



Samenwerkingsovereenkomst businesscase nieuwbouw sociaal cultureel centrum De Speeldoos



3 november 2020

Stichting Theater de Speeldoos en Gemeente Vught

De ondergetekenden:

1. De gemeente Vught, ten deze op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar wethouder de heer T.O.S. van de Ven, hiertoe gemachtigd door haar Burgemeester, de heer R.J. van de Mortel, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vught d.d. 3 november 2020 hierna te noemen **“gemeente”**.
2. Stichting Theater de Speeldoos ten deze op grond van de statuten vertegenwoordigd door de voorzitter, mevrouw M.G.S. Voets en de penningmeester, de heer P.J. Vergroesen, hierna te noemen **“stichting”**.

Gezamenlijk hierna te noemen **“partijen”**

Overwegende dat:

1. De gemeenteraad van Vught op 18 april 2019 is overgegaan tot kaderstellende besluitvorming voor sociaal cultureel centrum De Speeldoos.
2. De gemeenteraad van Vught in zijn besluit van 18 april 2019 een aantal financiële aspecten heeft meegenomen:
 - Het verstrekken van een incidentele subsidie van € 306.000 voor een periode van anderhalf jaar (€ 102.000 in 2019 en € 204.000 in 2020).
 - Het verstrekken van een incidentele subsidie van € 387.455 in een vorm van een renteloze lening (overbruggingskrediet). Hierbij heeft hij onder andere bepaald dat de lening tot 1 januari 2021 aflossingsvrij is en per 1 januari 2021 beoordeeld wordt of dit overbruggingskrediet wordt omgezet in een bedrag om niet of dat aflossing dient plaats te vinden.

Samenwerkingsovereenkomst businesscase nieuwbouw sociaal cultureel centrum De Speeldoos

3. De gemeenteraad van Vught op 12 december 2019 de cultuurnota Vught 2020-2023 'Samen dichtbij cultuur' heeft vastgesteld, waarin de kaders voor het culturele leven in Vught zijn vastgelegd.
4. In de cultuurnota 'Samen dichtbij cultuur' is opgenomen dat er behoefte is aan een kwalitatieve en betaalbare accommodatie in het centrum van Vught ter ondersteuning van het culturele leven, waarbij de focus vooral ligt op het faciliteren van het beoefenen van amateurkunst en buitenschoolse cultuureducatie.
5. In de cultuurnota 'Samen dichtbij cultuur' is opgenomen dat kan worden onderzocht of met regionale afstemming en samenwerking, er ook een aanvullend aanbod met try-outs, (kinder)voorstellingen en startende artiesten geprogrammeerd kan worden.
6. Stichting beoogt in 2024 een bruisend sociaal cultureel centrum tot stand te hebben gebracht dat wordt gekarakteriseerd als centrum voor ontmoeting, cultuurbeleving ontspanning en cultuureducatie, dat midden in de Vughtse samenleving staat.
7. Stichting beoogt het sociaal cultureel centrum in 2024 hét platform te laten zijn voor Vughtse amateurkunstverenigingen en buitenschoolse cultuureducatie, waarbij ook ruimte is voor podiumkunstvoorstellingen van deze partijen, films, lezingen en culturele en maatschappelijke evenementen.
8. Stichting eigenaar is van het perceel, kadastraal bekend Gemeente Vught, sectie L, nummer 2189. Op dit perceel bevindt zich theater De Speeldoos (hierna: de accommodatie).
9. De staat van het gebouw zodanig is, dat nieuwbouw de economisch verantwoorde keuze lijkt te zijn.
10. De financiële positie van stichting precair is en nieuwe financiële afspraken noodzakelijk zijn om de activiteiten van stichting vanaf 2021 te continueren.
11. Partijen handelen in het belang van het faciliteren van Vughtse amateurkunstverenigingen en buitenschoolse cultuureducatie.
12. Partijen hechten aan continuering van activiteiten van Vughtse amateurkunstverenigingen en buitenschoolse cultuureducatie.

Samenwerkingsovereenkomst businesscase nieuwbouw sociaal cultureel centrum De Speeldoos

13. Partijen zich in gezamenlijkheid willen inzetten om onderzoek te doen naar het realiseren van een nieuw sociaal cultureel centrum in het centrum van Vught om daarmee de cultuurbeleving in Vught van een stevig fundament te voorzien.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 Doelstelling

Partijen formaliseren met deze samenwerkingsovereenkomst de gezamenlijk geformuleerde kaders en uitgangspunten om te komen tot een businesscase voor nieuwbouw van een toekomstbestendig sociaal cultureel centrum in het centrum van Vught, ter vervanging van het huidige Theater De Speeldoos.

Artikel 2 Kader te realiseren sociaal cultureel centrum

Voor de ontwikkeling van het nieuw te bouwen sociaal cultureel centrum zijn de kaders van het besluit van de gemeenteraad van Vught van 18 april 2019 - voortkomend uit het raadsvoorstel m.b.t. toekomst Speeldoos- en de Cultuurnota 2020-2023 'Samen dichtbij cultuur' leidend. Stichting stelt in overleg met gemeente een inhoudelijke visie op, die hierop is gebaseerd.

Artikel 3 Uitgangspunten

Partijen hanteren de volgende uitgangspunten voor het nieuwe sociaal cultureel centrum:

- Nieuwbouw in het centrum waarbij wordt uitgegaan van de huidige locatie van de stichting.

Samenwerkingsovereenkomst businesscase nieuwbouw sociaal cultureel centrum De Speeldoos

- Een multifunctionele, flexibele en zo optimaal mogelijk energieneutrale accommodatie, primair bedoeld voor Vughtse amateurkunstverenigingen en buitenschoolse cultuureducatie.
- Een podiumfunctie in een vlakke vloerzaal, met uitschuifbare tribune met 250 zitplaatsen en kwalitatieve podiumvoorzieningen (vaste lampen, coulissen en trekkenwand, zonder toneeltoren) voor uitvoeringen van onder andere De Bossche Komeedie, het Maurick College, Musical Intermezzo en Ouverturelure.
- Ter dekking van de investering en/of exploitatie worden op de locatie ook woningen gerealiseerd.
- Een sluitend exploitatiemodel voor veertig jaar, voor kapitaallasten, beheer en onderhoud.
- Alle opbrengsten voortkomend uit het nieuwbouwplan, worden ingebracht in het project (investering of exploitatie).
- De waarde van de grond wordt door stichting ingebracht in de businesscase.
- Gemeente spant zich maximaal in om binnen de publiekrechtelijke kaders haar medewerking te verlenen aan de benodigde procedures voor het aanpassen van het bestemmingsplan.
- Partijen vormen gedurende de projectperiode in gezamenlijkheid een projectgroep.

Artikel 4 Businesscase

Partijen constateren dat de beoogde ontwikkeling een forse investering vraagt. Om dit investeringsbesluit te rechtvaardigen, dient objectief en zorgvuldig onderzoek gedaan te worden naar de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Dit gebeurt door het opstellen van een businesscase, welke in totaliteit uiterlijk op 1 juli 2021 gereed is. Hiervoor zetten partijen een door hen in gezamenlijkheid aangewezen externe deskundige in. Gemeente betaalt de kosten hiervan.

De businesscase is grofweg in twee onderdelen te splitsen: een analyse en een uitwerking. Daarna volgt besluitvorming hierover.

Samenwerkingsovereenkomst businesscase nieuwbouw sociaal cultureel centrum De Speeldoos

Analyse

De analyse wordt gevormd door een behoeftenonderzoek. Dit is een analyse van de ruimtelijke- (m2 en m3) en facilitaire vereisten en wensen waaraan het nieuw te bouwen sociaal cultureel centrum dient te voldoen. Hiervoor wordt gesproken met diverse belanghebbenden, waaronder in elk geval Vughtse amateurkunstverenigingen en partijen voor buitenschoolse educatie, alle huidige georganiseerde gebruikers van De Speeldoos, het stichtingsbestuur en het gemeentebestuur. Het behoeftenonderzoek wordt opgestart direct na ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst. De resultaten van het behoeftenonderzoek worden in maart 2021 opgeleverd.

Uitwerking

De uitwerking levert in elk geval op:

- Inzicht in de potentie en beperkingen van de huidige locatie De Speeldoos. Hierbij wordt ook in beeld gebracht wat de maximale opbrengst kan zijn van de huidige locatie wanneer deze volledig wordt ingezet voor woningbouw, waarbij een natuurlijke stedenbouwkundige inpassing leidend is.
- Een plan voor de tijdelijke huisvesting voor de periode van sloop en nieuwbouw. Hierin is opgenomen de locatie, het realiseren, het inrichten en het exploiteren van deze tijdelijke voorziening voor gebruikers en werknemers van stichting. Hieruit volgt ook een voorstel over de subsidieverstreking tot ingebruikname van het sociaal cultureel centrum.
- Voorstellen voor de wijze van financiering van de nieuwbouw, waaronder een voorstel over het al dan niet kwijtschelden van de renteloze lening (overbruggingskrediet), zoals verstrekt in april 2019.
- Een sluitend exploitatiemodel voor een periode van veertig jaar. Hierin zijn opgenomen de kapitaallasten, het beheer en onderhoud en de best passende governancestructuur.
- Inzicht in de looptijd van het project.
- Inzicht in de te verwachten effecten op het aanbod van en gebruik door Vughtse amateurkunstverenigingen en buitenschoolse cultuureducatie.

Samenwerkingsovereenkomst businesscase nieuwbouw sociaal cultureel centrum De Speeldoos

Besluitvorming

De businesscase dient na oplevering ter besluitvorming te worden voorgelegd aan het bestuur van stichting en gemeenteraad van Vught. Mochten partijen niet tot een sluitende businesscase komen, zoeken partijen samen een oplossing om toch de doelstelling van deze overeenkomst te realiseren.

Artikel 5 Financiën

Gemeente hecht eraan Vughtse amateurkunstverenigingen en partijen voor buitenschoolse cultuureducatie die gebruikmaken van De Speeldoos een solide perspectief te bieden gedurende de periode tot besluitvorming over de businesscase. Daarom committeert gemeente zich aan navolgende zaken:

1. Gemeente compenseert eenmalig de gestegen lasten als gevolg van cao-ontwikkelingen (salarissen en pensioenafdrachten) en werkgeverslasten met terugwerkende kracht vanaf 1 juli 2019 tot en met 31 december 2020. Gemeente verstrekt stichting hiervoor een incidentele subsidie van € 26.852. Eventuele toekomstige cao-ontwikkelingen en stijgingen van werkgeverslasten worden opgevangen door stichting.
2. Gemeente verleent stichting een incidentele subsidie van € 237.500 voor de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021, voor het faciliteren van Vughtse amateurkunstverenigingen en buitenschoolse cultuureducatie. Dit subsidiebedrag is tot stand gekomen door de op 18 april 2019 verstrekte incidentele subsidie van € 204.000 voor het jaar 2020, te corrigeren voor de actuele, reeds bekende, cao-verplichtingen en werkgeverslasten en te vermeerderen met gecumuleerde index vanaf 2019.
3. Gemeente verleent stichting een incidentele subsidie van € 30.000 voor de procesbegeleidingskosten van stichting om te komen tot de businesscase.
4. Het besluit over het terugbetalen of kwijtschelden van de renteloze lening (overbruggingskrediet) zoals door de gemeenteraad van Vught verstrekt op 18 april 2019, wordt gelijktijdig genomen met het raadsbesluit over de businesscase.

Samenwerkingsovereenkomst businesscase nieuwbouw sociaal cultureel centrum De Speeldoos

Artikel 6 Planning

- November 2020 start behoeftenonderzoek.
- Maart 2021 oplevering behoeftenonderzoek.
- 1 juli 2021 oplevering businesscase.
- Juli-oktober 2021 periode van besluitvorming door stichting, college en gemeenteraad van Vught.

Artikel 7 Instemming gemeenteraad

De inhoud van deze overeenkomst is pas bindend nadat hiermee instemming is verkregen van de gemeenteraad van Vught. De gemeenteraad van Vught is het bevoegd orgaan om subsidies te verstrekken zoals genoemd in artikel 5 van deze overeenkomst. Hierbij geldt dat het behoeftenonderzoek hiervan is uitgezonderd. Dit wordt opgestart direct na ondertekening van deze overeenkomst.

Samenwerkingsovereenkomst businesscase nieuwbouw sociaal cultureel centrum De Speeldoos

Artikel 8 Overige bepalingen

Aanvullingen, wijzigingen en/of toevoegingen aan deze overeenkomst zijn uitsluitend bindend indien deze schriftelijk zijn vastgelegd en ondertekend door partijen.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en getekend op 3 november 2020:

Namens de gemeente Vught,
Speeldoos,
T.O.S. van de Ven

Namens Stichting Theater de
M.G.S. Voets

.....

.....

Namens Stichting Theater de Speeldoos,
P.J. Vergroesen

.....

**Samenwerkingsovereenkomst businesscase nieuwbouw sociaal cultureel centrum De
Speeldoos**