

Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 10-mei-21
Vragensteller (VVD)	De heer Schrijver (D66), de heer kuiterman (CU), de heer Veldhuis	
Agendapunt/onderwerp	Evaluatie vastgoed constructie theater De Stoomfabriek	
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Contactpersoon	David Roemers	
Contactgegevens	d.roemers@dalfsen.nl 06 14578236	

D66

- 1) Hoe zit het met de huurbetalingen van de horeca exploitanten aan de stichting?
Horeca exploitanten hebben aan het begin van de corona pandemie de huur opgeschort en verzocht om een regeling. Het was in deze periode lastig om een passende huurprijs vast te stellen. Stichting en exploitanten zijn momenteel met elkaar in gesprek over een passende regeling.
- 2) Hoe zit het met de betaling van de energiekosten aan de stichting?
De horeca exploitanten hebben contracten met energieleveranciers gesloten. Betaling aan deze leveranciers verloopt niet via de stichting maar is rechtstreeks aan de leveranciers.
- 3) Hoe gaat het met de onderlinge afspraken over de schoonmaak?
De stichting en de horeca exploitant hebben afspraken gemaakt over het schoonmaken van het theater en de gemeenschappelijke ruimtes. Na een aanlooperperiode met onduidelijkheid is hier een oplossing voor gevonden. De gemeente draagt geen zorg voor het schoonmaken van de gebouwen.

CU

1. Zit in de kostprijs gerelateerde huur die de gemeente bij stichting De Stoomfabriek in rekening brengt ook het (groot)onderhoud, vervanging van panden, de mobiele tribune opgenomen? En hoe zit het met rente en afschrijving van de panden?
In de kostprijs gerelateerde huur zijn de kosten voor (groot)onderhoud, de mobiele tribune, rente en afschrijving opgenomen.
2. Er wordt gesproken over 80-85% bezetting van het theater. Over hoeveel avonden per jaar gaat dit gemiddeld en hoe verhoudt dit zich tot andere theaters.
Bij voorstellingen is een bezetting van 80 - 85%. Dat is relatief hoog te noemen. Zie paragraaf 2.2.1 van het rapport. Om hoeveel avonden per jaar het gaat is geen onderdeel geweest van de evaluatie.
3. Wat zijn de hoogtes van de kostprijs gerelateerde huur en de commerciële huurprijzen (marktwaarde)?
De kostprijs gerelateerde huur is € 34.800,-- per jaar inclusief BTW. De commerciële huurprijzen zijn momenteel lastig te waarden gezien de marktomstandigheden (corona pandemie).
4. Is de huur van 2020 door stichting De Stoomfabriek aan de gemeente betaald, en hoe zit het met de voorgaande jaren?



Als gevolg van het opschorten van de huur zijn geen huurpenningen meer ontvangen. Wij verwachten, dat gezien de huidige liquiditeitspositie van de stichting, voor 1 juli 2022 alle achterstallige huur voldaan is.

5. Het bestuur van stichting De Stoomfabriek geeft aan met 'een schone lei' te willen beginnen. Wat wordt hiermee bedoeld?

Een nieuw bestuur dat zich kan richten op het programmeren. Daarvoor geldt dat er goede afspraken gemaakt moeten worden met de verhuurder en met de horeca exploitanten en dat er geen sprake meer is van een negatief eigen vermogen.

VVD

1. Zijn de genoemde verliezen over 2018/2019 exclusief of inclusief de huurachterstanden?

Dit is inclusief de huurachterstanden.

2. Als de Trefkoele de rol van het bestuur gaat overnemen, gaat dan het negatief eigen vermogen ook mee? Of blijft het Theater financieel onafhankelijk

Er is geen sprake van meer van een negatief eigen vermogen als de jaarrekening 2020 vastgesteld wordt.

3. We zien dat de voorzitter, mevr. Van Rechteren, niet meer in beeld is en dat de penningmeester, dhr. Niezink, nu ad interim penningmeester is. De Raad gaat over benoemingen van het bestuur. Hoe kan dit?

Er is (nog) geen sprake van een nieuw bestuur. Het college is door uw raad op 27 maart 2018 gemandateerd tot het benoemen van bestuurders.

4. Er is dus sprake van een nieuw bestuur. Heeft het oude bestuur dan decharge verleend gekregen en zo ja, wie heeft dat gedaan op welke grond?

Zie het antwoord op voorgaande vraag. Het beoogde nieuwe bestuur wacht de uitkomst van de evaluatie af.

5. Zijn er afspraken gemaakt met het oude bestuur?

Zie vraag 4.

6. Is hier mogelijk sprake van onbehoorlijk bestuur en daarmee mogelijk bestuurdersaansprakelijkheid?

Uit de evaluatie is niet gebleken dat er sprake zou zijn van onbehoorlijk bestuur.

7. Mocht er sprake zijn van bestuurdersaansprakelijkheid, geldt dat dan nog steeds als het bestuur decharge heeft gekregen?

Zie antwoord op vraag 6.

8. Er zijn 2 bureaus betrokken bij de evaluatie: ICS en Baker Tilly. Waarom is dat?

Het organisatorische deel van het onderzoek (de vastgoed constructie) is beoordeeld door ICS. De beoordeling van de financiële status van het de Stichting Stoomfabriek is uitgevoerd door

accountants bureau BakerTilly. Voor de beoordeling van de financiële stukken is expertise nodig die bij ICS ontbreekt.

9. Wat gaan we doen met de huurachterstand Over de jaren 2018/2019? Die kunnen toch niet uit het coronafonds (er was toen immers nog geen coronafonds)?

Er is geen huurachterstand over 2018. De opgelopen huurachterstand over 2019, 2020 en 2021 zal geheel worden voldaan aan de gemeente. Zie ook antwoord op vraag 4 CU.

10. Het bestuur van het Theater heeft aangegeven dat de competenties van het bestuur vooral op programmering liggen, niet op huurbaas zijn. Wanneer is dit aangegeven door het bestuur? Hoe is daar vervolgens door gemeente op geacteerd?

In de evaluatie is deze competentie concreet aangegeven door de Stichting. Voorafgaand aan de evaluatie zijn door de Stichting signalen afgegeven dat huurbaas zijn een lastige opgave kan zijn en dit was om die reden ook onderdeel van de evaluatie. De gemeente heeft de afgelopen jaren waar mogelijk ondersteuning gegeven op dit gebied. Hierdoor ontstond een voor de gemeente ongewenste situatie. Graag willen we een voor alle partijen duidelijke rollen voor huurder en voor verhuurder.

11. Primera: “verkleint het risico dat de opbrengsten uit contante verkoop niet volledig zijn”. Waar is deze uitspraak op gebaseerd? Heeft dit risico zich voorgedaan? Als dit zo is, hoe is dit mogelijk en welke maatregelen zijn er genomen? Is er moeite gedaan om dit terug te krijgen?

De adviseur heeft het theoretisch risico benoemd. Er is voor ons geen aanleiding te veronderstellen dat dit risico zich heeft voltrokken.