

Beantwoording vragen van de raad

Datum collegevergadering	19-8-2014
Raadsvoorstelnummer	RV37-2014
Naam raadslid	Nathanael Korf en Marianne Vos
Fractie	Velsen lokaal
Portefeuillehouder(s)	R.G. te Beest

Onderwerp: Dossier Witte Theater

Toelichting bij de vragen:

Inhoudelijke toelichting staat bij de vragen.

De technische vragen zijn bedoeld ter voorbereiding van de aanvraag voor een sessie over de toekomst van het Witte Theater. Voorafgaand aan de technische vragen zijn twee gesprekken gevoerd met enerzijds de beoogde erfpachters en anderzijds met de wethouder. Aan de hand van een lijst met gevraagde documenten zijn de volgende technische vragen geformuleerd.

Inleiding van het college:

In juli 2011 heeft de raad in het kader van de Voorjaarsnota 2011 besloten om te bezuinigen op de kosten van het Witte Theater. De raad heeft daarbij uitgesproken het van belang te achten dat de functies van het theater behouden kunnen blijven, zonder structurele gemeentelijke subsidie. In het seizoen 2011-2012 heeft de Stichting Witte Theater een businessplan geschreven om de laagdrempelige functie voor amateurkunstverenigingen en cultuureducatie te behouden. In juni 2012 bleek vanuit het ingediende businessplan dat exploitatie zonder structurele subsidie door de Stichting niet mogelijk was.

Vervolgens is in het seizoen 2012-2013 verkend onder welke voorwaarden genoemde functies wel behouden konden blijven. Gezien het besluit van de raad om niet meer structureel te subsidiëren lag een meer commerciële exploitatie het meest voor de hand. In het traject is gebleken dat commerciële exploitatie van een theater ingewikkeld is. De huidige economische situatie speelt hierbij ook een belangrijke rol. Dit betekent dat veel partijen zich betrokken voelen bij het Witte Theater, maar dat het daadwerkelijk exploiteren door deze partijen financieel meestal niet tot de mogelijkheden behoort. In december 2012 hebben de ondernemers Mellies en De Pagter aangegeven een plan te willen opstellen om de exploitatie over te nemen. Dit plan is in de zomer 2013 aan de wethouder cultuur gepresenteerd. In oktober 2013 moest worden geconcludeerd dat de mogelijkheden van het huurprijzenbeleid in het plan van de ondernemers niet leidde tot een structurele rendabele situatie. Daarom is ook verkend of het in erfpacht uitgeven of verkopen van het pand een optie kon zijn. Omdat de ondernemers investeringen wilden doen in het pand was het voor hen wenselijk dat er meer zekerheid kwam dan alleen een huurovereenkomst. In dit kader is een taxatierapport door een gespecialiseerde makelaar opgesteld. Op basis van deze taxatie heeft het college op 28 januari 2014 besloten om een erfpachtaanbieding te doen aan Mellies en De Pagter. Deze aanbieding is op 4 februari 2014 verzonden. In deze aanbieding is de uitdrukkelijke voorwaarde opgenomen dat deze gedaan wordt onder voorbehoud van huuropzegging door de Stichting Witte Theater omdat het plan van Mellies en de Pagter zich richtte op het zelf gaan exploiteren van het theatergedeelte van het pand. De reactietermijn was 10 weken en liep af op 16 april 2014. Vanaf begin 2013 is er regelmatig overleg gevoerd met Mellies en De Pagter over de exploitatie van het Witte Theater. Tijdens het gesprek op 29 april 2014 kregen wij niet de overtuiging dat zij zonder steun van de gemeente de zaak op korte termijn rond konden krijgen. Hierbij dient te worden aangetekend dat door de gemeente maatwerk is geleverd door Mellies en De Pagter de mogelijkheid te gunnen om in een constructie van erfpacht de exploitatie over te nemen. Op 29 april 2014 is daarom in het gesprek aan Mellies en De Pagter te kennen gegeven dat de voorkeurspositie in het kader van de precontractuele fase is komen te vervallen en er andere

GEMEENTE VELSEN

scenario's voor het behoud van de functies van het Witte Theater zouden worden verkend. Dientengevolge hebben gesprekken plaatsgevonden met de Stichting Witte Theater en de zaakwaarnemer van de stichting, de heer Klein Ovink. Het resultaat van deze gesprekken is dat de Stichting Witte Theater het podiumgedeelte van het pand zal blijven huren en cultureel exploiteren. De zaakwaarnemer is als voorzitter toegetreden tot het bestuur van de stichting en zal, na decharge van het huidige bestuur, een nieuw stichtingsbestuur vormen. Met ingang van 1 oktober 2014 zal er weer worden geprogrammeerd.

Vraag 1

A. Collegebericht 105 van 2014:

1. Welke andere opties zijn verkend op het moment dat met de beoogde erfpachters niet tot overeenstemming kon worden gekomen?

Uit de tekst blijkt immers dat slechts met één optie de verkenning gedaan is.

2. Kan het college een opsomming geven van de jaarlijkse (onderhouds-) kosten voor de komende 10 jaar voor het totale huurpand, inclusief de frictiekosten en de kwijtscholden huurachterstand, energie- en verzekeringskosten over de periode dat niet voldaan is aan de huurverplichting?

3. Wat levert het de gemeente op bij verkoop van het totale pand?

4. Heeft het nieuwe bestuur een businessplan geleverd waarop het besluit van B&W is genomen?

Zo ja, dan willen wij dat graag ontvangen met een financiële paragraaf.

Zo nee, waarop is dan het besluit gebaseerd om het huurcontract voort te zetten met de Stichting?

Antwoord vraag 1

1. De scenario's die zijn verkend zijn een doorstart van de exploitatie door de Stichting Witte Theater, het overnemen van de exploitatie door de Stadsschouwburg Velsen en het breed in de markt zetten (aanbesteding van de exploitatie, een erfpachtcontract of verkoop van het pand).

2. In het Meerjarenonderhoudsplan 2013-2022 is een bedrag van € 35.000,- per jaar opgenomen voor het eigenaarsonderhoud van het pand Kanaalstraat 257 (geen indexatie). Dit bedrag stond al opgenomen in de meerjarenbegroting omdat verkoop van het pand nooit een doel op zich is geweest. De kwijtschelding bedraagt totaal € 16.000 en betreft de huurlasten van het 3^e en 4^e kwartaal 2013 en het 3^e kwartaal 2014. In het 3^e en 4^e kwartaal van 2013 kon niet worden geprogrammeerd door de Stichting in verband met mogelijke overdracht van het gebouw. Voor het 3^e kwartaal van 2014 geldt hetzelfde in verband met de aanpassingen in het gebouw.

3. Het pand is getaxeerd op een marktwaarde van € 258.000,-. Op het moment van verkoop vallen voor de gemeente de huurinkomsten weg en kan de post voor het eigenaarsonderhoud komen te vervallen. De huurinkomsten en de uitgaven voor het eigenaarsonderhoud bedragen beide € 35.000,-. Structureel levert verkoop van het pand een klein voordeel op, omdat de gemeente dan niet langer als eigenaar OZB hoeft te betalen. Incidenteel kan een bedrag van ca. € 250.000 worden gerealiseerd (getaxeerde waarde -/- boekwaarde van het pand op het moment van verkoop).

4. De gemeente beschikt niet over een uitgewerkt businessplan van het nieuwe bestuur van de Stichting Witte Theater. Overigens is een uitgewerkt businessplan nooit een voorwaarde geweest voor de toekomstige exploitatie. Leidend was de opdracht van de raad voor het behoud van de laagdrempelige functie van het Witte Theater voor amateurkunst en cultuureducatie zonder structurele gemeentelijke subsidie. Het nieuwe bestuur van de Stichting Witte Theater heeft aangegeven dit voortvarend ter hand te nemen door zonder beroep op gemeentelijke financiering te investeren in het gebouw om een frisse start te maken.

Vraag 2

B. Huurovereenkomst Stichting Witte Theater:

1. Is de Stichting Witte Theater tijdig gesommeerd om de huurachterstand te voldoen?

Zo ja, wanneer?

Zo nee, waarom niet?

2. Is de Stichting Witte Theater in gebreke gesteld doordat zij een wanprestatie heeft geleverd met het niet tijdig voldoen aan de huurpenningen?

Zo ja, wanneer?

Zo nee, waarom niet?

3. Is er een verschil ten aanzien van de huurbescherming tussen de huur van een woning en een bedrijfspand?



Zo ja, wat is dat dan?

Antwoord vraag 2

1. De Stichting Witte Theater heeft volgens het reguliere beleid herinneringen en aanmaningen ontvangen voor de te betalen bedragen. De vorderingen zijn niet aan een incassobureau overgedragen gezien de lopende besprekingen over de overdracht van de exploitatie.

2. In de aanbiedingsbrief bij de jaarrekening 2013, die bij ons op 28 maart 2014 is binnengekomen, heeft de Stichting met redenen omkleed aangegeven waarom zij een aantal bedragen niet heeft voldaan. Hierop is op 22 april 2014 een aangetekende brief aan de penningmeester van de Stichting verzonden met een overzicht van alle verschuldigde bedragen en de termijn waarop deze betaald moeten worden. Deze brief kan worden beschouwd als een in gebreke stelling.

3. Er is verschil in bescherming van de huurder van woonruimte en een huurder van overige ruimte. Er zijn vier soorten huurregimes te onderscheiden die afhankelijk zijn van het te verhuren object. Verhuurd kan worden sec grond of opstallen al dan niet in combinatie met grond.

De eerste categorie worden geregeld door de algemene regels van huur vermeld in het Burgerlijk Wetboek en de tweede categorie kent een eigen regeling, te weten

1) verhuur van woningen, artikel. 232 e.v. van boek 7 BW

2) verhuur van bedrijfsruimte, artikel. 290 e.v. van boek 7 BW

3) verhuur van overige ruimte, artikel 230a van boek 7 BW

De wet geeft de huurders van woningen en van bedrijfsruimte (winkels/ horeca) een grote mate van bescherming. Een verhuurder kan niet zonder meer de huurovereenkomst opzeggen. De verhuurder moet zich daarbij houden aan in de wet opgesomde opzegmogelijkheden.

De bescherming van de huurder van overige ruimte waaronder ook het Witte Theater valt is een ontruimingsbescherming. Deze kan de huurder beschermen tegen ontruiming gedurende maximaal 3 jaren.

Vraag 3

C. Feitelijke huurovereenkomst Stichting Witte Theater:

1. Wat is de oppervlakte waarvoor de Stichting huur betaald?

2. Kan er een verklaring komen waarom de huurprijs per jaar verschilt tussen de VG (16.000) en Stichting Witte Theater (12.000)?

Antwoord vraag 3

1. De oppervlakte van het gedeelte van de Stichting Witte Theater is conform de huurovereenkomst 1.320 m².

2. De huurovereenkomst met de Stichting Witte Theater dateert uit 1992, de huurovereenkomst met de Stichting Velser Gemeenschap dateert uit 2004. Dit betekent dat de overeenkomst met de Velser Gemeenschap onder een ander huurprijzenbeleid tot stand is gekomen. Bij de bepaling van de huurprijs van de Velser Gemeenschap is mede aangesloten bij de huurprijs die door de Velser Gemeenschap vóór 2004 werd betaald voor de gehuurde accommodatie in de Radarstraat.

Vraag 4

D. M.b.t. het voorbehoud dat de Stichting Witte Theater de huurovereenkomst opzegt:

1. Het is begrijpelijk dat de huur moet worden opgezegd, maar waarom is dat als randvoorwaarde richting Mellies/de Pagter opgenomen?

Zij zijn in principe geen partij en hebben daar immers geen enkele invloed op.

2. Waarom heeft de gemeente daarvoor niet zelf de verantwoordelijkheid als verhuurder en eigenaar genomen?

Antwoord vraag 4

1. De uitgifte in erfpacht was gebaseerd op een in gebruik name en exploitatie door Mellies/De Pagter van het theatergedeelte van het pand (gehuurd door en in gebruik bij de Stichting Witte Theater). Zolang het Witte Theater nog als huurder in het pand zit kan dit gedeelte niet door Mellies/De Pagter worden gebruikt. Hiermee zou de basis onder hun plannen wegvallen.

2. Op het moment dat Mellies/De Pagter de erfpachtaanbieding binnen de gestelde termijn zouden hebben geaccepteerd, zou de gemeente in overleg met beide partijen tot een datum van beëindiging

van de huur en overdracht kunnen komen. Hierbij zouden tussen de Stichting Witte Theater en Mellies/De Pagter eveneens afspraken kunnen worden gemaakt over overname van contracten en inboedel. Vanzelfsprekend stond het Mellies/De Pagter vrij om hierover gedurende de reactietermijn met de Stichting Witte Theater afstemmingsoverleg te voeren.

Vraag 5

E. Collegebericht 202 van 2013 (17-dec 2013):

In dit bericht wordt gesproken over een taxatierapport dat door een gespecialiseerde makelaar is opgesteld. Achteraf weten we dat uit dit rapport blijkt dat het pand voor ruim een miljoen te hoog was getaxeerd en daarmee dus ook op de balans stond.

1. Waarom is de gemeenteraad toen niet geïnformeerd over deze flinke afwaardering?

Antwoord vraag 5

Er was geen aanleiding om de gemeenteraad te informeren omdat er geen afwaardering heeft plaatsgevonden. Het pand was voor wat betreft de WOZ-waarde inderdaad te hoog getaxeerd. Het staat echter niet voor dit bedrag op de balans. Op de balans staat nog een boekwaarde op het pand van € 10.435 (ultimo 2013). Dit betreft een renovatie van de toiletgroepen. In 2016 is deze investering volledig afgeschreven.

Voor de gemeente is de te hoge taxatie budgettair neutraal omdat de OZB zowel door de gemeente ontvangen als betaald wordt. Verder is de WOZ waarde een andere waarde dan de economische waarde. De WOZ waarde wordt in eerste instantie bepaald aan de hand van vergelijkbare panden in de buurt. Het Witte Theater is echter niet met andere panden te vergelijken. Dan geldt de herbouwwaarde als uitgangspunt. De herbouw van het Witte Theater is extreem hoog omdat het pand ooit was gebouwd als energiebedrijf met muren van soms wel een meter dik. Inmiddels is tot een meer reële herbouwwaarde van € 752.000 gekomen.

Vraag 6

F. Erfpachtaanbod (4-febr 2014)

M.b.t. de opmerking "Graag vernemen wij binnen 10 weken na heden uw reactie op ons aanbod". Deze opmerking wordt later uitgelegd als de termijn waarna het voorstel komt te vervallen en blijkbaar op basis daarvan is het voorstel op 21 mei ingetrokken.

Wij constateren echter, dat er binnen en buiten die 10 weken een intensief en positief traject gaande was ter voorbereiding op het aanbod. Daarmee kan er geen sprake zijn van het uitblijven van een reactie van de zijde van Mellies/de Pagter.

1. Waarom is het fatale van deze stelling niet sterker verwoord in het voorstel?

2. Welke juridische grond wordt aangevoerd, dat er geen reactie zou zijn gegeven op het aanbod, terwijl we constateren dat er intensief gereageerd werd met afspraken en overleggen tussen partijen binnen en buiten de gestelde termijn van 10 weken?

Antwoord vraag 6

1. + 2. Binnen de termijn van 10 weken is er geen definitieve acceptatie ontvangen van Mellies/De Pagter van het erfpachtaanbod van de gemeente. Ook in het gesprek op 29 april 2014 werd het bod niet geaccepteerd in verband met de onzekerheid over financiering van de door de ondernemers noodzakelijk geachte investeringen in het gebouw. Dit betrof onder andere investeringen in geluidswerende voorzieningen tussen de verschillende zalen, de horeca en de foyer. Door de gemeente is in dit gesprek de mogelijkheid aangedragen om te starten zonder het treffen van investeringen aan de binnenkant van het gebouw. Deze mogelijkheid werd door de ondernemers afgewezen. In het gesprek is daarom geconstateerd dat één en ander niet op korte termijn rond kon komen, de voorkeurspositie van Mellies/De Pagter in verband met de precontractuele fase is vervallen en de gemeente ook andere scenario's kon verkennen.

Vraag 7

G. Mailwisseling gemeente Velsen – Mellies van 31 maart 2014:

De gemeente: "De uitkomst is dat wij verwachten dat we er uit gaan komen met de huurder en dat de huurder in beginsel het pand niet zal verlaten."

Deze stelling van de gemeente staat haaks op de geformuleerde doelstelling en tevens randvoorwaarde bij het erfpachtvoorstel van de gemeente dat de Stichting WT de huur moet opzeggen.

Daarmee wordt de schijn gewekt, dat de gemeente het wel prima vindt dat de huur niet wordt opgezegd.

1. Graag een verklaring voor deze uitspraak.
2. Had deze randvoorwaarde ontbindende consequenties voor het erfpachtvoorstel?

Antwoord vraag 7

1. Deze uitspraak is gedaan met betrekking tot de lopende huurovereenkomst met de Stichting Witte Theater en de betalingsverplichtingen die hieruit voortvloeien voor de Stichting. De Stichting heeft aangegeven de huur niet te kunnen opzeggen in verband met de contractuele verplichtingen met betrekking tot het digitale filmcontract. Aangezien Mellies/De Pagter hebben aangegeven dit contract over te willen nemen had men in onderling overleg tot een overdracht kunnen komen.
2. De erfpachtaanbieding is gedaan onder deze voorwaarde. Dit betekent dat Mellies/De Pagter het aanbod hadden kunnen aanvaarden mits tot overeenstemming over de overdracht met de Stichting Witte Theater kon worden gekomen (zie het antwoord op vraag 4.2).

Vraag 8

H. Mail gemeente Velsen van 17 april 2014:

In deze mail stelt de gemeente: "dat er niet veel rek meer zit in de termijn en we dus wel op korte termijn een reactie verwachten." In deze zelfde mail wordt door de gemeente een voortgangs-afspraken gemaakt op 24 april 2014 met Mellies/de Pagter.

Aangezien de officiële reactietermijn van 10 weken op 16 april dan al was afgelopen geeft de gemeente hiermee het signaal af, dat het aflopen van de termijn kennelijk geen keiharde belemmering is, maar meer een richtlijn. Temeer omdat Dhr. Mellies op 14 april nog vraagt of 16 april een harde deadline is en of een definitieve GO/NO GO dus noodzakelijk is. Daarbij meldt hij dat hij in beginsel positief staat ten opzichte van het voorstel en dat het voorstel zeker perspectieven biedt. Het zou slechts om enige details gaan om voorts met een gedegen akkoord te komen.

Hierop krijgt hij geen direct antwoord, anders dan de inhoud van voormelde mail voor het maken van een vervolg afspraak.

Achteraf hanteert de gemeente het argument voor het niet verder gaan met Mellies/ de Pagter, dat er niet binnen de gestelde termijn is gereageerd. Uit de mailwisseling is te lezen dat er juist volop gezamenlijk gewerkt wordt aan de voorbereiding van overname. Met andere woorden: er is weldegelijk gereageerd, ook binnen de gestelde 10 weken.

1. Kortom: als de termijn zo zwaar weegt, waarom is er op 17 april dan niet gemeld dat de termijn verstreken was en dat het weinig zinvol was om nog allerlei afspraken te maken ter voorbereiding van de overname?
2. Waarom is expliciet niet gemeld dat de gemeente formeel het voorstel van 4 februari 2014 eenzijdig heeft ingetrokken?
3. Waarom is er geen antwoord gegeven op de vraag van dhr. Mellies of 16 april een harde deadline was?

Antwoord vraag 8

1. In verband met wisseling van het college en de details die voor Mellies/De Pagter nog niet geheel rond waren is gekozen voor het voeren van een gesprek dat op 29 april kon plaatsvinden. Uit dit gesprek bleek dat het niet ging om enkele details, maar om een fors financieringsprobleem van noodzakelijk geachte investeringen in het gebouw. Dit gaf tevens onvoldoende vertrouwen dat, bij het tot stand komen van een erfpachtcontract, het benodigde onderhoud aan de buitenkant van het gebouw in de toekomst wél door Mellies/de Pagter zou worden uitgevoerd. Verder onderhandelen was daarom niet zinvol.

2. + 3. Na de vaststelling in het gesprek op 29 april 2014 dat er niet op korte termijn tot een oplossing kon worden gekomen is aan Mellies/De Pagter in hetzelfde gesprek te kennen gegeven dat de voorkeurspositie in het kader van de precontractuele fase is komen te vervallen en andere scenario's zouden worden verkend.

Vraag 9

I. Gespreksverslag bijeenkomst 29 april 2014:

GEMEENTE VELSEN

Mellies/ de Pagter geven aan te verwachten voor 160K EUR aan interne verbouwing kwijt te zijn om optimaal te kunnen exploiteren. Hiervoor is gevraagd om gemeentegarantie t.b.v. een lening of om een gemeentelijke lening. In het verslag lezen we beargumenteerd dat een gemeentelijke lening geen optie is. Over de optie waarbij de gemeente garant zou staan lezen we echter niets meer.

1. Is deze optie besproken en zo ja, waarom is dat wel of geen optie?

Antwoord vraag 9 GEMEENTE VELSEN

1. Voor een gemeentelijke garantie geldt in principe hetzelfde als voor een gemeentelijke lening. Een lening of garantie zou ook haaks staan op het besluit om geen gemeentelijke middelen meer in te zetten voor het Witte Theater.

Vraag 10

J. Mail wethouder Te Beest van 2 mei 2014:

Een dag na het gesprek van 29 april 2014 laat Mellies per email weten dat zij de 160K investering voorlopig laten voor wat het is en akkoord gaan met het erfpachtvoorstel. Omdat Mellies out-of-office berichten ontvangt van de gemeente, stuurt hij de mail door aan Wethouder Te Beest. Deze laat op 2 mei weten dat de mail in goede orde is ontvangen.

1. Waarom heeft de wethouder toen niet gemeld dat de positieve reactie op het erfpachtvoorstel niet meer gold?

Antwoord vraag 10

Zie het antwoord op vraag 8.2 en 8.3. De mededeling van de gemeente dat er andere scenario's zouden worden verkend is gedaan in het gesprek van 29 april 2014 en later bevestigd in onze brief van 21 mei 2014.



Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen