Op weg naar een nieuw Cultureel Centrum Baarle
Uitgangspunten samenwerking

Partijen en hun taak/rol in het proces:

Gemeente Baarle-Hertog: eigenaar van de percelen grond, zowel in Nederland als in België, waarop het toekomstig CCB is geprojecteerd, verkoopt gronden tegen historische kostprijs aan Bruheze, staat garant voor verplichtingen van SCCB conform af te spreken verdeelsleutel

Gemeente Baarle-Nassau: eigenaar van alle infrastructurele voorzieningen die ten dienste staan aan het CCB, zoals openbare bestrating, riolering, staat garant voor verplichtingen van SCCB conform af te spreken verdeelsleutel

Bruheze Beheer B.V.: verwerft de grond tegen historische kostprijs ten behoeve van de realisatie van het CCB, ontwikkelt het gebouw en treedt op als opdrachtgever/belegger van het nieuw te bouwen CCB, dat triple net wordt verhuurd aan SCCB.

Stichting Cultureel Centrum Baarle (SCCB): huurt het nieuw te realiseren CCB triple net van Bruheze voor een duur van 30 jaar met vijf huurdersopties op verlenging met aansluitende perioden van telkens tien jaar.

Voorafgaand
Bruheze heeft aan de hand van een viertal vergelijkingsobjecten een realistische stichtingskostenopzet uitgewerkt welke voorziet in een nieuw te bouwen Cultureel Centrum met een bruto vloeroppervlak van 2.350 m² b.v.o. Deze stichtingskostenopzet is als bijlage aan deze notitie gehecht.

De stichtingskosten (exclusief verrekenbare BTW) worden geraamd op € 9,3m, waardoor bij een BAR van 3,25% de jaarhuur voor SCCB zou uitkomen op € 302.573,-- . Bruheze is bereid het Cultureel Centrum te realiseren tegen dit rendement, gelijk SCCB het CCB wenst te huren tegen deze voorwaarden. In de BTW paragraaf wordt nader ingegaan op de vraag of de verhuur al dan niet belast met BTW zal plaatsvinden.

Huurovereenkomst
De huurovereenkomst tussen SCCB en Bruheze wordt aangegaan naar NL recht op voet van art 7:230 BW, triple net, en voorts conform het model ROZ 2015.

1. Alle onderhoud, herstel en vernieuwingen zal voor rekening en risico van huurder worden uitgevoerd, ook daar waar in de Algemene Bepalingen staat dat deze kosten voor rekening en risico van verhuurder komen. Ook alle kosten welke aan verhuurder in rekening worden gebracht inzake het gehuurde, zoals – maar niet uitsluitend – de onroerende zaak belasting eigenaarsdeel en de verzekering van de opstallen, worden door verhuurder aan huurder in rekening gebracht.

2. Huurder zorgt proactief ervoor dat verhuurder in het bezit is van alle wettelijke verplichte keuringen, vergunningen en certificaten met betrekking tot het gehuurde. Huurder dient op het moment dat de huurovereenkomst wordt getekend te voldoen aan alle relevante en van toepassing zijnde wet- en regelgeving voor onder meer het exploiteren van een cultureel centrum. Deze verplichting geldt eveneens gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst.
3. Verhuurder stelt in overleg met huurder uiterlijk binnen één jaar na oplevering een lange termijn onderhoudsplanning (LTO) op waarin de begrote vervangings-investeringen voor de komende 15 jaar worden gepresenteerd. Deze LTO wordt minstens elke tien jaar geactualiseerd, waarbij opnieuw in overleg tussen verhuurder en huurder wordt bezien welke vervangingsinvesteringen noodzakelijk zijn om een kwaliteitsniveau van minimaal 3 te houden (conform NEN 2767).
4. Verhuurder heeft – na huurder geïnformeerd te hebben - te allen tijde toegang tot het gehuurde ten behoeve van inspecties.

De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een vaste termijn van dertig jaar, te rekenen vanaf de oplevering van het gehuurde, met vijf opeenvolgende huurdersopties op verlenging met telkens tien jaar. De aanvangshuurprijs wordt bepaald aan de hand van een Bruto Aanvang Rendement (BAR) van 3,25% over de stichtingskosten, welke huurprijs jaarlijks wordt geïndexeerd aan de hand van het Consumenten Prijs Indexcijfer zoals vastgesteld door het Nederlandse Centraal Bureau voor de Statistiek. Beide gemeenten stellen zich garant voor de nakoming door SCCB van alle verplichtingen uit hoofde van de gesloten huurovereenkomst.

De grondtransactie
Het Nederlandse en het Belgische perceelgedeelte zal bij afzonderlijke notariële akten door de gemeente Baarle-Hertog aan Bruheze worden geleverd tegen de in de stichtingskosten vermelde koopsom. De grond zal na overdracht bouwrijp gemaakt worden. De externe kosten van bouwrijp maken vormen een onderdeel van de stichtingskostenopzet.

Het internationale BTW vraagstuk
Partijen hebben uitgebreid onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om het gehuurde te gebruiken voor belaste prestaties, waardoor de BTW over de stichtingskosten gedeeltelijk in aftrek gebracht kan worden. Uit de laatste inzichten blijkt dat de mogelijkheden beperkt en administratief complex zijn. Waar eerder werd uitgegaan van een BTW recuperatie van 70%, is de verwachting nu dat tenminste 17% van de BTW kan worden gerecupereerd. Daartoe is van belang dat er separate huurovereenkomsten worden gesloten tussen Bruheze en SCCB voor de ruimten in Nederland en in België die conform de wettelijke drempel overwegend voor belaste prestaties gebruikt zullen worden en voor de ruimten die juist niet voor belaste prestaties gebruikt zullen worden. Het is aan de gemeenten om uiterlijk voordat met de realisatie wordt gestart te bepalen of SCCB geheel of gedeeltelijk vrij van BTW wenst te huren. Bruheze zal hieraan haar medewerking verlenen.

SCCB zal het gebruik van de ruimten zodanig alloceren dat de huurders met belaste prestaties maximaal worden toegeworpen aan het gedeelte van het pand waar BTW belast wordt verhuurd. SCCB moet ervoor zorgen dat ten minste gedurende de eerste tien jaren van de exploitatie de mix BTW belast/onbelast voor de huurovereenkomst(en) terzake waarvan is geopteerd voor belaste verhuur boven de minimum grens blijft (in NL 90%).

Het werken met een stichtingskostenopzet
De huurprijs wordt bepaald aan de hand van de werkelijke kosten, die op basis van open begroting beschikbaar worden gesteld conform de in bijlage gevoegde stichtingskostenopzet. De uiteindelijke huurprijs wordt derhalve pas bij oplevering van het gehuurde vastgesteld.

De totale kosten die aan het project worden toegerekend bestaan uit de grondkosten, de kosten van bouw- en woonrijp maken, de bouwkosten, bijkomende kosten, financieringskosten en eventuele onvoorziene kosten. De overdrachtsbelasting over de grondverwerving maakt onderdeel uit van de grondkosten.

De bouwkosten bestaan uit de aan een nog te selecteren bouwbedrijf verschuldigde aanneemsom, te vermeerderen met eventuele meer- en minderwerkkosten tijdens de bouw. De opdrachtverstrekking aan het bouwbedrijf geschiedt door Bruheze, in beginsel op basis van een inschrijving waaraan tenminste drie verschillende bedrijven deelnemen die in overleg zullen worden geselecteerd en waarbij de gunning door Bruheze wordt bepaald. Voordat opdracht wordt verstrekt, dient de kredietwaardigheid van het bouwbedrijf ten genoegen van Bruheze te zijn aangetoond.

De bijkomende kosten van het project betreffen de met derden overeen te komen vaste vergoedingen, zoals architect, constructeur, adviseurs en project- en bouwbegeleiding.

Over de tot aan oplevering gemaakte kosten van het project wordt een rente toegerekend van 3,25% op jaarbasis. In de stichtingskostenopzet is hiervoor een voorlopige aanname opgenomen. De definitieve financieringskosten zullen in de op te stellen eindafrekening worden verwerkt.

Over de bouwkosten, bijkomende kosten en onvoorziene kosten van het project wordt de niet verrekenbare BTW toegerekend aan de stichtingskosten, op basis van een voorcalculatorisch aftrekpercentage van SCCB van 17%. Indien de gemeenten ervoor kiezen om vrij van BTW te huren, wordt de volledige BTW over de kosten van voortbrenging toegerekend aan de stichtingskosten.

Het ontwerp van het Cultureel Centrum zal in goed overleg worden uitgewerkt tot een aanbesteedbaar definitief ontwerp met kwaliteitsomschrijving, dat uiteindelijk door Bruheze wordt vastgesteld. Daarbij zal worden gestreefd naar een zo duurzaam mogelijk gebouw met lage onderhoudskosten, passend binnen het afgesproken budget.

Alle kosten van de verdere uitwerking, de bouwkosten, bijkomende kosten en eventuele onvoorziene kosten worden door Bruheze voldaan naar rato van de voortgang van het werk, rechtstreeks aan de betreffende opdrachtnemer.

Alle door de gemeenten te maken kosten die betrekking hebben op de vergunningverlening of op maatregelen die moeten worden genomen buiten het grondperceel van het CCB, worden niet toegerekend aan de stichtingskosten en zullen door beide gemeenten gezamenlijk worden gedragen.

Het definitief ontwerp zal naar verwachting in december 2024 gereed kunnen zijn. Indien het door partijen uitgewerkte definitief ontwerp leidt tot een substantiële overschrijding van de stichtingskosten als gebudgetteerd in de aangehechte stichtingskostenopzet, zullen partijen de mogelijkheden bezien de kosten terug te dringen met behoud van een volwaardig cultureel centrum. Mocht dit overleg niet tot overeenstemming leiden, dan staat het de gemeenten op dat moment vrij om af te zien van de plannen, voordat verdere verplichtingen zijn aangegaan.

De tot dat moment door Bruheze gemaakte out of pocket kosten als voorzien in de stichtingskostenopzet zullen door de gemeenten samen voor tweederde aan Bruheze worden vergoed. Bruheze draagt zelf een derde van de kosten. Alle afspraken als vervat in deze notitie eindigen dan zonder dat betrokkenen over en weer nog aanspraken jegens elkander kunnen maken.

Indien uit het definitief ontwerp blijkt dat het project haalbaar is en niet leidt tot substantiële overschrijding van de gebudgetteerde kosten, zullen partijen de realisatie van het project ter hand nemen op basis van de in deze notitie vervatte uitgangspunten.

Vergunningen
Beide gemeenten zullen voortvarend de nodige ruimtelijke ordening procedures doorlopen om te komen tot een onherroepelijk omgevingsplan of ruimtelijk uitvoeringsplan, op basis waarvan Bruheze in beide landen een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning kan indienen. Indien mocht blijken dat het door procedurele voorschriften en/of bezwaren niet mogelijk blijkt het plan in de voorliggende vorm te realiseren, zullen partijen met elkaar in overleg treden over de nodige aanpassingen van het plan.

Markt en overheid
Indien er binnen 80 dagen na de aankondiging van de gunning aan Bruheze Beheer B.V. op o.m. e-procurement, Tenderned en Gemeenteblad een gegadigde komt die bereid is het project tegen een lager aanvangsrendement en voor het overige tegen de voorwaarden als in deze notitie te realiseren, staat het de gemeenten vrij met deze partij in zee te gaan. Alle door Bruheze gemaakte voorbereidingskosten zoals deze onderdeel uitmaken van de stichtingskostenopzet zullen dan aan Bruheze worden vergoed, waarna alle samenwerkings-afspraken zoals vervat in deze notitie eindigen en de betrokkenen over en weer tot niets meer jegens elkander gehouden zullen zijn.

Bijdragen stichting van openbaar nut Elisa Joanna
De stichting van openbaar nut Elisa Joanna, een stichting naar Belgisch recht, heeft zich intussen bereid verklaard een jaarlijkse bijdrage te voldoen ter dekking van de onrendabele top en voorts een eenmalige bijdrage te doen waarmee de ambitie van de gemeenten wat betreft een grote zaal in het centrum verwezenlijkt kan worden.

De stichting van openbaar nut Elisa Joanna is in ieder geval voor een eerste periode van tien jaren vanaf oplevering jaarlijks een bijdrage te verstrekken aan SCCB ter dekking van de operationele kosten van het Cultureel Centrum. Deze bijdrage is gelijk aan het verschil in huurprijs dat SCCB verschuldigd zou zijn bij een BAR van 2,9% en de huurprijs bij een BAR van 3,25%. Bij een investering van € 9,3 miljoen conform de stichtingskostenopzet beloopt deze bijdrage derhalve 0,35% * € 9.300.000 = € 32.550,-- per jaar. De bijdrage van 0,35% BAR is

gebaseerd op een BTW recuperatie tussen de 22% en 0%. Eerder werd uitgegaan van een BTW recuperatie van 70%, waarbij de bijdrage 0,25% BAR zou bedragen. Bij tussenliggende waarden van de BTW recuperatie zullen partijen in goed overleg een bijpassende bijdrage overeenkomen die gelijke tred houdt met het verschil in recuperatie.

De huur en de bijdrage worden bij aanvang van de huur definitief vastgesteld aan de hand van de werkelijke stichtingskosten, welk bedrag vervolgens jaarlijks wordt geïndexeerd met het CPI, op gelijke voet als de huurovereenkomst. Na afloop van deze eerste periode van tien jaar zal in goed overleg met partijen worden bezien in hoeverre de jaarlijkse bijdrage nog benodigd is, waarbij de stichting van openbaar nut Elisa Joanna op voorhand aangeeft bereid te zijn de bijdrage voort te zetten indien de financiële noodzaak daartoe voldoende gebleken is.

In de stichtingskostenopzet is niet voorzien in een budget ten behoeve van de inrichting van de grote zaal, waaronder audiovisuele hulpmiddelen en een uitschuifbare tribune. De stichting van openbaar nut Elisa Joanna zal op verzoek van SCCB een bijdrage beschikbaar stellen van maximaal € 350.000. Deze bijdrage zal aan SSCB beschikbaar worden gesteld zodra SSCB de betreffende betalingen dient te doen. De voormelde bijdrage strekt tevens ter compensatie aan SSCB van eventueel niet recupereerbare BTW over de door SSCB te maken kosten. Het bedrag wordt uitsluitend aan SSCB betaalbaar gesteld wanneer de voorzieningen daadwerkelijk worden gerealiseerd.

De stichting van openbaar nut Elisa Joanna wenst geen ondernemingsrisico te dragen en is daarom ook geen partij bij deze samenwerking. De notariële vastlegging van de door de stichting van openbaar nut Elisa Joanna toegezegde bijdragen zal afzonderlijk worden vastgelegd, voordat verplichtingen over en weer tussen partijen worden aangegaan. Dit is een ontbindende voorwaarde voor de samenwerking.

Overige afspraken
De gemeenten verlenen aan Bruheze een eerste recht van koop van het huidige Cultureel Centrum aan de Pastoor de Katerstraat hoek Molenbaan te Baarle, tegen onderstaande condities. De gemeenten zijn niet verplicht tot verkoop van het huidige Cultureel Centrum, maar indien de gemeenten besluiten tot verkoop over te gaan, zal het pand bij inschrijving worden aangeboden, onder vermelding van de condities en bijzondere bepalingen. Indien de gemeenten de hoogste bieding op het pand aanvaardbaar vinden, zullen zij Bruheze gedurende een maand na afronding van de inschrijving in de gelegenheid stellen het hoogst uitgebrachte bod te evenaren.

De gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog zijn zich ervan bewust dat de huurprijs door Bruheze beneden normale marktcondities is gesteld om een nieuw Cultureel Centrum mogelijk te maken. De WOZ waarde in Nederland en het kadastraal inkomen in België dienen een reflectie te zijn van de lage huuropbrengsten en de maatschappelijke functie van het vastgoed, om de kosten voor alle betrokken partijen bij het project zo laag mogelijk te houden.

Indien de gemeenten geen gebruik maken van een optierecht op verlenging van de huurovereenkomst, zal de huurovereenkomst eindigen. De gemeenten zullen dan in goed overleg met Bruheze de mogelijkheden voor herbestemming bezien, waarbij uitgangspunt is dat de bestemming maatschappelijk dient te blijven, zulks in verband met de bedingen die bij

de verwerving van het vastgoed aan de gemeente Baarle-Hertog zijn opgelegd en als kettingbeding zullen worden opgenomen in de akte van levering aan Bruheze.

Namens beide gemeenten zal de heer J. Vervoort, thans directeur van de gemeente Baarle-Hertog, optreden als contactpersoon, om het ambtelijk overleg tussen beide gemeenten over de verdere uitwerking en realisatie van de plannen en de parallel lopende ruimtelijke ordeningsprocedures in goede banen te kunnen leiden. Op deze wijze blijft zijn historische projectkennis van het nieuw te realiseren Cultureel Centrum voor alle betrokkenen behouden.

Deze notitie mag door de gemeenten na goedkeuring en vaststelling openbaar worden gemaakt als onderdeel van de besluitvorming, met dien verstande dat de bijlage met de stichtingskosten op regelniveau vertrouwelijk wordt gehouden totdat tussen partijen finale overeenstemming over het definitief ontwerp is bereikt. De gemeenten zullen de transactie bekendmaken met de volgende bewoordingen: “Deze transactie wordt gedaan tegen een BAR van 2,90% met bovendien een eenmalige inrichtingsbijdrage, bij een 30-jarige triple net huurovereenkomst en een investeringsvolume dat ligt tussen de € 9,0m en € 10,0m, inclusief niet verrekenbare BTW.”

Hinke Fongers
R.W. Beentjes
Finale versie 20240628