



2022.22657

Datum	Verzenddatum	Zaakdossier	uw kenmerk	uw brief / registratienr
8 september 2022		ZK17.02964		19 augustus 2022 /

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen over de raadsinformatiebrief Huur- en exploitatieovereenkomst tussen gemeente en Bijzonder Bruisend B.V.

Beste mevrouw Broeders,

Op 19 augustus 2022 stuurde u vragen over de raadsinformatiebrief over de huur- en exploitatieovereenkomst tussen gemeente en Bijzonder Bruisend B.V. (hierna BBbv). Met deze raadsinformatiebrief informeerde het college de gemeenteraad over het opzetten van deze exploitatieovereenkomst om zo de weg vrij te maken voor een exploitatie van Het Klavier die voor alle partijen werkbaar en haalbaar is alle gebruikers zo goed mogelijk faciliteert.

Via deze brief beantwoorden wij uw vragen.

- 1. Op pagina 2 van de raadsinformatiebrief spreekt u onder het kopje Evaluatiemoment over een evaluatieperiode van vijf jaar. Deelt u onze mening dat deze informatie niet volledig is? Tijdens de raadsvergadering van 28 september 2017 heeft het college namelijk aangegeven richting de raad de huurovereenkomst met twee jaar te continueren met een optie tot verlenging met drie jaar. Daarna heeft de raad op 26 mei 2019 kennisgenomen van het collegebesluit om de overeenkomst met BBbv voort te zetten voor drie jaar.*

Uw weergave klopt. De periode is in totaal vijf jaar waarbij na twee jaar een evaluatiemoment heeft plaatsgevonden. Dit resulteerde de "verlenging" van 3 jaar tot en met oktober 2022.

- 2. In de raadsinformatiebrief geeft u aan vanaf mei 2021 in gesprek te zijn met BBbv in verband met continuering van de huurovereenkomst. Waarom heeft u de raad niet tussentijds geïnformeerd over de stand van zaken?*

De besprekingen waren hoofdzakelijk bedrijfsmatig van aard; hoe kan de gemeente optimaal gebruik maken van Het Klavier voor zowel het gemeentelijk apparaat, als de verenigingen in het gebouw? En, hoe kan BBbv financieel gezond de exploitatie vormgeven en voldoen aan de (financiële) verplichtingen richting de gemeente?

Uiteindelijk concludeerde beide partijen dat het huidige juridische construct de samenwerking en het behalen van onze inhoudelijke ambities in de weg zat. Nadat deze conclusie is getrokken, is uw raad direct per raadsinformatiebrief geïnformeerd.

3. *Bent u met ons van mening dat onze raadsleden nu wederom een raadsvoorstel krijgen voorgelegd waarbij zij zich met de rug tegen de muur voelen staan?*

Samen met BBbv zijn we tot de conclusie gekomen dat doorgaan in het huidige construct niet wenselijk is. Met BBbv is verkend onder welke randvoorwaarden we tot een voor alle partijen werkbare situatie kunnen komen. Met het raadsvoorstel kunt u zich uitspreken over de randvoorwaarden die het college u voorstelt om tot in de toekomst met alle betrokken partijen invulling te geven aan het concept van Het Klavier

4. *Op bladzijde 2 onder punt 1 over het gewenst gebruik van Het Klavier door de gemeente geeft u aan tijdens kantooruren alle ruimtes van Het Klavier efficiënt te willen inzetten als gemeentekantoor. Wil dit zeggen dat sociaal culturele verenigingen en instellingen en semi-maatschappelijke instellingen tijdens kantooruren geen gebruik meer kunnen maken van de te verhuren ruimtes in Het Klavier?*

Huidige afspraken en overeenkomsten voor gebruik van Het Klavier worden voortgezet. De gemeente blijft ook ruimte geven aan sociaal culturele verenigingen en instellingen om gebruik te maken van ruimtes in Het Klavier, zowel binnen als buiten tijdens kantooruren. Het feitelijk gebruik van Het Klavier door ons verenigingsleven verandert dus niet.

5. *Indien de onder punt 4 gestelde vraag met ja wordt beantwoord, bent u dan nog steeds van mening dat Het Klavier voldoet aan de functie waarvoor het is gebouwd, namelijk als multifunctioneel gebouw?*

Zie 4. Er verandert niets aan de uitgangspunten van een multifunctioneel gebouw.

6. *Waarom heeft u de sociaalmaatschappelijke en semi-maatschappelijke gebruikers niet geïnformeerd over het genomen collegebesluit? Zij hebben namelijk een en ander uit de krant moeten vernemen. Bent u met ons van mening dat daardoor onnodig maatschappelijke onrust is ontstaan?*

Direct nadat het college het besluit heeft genomen is de raad geïnformeerd, wat ook is opgepakt door de pers. Inmiddels zijn de vaste huurders per brief geïnformeerd, waardoor eventuele onrust is weggenomen. Met de harmonie en de KBO hebben ook gespreken plaatsgevonden. Hierin is toegelicht dat deze partijen gewoon gebruik kunnen blijven maken van de sociaal-culturele ruimtes zoals ze dat gewend zijn.

7. *Wanneer denkt u de aanbesteding van het maatschappelijke/culturele gedeelte te kunnen starten? Welke kaders worden dan meegegeven en worden de gebruikers, het verenigingsleven, onze inwoners en de gemeenteraad daar ook nog bij betrokken?*

We richten ons nu eerst op het goed inrichten van de tijdelijke situatie en de gebouwgebonden aanpassingen. In 2023 onderzoekt de gemeente welke sociaal-culturele ambities we in Het Klavier hebben.

In 2023 starten we met het opstellen van een cultuurbeleid door het benoemen van stakeholders, reikwijdte en doelstellingen van het cultuurbeleid in relatie tot de visie op het Sociaal Domein. Op basis

hiervan zetten we het maatschappelijke/culturele gedeelte opnieuw in de markt. Dit kan via een aanbesteding, maar bijvoorbeeld ook door subsidiering.

8. *Waarom is de gemeenteraad door het college niet geïnformeerd over de grote betalingsachterstanden van BBbv? Welke maatregelen heeft het college genomen om die bedragen alsnog te innen?*

Doordat we met elkaar intensieve gesprekken hadden over de toekomstige exploitatie, is niet direct gekozen om een harde lijn te kiezen om de achterstallige betalingen te innen. De gemeente is gestart met betalingsherinneringen en in de beëindigingsovereenkomst is een terugbetalingsregeling opgenomen.

9. *Zijn de bij vraag 8 genoemde achterstanden mede ontstaan doordat het college heeft gewacht met coronasteun aan BBbv tot er een uitspraak van de Hoge Raad lag?*

De betalingsachterstand bestaat uit meer dan alleen niet betaalde huur-facturen, maar ook uit onder andere servicekosten en de terugbetaling van een uitstaande lening. Er is dus geen directe relatie te leggen tussen de betalingsachterstand en het verlenen van coronasteun. Na de uitspraak van de Hoge Raad over de berekeningswijze van de hoogte van de korting op de huur, is dit direct verrekend met BBbv op openstaande facturen.

10. *Door partijen zijn experts ingeschakeld die kennis en ervaring hebben op juridisch en maatschappelijk-cultureel gebied en van multifunctionaliteit en horeca, blijkt uit pagina 3 van de raadsinformatiebrief. Valt hieronder ook het onderzoek als bedoeld in artikel 213a Gemeentewet gericht op de leerpunten in het beheer en de exploitatie van Het Klavier, dat het college laat uitvoeren? Wanneer kunnen wij de rapportage van dat onderzoek en van eventuele andere experts tegemoetzien?*

Het 213A onderzoek staat los van dit voorstel en ziet vooral op het contract- en risicomanagement van de gemeente. Dit onderzoek is in afronding. We delen de resultaten hiervan ruim voor de raadsvergadering waarin u het voorstel over de randvoorwaarden over de harde knip bespreekt. Zo kunt u zich op basis van alle beschikbare informatie voorbereiden.

11. *Waarom zijn er maar drie scenario's uitgewerkt en is niet onderzocht of er een mogelijkheid bestond om in zee te gaan met een andere exploitant voor het geheel?*

Een voortzetting van de samenwerking heeft onze voorkeur doordat BBbv de uitdaging is aangegaan om het Klavier onderdeel te maken van het Bruisend Dorpshart in Kaatsheuvel. Ook het zakelijk belang dat we hier als gemeente in hebben, heeft meegewogen.

12. *Waarom is er voor gekozen om de investeringen aan het gebouw voor rekening van de gemeente te laten komen in plaats van voor rekening van de horecaondernemer?*

De investeringen komen ten lasten van de verhuurder omdat de gebouwgebonden aanpassingen noodzakelijk zijn om de brasserie als zelfstandige eenheid te verhuren aan een horecaondernemer. De gebouwgebonden aanpassingen worden ook meegenomen in de huurprijs.

13. *Zijn de voorgestelde aanpassingen aan het gebouw architectonisch wel mogelijk? Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel Optimalisering exploitatie- en servicekosten van Het Klavier op 8 maart 2018 werd namelijk aangegeven dat dit niet mogelijk was. Welke wijzigingen hebben zich ondertussen voorgedaan dat dit nu wel mogelijk is?*

De voorgestelde aanpassingen in 2018 zijn destijds bekeken vanuit de toen vigerende huur en exploitatieovereenkomst. Dit betekent hoe de exploitatie en servicekosten te optimaliseren met een exploitant die zowel de commerciële als de cultuurtechnische en maatschappelijk ruimten. Dit was toen niet te realiseren. Doordat er nu sprake is van een ontbinding van de huur en exploitatieovereenkomst met wederzijdse goedvinden is het nu wel mogelijk om het bouwkundig te realiseren. Overleg met de architect over de wijzigingen moet nog plaatsvinden, maar wordt spoedig opgepakt.

14. Heeft u bij de financiële gevolgen voor de gemeente ook gekeken naar de mogelijke belastingtechnische gevolgen, zoals omzetbelasting, vennootschapsbelasting en minder opbrengsten WOZ? Zo ja, wat zijn de gevolgen en zo nee, waarom heeft u hiervoor gekozen?

De volgende effecten zijn te verwachten:

- Het effect op de BTW is beperkt aangezien het gebruik van de ruimte(n) niet of nauwelijks zullen wijzigen van het huidige gebruik. Er kan overigens wel sprake zijn van een verschuiving optreden van ondernemers BTW naar compensatiefonds BTW echter dit effect is naar verwachting neutraal
- Het klavier wordt binnen de WOZ beschouwd als één object beschouwd en in de servicekosten doorberekend aan BBbv. Het effect van de WOZ zit verdisconteerd in het minder kunnen doorbelasten van de servicekosten aan BBbv. Het mogelijk positieve effect om de commerciële ruimte na gebouwgebonden aanpassingen te beschouwen als een afzonderlijk object voor de WOZ is in de financiële effecten niet meegenomen.
- Het effect van de vennootschapsbelasting is nog niet meegewogen omdat het gebruik van de cultuurtechnische/maatschappelijke ruimte(n) niet op korte termijn zal wijzigen ten opzichte van het huidige gebruik. Op de lange termijn kan de functie onder invloed van het cultuurbeleid dan wel onder invloed van een wijziging in het thans vigerende accommodatiebeleid het gebruik wijzigen en deze wijziging kan impact hebben op de huidige classificatie binnen de vennootschapsbelasting. Deze toekomstige effecten zullen wij de raad kenbaar maken bij het vaststellen van het cultuurbeleid.

15. Wanneer heeft u er zicht op of de huidige functie van het werkcafé voor de medewerkers van de gemeente kan worden gecontinueerd?

Het is zeker de bedoeling dat onze medewerkers de beschikking blijven houden over een cateringvoorziening. Ook in het kader van het ontmoeten is dit een belangrijke voorziening.

Tot zover de beantwoording van uw vragen. We hopen u hiermee een goede basis te geven om tijdens de raadsvergadering van 13 oktober een weloverwogen besluit over dit onderwerp te nemen.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders;

de secretaris,

de burgemeester,

V.D.A. Pouw

J. van Aart