ten aanzien van de bevoegdheden en juridische staat, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan en onder gestanddoening van alle lopende huurovereenkomsten zoals omschreven onder het kopje 'Huursituatie'.

Kosten Koper
De kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van Koper. Deze kosten bestaan uit de kosten van de leveringsakte en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting over de Koopprijs.

Betaling
De betaling van de Koopprijs onder verrekening van de hierna vermelde Zakelijke lasten, Huurpenningen, aflossing hypothecaire lening en het eventueel verder blijkens de Koopovereenkomst verschuldigde door Koper of Verkoper geschiedt ten tijde van de juridische levering door storting van het saldo op de derdengeldenrekening (zijnde een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt) van de Notaris. Koper zal het verschuldigde bedrag voldoen vóór de Transportdatum.

Zakelijke lasten
Het risico van het Verkochte gaat over op de Koper per het moment van het ondertekenen van de akte van levering van het Verkochte. De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte zullen op en per de Transportdatum tussen Partijen worden verrekend.

Huurpenningen
De reeds door Verkoper gefactureerde Huurpenningen zullen per de Transportdatum worden verrekend middels de (door de Notaris) op te stellen nota van afrekening.

Aflossing hypothecaire lening
. Het restant van de door Koper verstrekte hypothecaire lening à € 387.455 dient, in lijn met het raadsbesluit van 12 december 2024, per Transportdatum te worden afgelost.

Transportdatum
De datum van levering is 1 juli 2025 of zoveel eerder als partijen overeenkomen.

Notaris
Huijbregts Notarissen in 's-Hertogenbosch.

Due Diligence
Na ondertekening van onderhavig koopvoorstel op hoofdlijnen en na ontvangst van alle relevante bescheiden heeft Koper een periode van 8 weken de mogelijkheid voor eigen rekening en risico een onderzoek uit te voeren naar het object op commercieel, juridisch, fiscaal, technisch, bouwkundig en milieukundig gebied.

Als de due diligence tot uitkomsten leidt die – volgens Koper – de waarde beïnvloeden, of leidt tot overige naar de mening van Koper van belang zijnde bevindingen, treden partijen in overleg om te komen tot een oplossing. Indien het overleg niet leidt tot een voor Koper passende oplossing dan heeft Koper het recht om zich terug te trekken van de beoogde transactie.
Omdat reeds bekend is dat er asbest aanwezig is in het pand brengen wij een post van € 75.000 excl. BTW in mindering op de hierboven aangegeven Koopprijs voor de asbestsanering bij de sloop van het pand. Wij zijn dus bereid per saldo € [redacted] te betalen.

Koopovereenkomst
Koper zal, na ondertekening van onderhavig koopvoorstel door Verkoper, binnen 2 weken zorgdragen voor een concept Koopovereenkomst welke gebaseerd zal zijn op de in dit koopvoorstel opgenomen voorwaarden.

Energielabel
Verkoper zal voor de overdracht van het Verkochte een energielabel verstrekken.

Continuïteit gebruikers van De Speeldoos
Koper streeft naar continuïteit voor de gebruikers van De Speeldoos en is bereid om met Verkoper afspraken te maken over onder meer het inhuren van het huidig personeel voor een nader te bepalen periode. Partijen zullen de afspraken hieromtrent nader uitwerken in een separate inhuurovereenkomst. Verkoper blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de (financiële) gevolgen van het beëindigen van arbeidsovereenkomsten met haar personeel.

Lopende procedures
Alle lopende bezwaar- en beroepsprocedures worden door Verkoper ingetrokken.

Geheimhoudingsverklaring
Partijen zullen geheimhouding betrachten ten aanzien van hetgeen in dit koopvoorstel is bepaald of daarmee samenhangt. Partijen zullen met betrekking tot de onderhavige transactie, alsmede alles wat daarmee verband houdt, uitsluitend mededelingen doen aan derden, nadat Verkoper en Koper hieromtrent onderling overeenstemming hebben bereikt. Verder is het bepaalde in de tussen partijen gesloten geheimhoudingsovereenkomst onverkort van toepassing.

Voorbehouden
Dit koopvoorstel wordt gedaan onder de navolgende voorbehouden:
- een voor Koper conveniërende uitkomst van het Due Diligence onderzoek;
- overeenstemming over de inhoud van de nog op te stellen Koopovereenkomst;
- de Koopovereenkomst zal worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad instemt met de overeenkomst.

Wij doen dit koopvoorstel gestand tot vrijdag 7 maart 2025, 17.00 uur en bij akkoord ontvangen wij graag voor die tijd een door u getekend exemplaar van het onderhavig koopvoorstel retour, zowel per mail als per post. De mail graag sturen aan m.du.maine@vught.nl. De papieren versie graag sturen aan: Gemeente Vught, t.a.v. M. du Maine, Postbus 10100, 5260 GA Vught.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Vught,

[redacted]

M.F.H. du Maine,
wethouder

Voor akkoord,
Stichting Theater De Speeldoos

de penningmeester
[redacted]
d.d. .....

de voorzitter,
[redacted]
d.d. .....

de Speeldoos
bruisend *hart* van Vught

Dhr. M. Du Maine
Postbus 10100
5260 GA Vught

GEMEENTE VUGHT
Zaak:
04 MAART 2025
ontv.:
Post in nr.:

Vliertstraat 6 - 5261 EL - Vught
kantoor: 073 751 80 44
kaartverkoop: 073 656 55 88
info@theaterdespeeldoos.nl
www.theaterdespeeldoos.nl

Datum 3 maart 2025
Betreft Reactie koopvoorstel

Geacht heer Du Maine,

Hierbij bericht ik u dat het bestuur van de stichting niet in gaat op uw bod van 18 februari 2025.

Voorts breng ik u onder de aandacht dat er geen reactie is gekomen op ons verzoek van 4 november 2024. Op 23 december 2024 hebben we u herinnerd aan dit verzoek. We hechter sterk aan de belangen van de stichting en de buitenschoolse cultuureducatie en amateurkunsten en deze zien we tot nu toe in het aanbod onvoldoende gewaarborgd.

[redacted]

Stichting Theater De Speeldoos
Namens deze,
[redacted]
Interim Directeur

Vught

Ontvangstbevestiging

Vught

Hierbij verklaart, [redacted] **werkzaam bij de Gemeente Vught.**

Een brief te hebben ontvangen van: Theater de Speeldoos.

Met als onderwerp: –

Op de datum:

GEMEENTE VUGHT
Zaak:
04 MAART 2025
ontv.:
Post in nr.:

Handtekening receptionist(e):

[redacted]