

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille C. van Velzen
Auteur M. Verlijndonk/ A. Visser
Telefoon 5113467 /5113555 E-mail: avisser@haarlem.nl
STZ/ 2010 Reg.nr. 91026
1 bijlage kopiëren
B & W-vergadering van 27 april 2010

Onderwerp

Verhuur en aan verhuur gerelateerde kosten Stadsschouburg
Haarlem

DOEL: Besluiten

Het college is bevoegd de in de begroting binnen een programma door de raad beschikbaar gestelde middelen te alloceren naar subsidie, kapitaallasten en aan verhuur gerelateerde exploitatielasten. Dit op grond van de budgethoudersregeling en de Algemene Subsidie Verordening.

De raad is bevoegd tot het plegen van reservemutaties en het wijzigen van de begroting op programmaniveau (budgetrecht van de gemeenteraad).

B&W

Het college stelt de raad voor

1. De afschrijving van de investeringskosten voor de Stadsschouburg te starten in het jaar na opening (2009) en de vrijval van de afschrijvingslasten ad € 2.132.000 te doteren aan de bestemmingsreserve kapitaallasten cultuurgebouwen.
2. De externe bijdragen ad € 4.893.000 (inclusief bijdrage projectenreserve ad € 1.350.000,-) alsmede het restant reservering sponsorbijdragen ad € 470.000 eveneens te doteren aan de bestemmingsreserve kapitaallasten cultuurgebouwen.
3. De vervangingsinvesteringen, conform de door de raad vastgestelde richtlijnen, in het investeringsplan op te nemen en het verschil in kapitaallasten te dekken uit de bestemmingsreserve kapitaallasten cultuurgebouwen.
4. De kosten van het besluit bedragen vanaf 2010 € 1.061.000, de baten van het besluit bedragen € 1.061.000 Het besluit wordt gedekt uit programma 10 product stelposten en programma 6 product Theater en film en de reserve kapitaallasten podia.
5. Met ingang van 2010 de servicekosten ad € 91.000 en het huurderonderhoud ad € 209.000 aan de Stichting Stadsschouburg en Concertgebouw Haarlem (hierna St SSCH) te subsidiëren. Hierbij is de ASV van toepassing, met dien verstande dat het niveau van huurderonderhoud jaarlijks tussen huurder en verhuurder wordt bepaald.
6. Met ingang van 2010 de directe exploitatielasten ad € 45.000 en het preventief eigenarenonderhoud ad € 21.000 in de begroting onder programma 5 op te nemen.
7. Met ingang van 2010 jaarlijks een bedrag te doteren aan de voorziening onderhoudskosten cultuurgebouwen en te dotatie te dekken uit de restant reservering huur Stadsschouburg. De dotatie 2010 bedraagt € 95.000. (zie begrotingswijziging behorende bij besluitpunt 1 t.m. 7)
8. De kosten voor 2009 binnen de daarvoor bij de jaarrekening gereserveerde middelen af te wikkelen.

Het college stelt de raad voor

9. Voor de cultuurpodia op de volgende punten af te wijken van het door de gemeenteraad vastgestelde model kostprijsdekkende verhuur: managementfee, leegstandsrisico, voorziening debiteuren en correctief onderhoud.
10. De huurovereenkomst met definitieve huurprijs vast te stellen en door de Stichting SSCH te laten ondertekenen en tegelijkertijd besluit de huurders een subsidie in de huurkosten te verstrekken.

Het college besluit:

11. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
12. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Bestuur hierover een advies heeft uitgebracht

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
<input type="checkbox"/> Conform	<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Gewijzigd	<input type="checkbox"/> Nee
<input type="checkbox"/> Aangehouden	
<input type="checkbox"/> Afgevoerd	Datum vergadering

Raadsstuk

Onderwerp: Verhuur en aan verhuur gerelateerde kosten Stadsschouwburg Haarlem

Reg.nummer:

1. Inleiding

De geheel gerenoveerde Stadsschouwburg heeft in 2008 haar deuren geopend. De opening is door HKH prinses Maxima op feestelijke wijze verricht. In 2009 is de laatste hand gelegd aan de restpunten van de verbouwing en is de financiële verantwoording opgesteld. De kosten voor de verbouwing zijn binnen de raming gebleven. Het krediet verbouwing Stadsschouwburg is per 31 december 2009 afgesloten. Nu is het tijd om de kosten van verhuur en de aan verhuur gerelateerde kosten van de gerenoveerde Stadsschouwburg helder te krijgen. Onderhavige nota geeft antwoord op dit vraagstuk.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De afschrijving van de investeringskosten voor de Stadsschouwburg te starten in het jaar na opening (2009) en de vrijval van de afschrijvingslasten ad € 2.132.000 te doteren aan de bestemmingsreserve kapitaallasten cultuurgebouwen.
2. De externe bijdragen ad € 4.893.000 (inclusief bijdrage projectenreserve ad € 1.350.000,-) alsmede het restant reservering sponsorbijdragen ad € 470.000 eveneens te doteren aan de bestemmingsreserve kapitaallasten cultuurgebouwen.
3. De vervangingsinvesteringen, conform de door de raad vastgestelde richtlijnen, in het investeringsplan op te nemen en het verschil in kapitaallasten te dekken uit de bestemmingsreserve kapitaallasten cultuurgebouwen.
4. De kosten van het besluit bedragen vanaf 2010 € 1.061.000, de baten van het besluit bedragen € 1.061.000 Het besluit wordt gedekt uit programma 10 product stelposten en programma 6 product Theater en film en de reserve kapitaallasten podia.
5. Met ingang van 2010 de servicekosten ad € 91.000 en het huurderonderhoud ad € 209.000 aan de Stichting Stadsschouwburg en Concertgebouw Haarlem (hierna St SSCH) te subsidiëren. Hierbij is de ASV van toepassing, met dien verstande dat het niveau van huurderonderhoud jaarlijks tussen huurder en verhuurder wordt bepaald.
6. Met ingang van 2010 de directe exploitatielasten ad € 45.000 en het preventief eigenarenonderhoud ad € 21.000 in de begroting onder programma 5 op te nemen.
7. Met ingang van 2010 jaarlijks een bedrag te doteren aan de voorziening onderhoudskosten cultuurgebouwen en te dotatie te dekken uit de restant reservering huur Stadsschouwburg. De dotatie 2010 bedraagt € 95.000. (zie begrotingswijziging behorende bij besluitpunt 1 t.m. 7)
8. De kosten voor 2009 binnen de daarvoor bij de jaarrekening gereserveerde middelen af te wikkelen.
9. Voor de cultuurpodia op de volgende punten af te wijken van het door de gemeenteraad vastgestelde model kostprijsdekkende verhuur: managementfee, leegstandsrisico, voorziening debiteuren en correctief onderhoud.
10. De huurovereenkomst met definitieve huurprijs vast te stellen en door de Stichting SSCH te laten ondertekenen en tegelijkertijd besluit de huurders een subsidie in de huurkosten te verstrekken.

3. Beoogd resultaat

Met deze nota wordt inzichtelijk gemaakt welke structurele financiële gevolgen de gerenoveerde Stadsschouwburg met zich meebrengt. Deze structurele financiële gevolgen worden vervolgens in één keer in de begroting verwerkt.

4. Argumenten

Bestaand beleid

Bij het voorstel zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd bij de andere drie cultuurpodia Philharmonie, Toneelschuur en Patronaat (MO Cultuur 2006/562).

- Starten met afschrijven in het jaar na opening.
- De daarmee vrijvallende lasten doteren aan de bestemmingsreserve kapitaallasten cultuurgebouwen.
- De gerealiseerde externe bijdragen eveneens te doteren aan de bestemmingsreserve kapitaallasten cultuurgebouwen
- Vervangingsinvesteringen via het investeringsplan.
- Een Meer Jaren Onderhoud Plan (hierna MJOP) als basis voor zowel directe exploitatielasten, servicekosten, huurderonderhoud als eigenarenonderhoud.
- Bij de berekening van de structurele financiële consequenties van de renovatie wordt rekening gehouden met de reeds beschikbare middelen in de exploitatie van de huurder en verhuurder. Slechts het meer benodigde is berekend.
- Het instellen van een voorziening groot onderhoud.
- Voor zover de voorziening niet toereikend is wordt groot onderhoud aangevraagd via het investeringsplan.

Op deze wijze is inzicht verkregen in de structurele financiële consequenties van de renovatie. In de paragraaf financiën zijn de lasten en de baten naast elkaar gezet. Het voorstel past daarom binnen het bestaand beleid.

Huurcontract

Voor de Schouwburg is een huurovereenkomst met een definitieve huurprijs opgesteld. Deze overeenkomst vervangt de huurovereenkomst met een voorlopige huurprijs, die eerder is afgesloten. De gemeente is eigenaar en verhuurder van de Stadsschouwburg, de Stichting Stadsschouwburg Concertgebouw Haarlem (hierna St SSCH) is de gebruiker en huurder. In de huurovereenkomsten worden afspraken vastgelegd over de verschillende verantwoordelijkheden van de verhuurder (= gemeente) en St SSCH.

paragraaf financiën

Bij de besluitvorming over de bouw van de cultuurpodia is slechts ten dele nagedacht over de structurele financiële consequenties. Dit betekende dat bij de Philharmonie, de Toneelschuur en het Patronaat achteraf structureel extra geld moest worden vrijgemaakt. Voor de Schouwburg is daarom vóóraf € 800.000 in de begroting gereserveerd.

Zoals eerder gesteld zijn in het afgelopen jaar alle gebouwgebonden kosten gerelateerd aan de nieuwe Schouwburg in kaart gebracht. Er is een MJOP opgesteld en de kapitaallasten zijn herberekend naar de werkelijke looptijd (5, 10, 15, 20 en 40 jaar) van de investering. Op deze wijze is inzicht verkregen in de structurele financiële consequenties van de renovatie. In het overzicht behorende bij bijlage I

van deze nota zijn de lasten en de baten gedurende de gehele looptijd op een rij gezet.

5. Kanttekeningen

MJOP

Niet alle kosten uit het MJOP zijn in de begroting opgenomen.

Gecorrigeerd zijn die posten waarvoor al dekking binnen de begroting van Haarlem/Vastgoed bestaat (beheerkosten en opslag servicekosten) en de kosten voor preventief onderhoud. Met het voorstel voor een jaarlijkse dotatie aan de voorziening onderhoud cultuurgebouwen zijn deze kosten voor de Schouwburg vrijwel geheel geraamd. Tevens zijn gecorrigeerd de kosten waarvoor al dekking bestaat binnen de begroting van St SSCH zelf.

6. Uitvoering

De St SSCH wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van de besluiten.

Het correctief onderhoud dient voor zover de voorziening groot onderhoud niet toereikend is per jaar aangevraagd te worden bij de samenstelling van het investeringsplan of de begroting.

7. Bijlagen

BIS : Verhuur en aan verhuur gerelateerde exploitatie cultuurpodia (MO Cultuur 2006/562).

Bijlage I : Verklaring van begrippen en financiële overzichten.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

Het college stelt de raad voor:

1. De afschrijving van de investeringskosten voor de Stadsschouwburg te starten in het jaar na opening (2009) en de vrijval van de afschrijvingslasten ad € 2.132.000 te doteren aan de bestemmingsreserve kapitaallasten cultuurgebouwen.
2. De externe bijdragen ad € 4.893.000 (inclusief bijdrage projectenreserve ad € 1.350.000,-) alsmede het restant reservering sponsorbijdragen ad € 470.000 eveneens te doteren aan de bestemmingsreserve kapitaallasten cultuurgebouwen.
3. De vervangingsinvesteringen, conform de door de raad vastgestelde richtlijnen, in het investeringsplan op te nemen en het verschil in kapitaallasten te dekken uit de bestemmingsreserve kapitaallasten cultuurgebouwen.
4. De kosten van het besluit bedragen vanaf 2010 € 1.061.000, de baten van het besluit bedragen € 1.061.000 Het besluit wordt gedekt uit programma 10 product stelposten en programma 6 product Theater en film en de reserve kapitaallasten podia.
5. Met ingang van 2010 de servicekosten ad € 91.000 en het huurderonderhoud ad € 209.000 aan de Stichting Stadsschouwburg en Concertgebouw Haarlem (hierna St SSCH) te subsidiëren. Hierbij is de ASV van toepassing, met dien verstande dat het niveau van huurderonderhoud jaarlijks tussen huurder en verhuurder wordt bepaald.
6. Met ingang van 2010 de directe exploitatielasten ad € 45.000 en het preventief eigenarenonderhoud ad € 21.000 in de begroting onder programma 5 op te nemen.
7. Met ingang van 2010 jaarlijks een bedrag te doteren aan de voorziening onderhoudskosten cultuurgebouwen en te dotatie te dekken uit de restant reservering huur Stadsschouwburg. De dotatie 2010 bedraagt € 95.000. (zie begrotingswijziging behorende bij besluitpunt 1 t.m. 7)
8. De kosten voor 2009 binnen de daarvoor bij de jaarrekening gereserveerde middelen af te wikkelen.
9. Voor de cultuurpodia op de volgende punten af te wijken van het door de gemeenteraad vastgestelde model kostprijsdekkende verhuur: managementfee, leegstandsrisico, voorziening debiteuren en correctief onderhoud.
10. De huurovereenkomst met definitieve huurprijs vast te stellen en door de Stichting SSCH te laten ondertekenen en tegelijkertijd besluit de huurders een subsidie in de huurkosten te verstrekken.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Verklaring van begrippen en financiële overzichten

Opnieuw starten met afschrijven

Vanaf de start van de bouw zijn de investeringen geactiveerd. Het BBV staat echter toe dat pas met afschrijven wordt gestart in het jaar na opening van het object.

Door te kiezen voor het opnieuw starten met afschrijven ontstaat financiële ruimte. De reeds afgeschreven bedragen kunnen in de komende jaren ingezet worden om de kapitaallasten te dekken.

Conform het nieuwe afschrijvingsregime wordt opnieuw gestart met afschrijven in het jaar na opening. De vrijval van middelen worden (conform de andere cultuurpodia) ter dekking van de kapitaallasten ingezet en zullen worden gedoteerd aan een bestemmingsreserve kapitaallasten cultuurgebouwen. In totaal kan door deze technische herziening € 2.132.000 worden vrijgemaakt.

Externe Financiering

Het college stelt voor om voor de Schouwburg (conform de andere cultuurpodia) de externe financiering ad € 4.893.000 in te zetten ter dekking van de kapitaallasten. De externe financiering wordt gedoteerd aan een bestemmingsreserve kapitaallasten cultuurgebouwen.

Groot onderhoud

Bij de besluitvorming over de bouw van de vier cultuurpodia (1999) is besloten dat – zoals gebruikelijk - vervangingsinvesteringen en groot onderhoud via het Investeringsplan zullen worden ingebracht. Het college geeft echter toch de voorkeur aan het realiseren van een voorziening voor groot onderhoud.

In overzicht a. zijn de benodigde middelen voor groot onderhoud Stadsschouwburg (bouwkundig en installatietechnisch) voor de periode 2008 – 2047 opgenomen.

Overzicht a. Benodigde middelen groot onderhoud 2008 - 2047

Investeringen groot onderhoud		2008-2047
Schouwburg	Bouwkundig	289
	installaties	185
Totaal		474

Bedragen x € 1.000 (prijspeil 2006/index voor onderhoud: 4%)

Het college stelt voor een voorziening onderhoudskosten cultuurpodia in te richten en de jaarlijkse dotatie voor de periode 2008 – 2047 te dekken uit de restant reservering huur Stadsschouwburg. De dotatie bedraagt in totaliteit € 6.962.000.

Vervangingsinvesteringen

De vervangingsinvesteringen worden in het investeringsplan ondergebracht. In overzicht b. zijn de benodigde middelen voor de vervangingsinvesteringen Stadsschouwburg voor de periode 2008 – 2047 opgenomen (start 2014 eerste vervanging investeringen met een looptijd van 5 jaar).

Overzicht b. Kapitaallasten vervangingsinvesteringen 2014-2047

Kapitaallasten	2014	2019	2024	2029	2034	2039	2044	2047
Vervangingsinvesteringen								
Schouwburg 5 jaar	163	163	163	163	163	163	163	143
Schouwburg 10 jaar		320	267	320	267	320	267	235
Schouwburg 15 jaar			210	180	150	210	180	162
Schouwburg 20 jaar				372	225	279	232	204

Bedragen x € 1.000

De vervangingsinvesteringen kunnen t.m. 2047 worden gedekt uit de reserve kapitaallasten cultuurgebouwen.

Kosten en dekking op een rij

Eigenaarlasten

- Kapitaallasten (verhoging i.v.m. herziene afschrijftermijnen)
- Directe exploitatiekosten (verzekeringen, belastingen, beheerkosten etc.)
- Regulier onderhoud (bouwkundig en installatietechnisch)
- Indirecte exploitatiekosten (taxatiekosten)

Huurderlasten

- Directe huisvestingslasten (schoonmaak, energie, verzekeringen, belastingen)
- Servicekosten
- Huurderonderhoud

Overzicht A behorende bij bijlage I geeft inzicht in het budgettair effect voor de gemeentebegroting voor de periode 2009 – 2047.

Huurcontract

De nieuwe locatie voor de Schouwborg maakt een nieuwe huurovereenkomst noodzakelijk. In het verleden is hiervoor een standaardhuurovereenkomst ontwikkeld. Dat wordt bij de Schouwborg ook gebruikt. Dit verbeterd de duidelijkheid en helderheid van de huuradministratie sterk. Uiteraard biedt ook een standaardcontract voldoende mogelijkheden om de individuele verschillen die er per podium zijn, te verwerken in het huurcontract. Met het afsluiten van een huurcontract worden ook de verantwoordelijkheden van de eigenaar en huurder vastgelegd. De verantwoordelijkheidsverdeling is geheel in overeenstemming met de geldende richtlijnen op het gebied van vastgoedverhuur.

Als uitgangspunt is gekozen voor het standaard huurcontract voor kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).¹ De gemeente heeft hiermee gekozen gaan met een gezaghebbend standaardcontract, waarvan de modellen door de achterliggende organisatie jaarlijks aan de actualiteit worden aangepast.

Voor de Schouwborg is gelijk aan de andere podia een aantal belangrijke aanpassingen op het standaardcontract opgenomen; een ontbindingsmogelijkheid bij het wegvallen van de gemeentelijke subsidie voor het betreffende podium en een tussentijdse herzieningsmogelijkheid voor de huurprijs.

Het college besluit de huurovereenkomst Schouwborg met de kostprijsdekkende huurprijs vast te stellen en op korte termijn te laten tekenen door de huurders. Tevens besluit het college de huur een op een aan de huurders te vergoeden via een huursubsidie. Dit besluit wordt budgettair neutraal in de gemeentebegroting verwerkt.

BTW-belaste verhuur

De gemeente gaat bij de verhuur van de Schouwborg uit van BTW-belaste verhuur. Dit maakt het voor de gemeente mogelijk de BTW op de investeringen af te trekken. Je kunt hiervoor een optieverzoek indienen bij de belastinginspecteur of in het huurcontract opnemen dat je kiest voor BTW-belaste verhuur. De gemeente heeft voor de nieuwe podia gekozen voor het opnemen van een artikel in het huurcontract.

Voorwaarde voor met BTW belaste verhuur is dat de huurder de onroerende zaak voor minimaal 90% gebruikt voor aftrekbare prestaties. In beginsel kan de verhuur dus alleen met BTW plaatsvinden als de huurder de BTW over die huur voor 90% of meer in aftrek kan brengen. De St SSCH heeft verklaard dat zij aan deze voorwaarde voldoet. De belastinginspecteur kan toetsen of aan het 90%-criterium wordt voldaan. Als de huurder niet voldoet aan het gestelde criterium vervalt het recht op aftrek voor de huurder én verhuurder. Bij de Schouwborg is sprake van renovatie, dit betekent dat het 90% criterium alleen in het 1^e jaar na oplevering (i.c. 2009) geldt. De verklaring van de huurders geeft voldoende vertrouwen dat de

¹ Deze organisatie, waarin de brancheverenigingen van o.a. woningbouwverenigingen en institutionele beleggers zijn vertegenwoordigd, is o.a. verantwoordelijk voor het opstellen van standaardcontracten, waar het bovengenoemde contract er één van is. De doelstelling van de ROZ bestaat uit het bewaken, bevorderen en verbeteren van het functioneren, de kwaliteit en het aanzien van de branche.

gemeente geen groot risico loopt met de BTW-afrek van de investeringen. In het huurcontract wordt het risico van het niet voldoen aan het 90%-criterium bij de huurder neergelegd.

Uitgangspunt: kostprijsdekkende verhuur

In de nota Grondbeleid Haarlem 2006² wordt gemeld dat de gemeente Haarlem voortaan met één uniform model voor bepaling van de huurprijs werkt. In een benchmarkonderzoek is het zogenaamde 'Haarlems model' dat sinds 2001 voor nieuwe objecten wordt gehanteerd, vergeleken met modellen uit de marktsector, woningcorporaties en van andere gemeenten.

Het uniforme model voor de huurprijsbepaling kent de volgende componenten:

- a. activering en afschrijving tegen historische kostprijs (BBV)
- b. afschrijving in de termijnen volgens de vastgestelde tabel (raadsbesluit)
- c. lineaire afschrijving (gelijke jaarlijkse termijnen)
- d. geen afschrijving op grond (BBV), overigens geen restwaarde
- e. groot onderhoud en vervangingsinvesteringen via het IP
- f. rente volgens gemeentelijke omslagrente, thans 5%
- g. onderhoud: vast percentage, tenzij specifieke objecten (culturele podia)
- h. eigenaarlasten/beheerkosten/huurderving: vaste percentages
- i. indexering: inflatiecorrectie volgens geldende index

Voorstel tot afwijking van het model kostprijsdekkende verhuur

Afwijking van deze uitgangspunten is alleen mogelijk als hierover een specifiek besluit genomen wordt. In 2005 is besloten de cultuurpodia op enkele punten af te wijken van dit model, gezien de specifieke bestemming van de panden. Het betreft managementfee en administratiekosten, leegstandsrisico, voorziening debiteuren en preventief onderhoud.

Huurprijs

Voor de Schouwburg is exploitatieoverzichten voor een periode van 40 jaar opgesteld.

Op basis van deze overzichten zijn de huurprijzen berekend. In de huurkosten zijn meegenomen:

- a. onderhoudskosten gebouw en gebouwgebonden installaties
- b. directe exploitatiekosten (OZB-eigenaren, opstalverzekering, WA-verzekering, polderlasten, beheerkosten, opstartkosten)
- c. indirecte exploitatiekosten (taxatiekosten)
- d. financiële kosten (rente van lening, aflossing)

De kostendekkende huurprijs voor de Schouwburg per jaar bedraagt met ingang van 2009 € 1.332.545,-

Servicekosten

Op de huurprijs worden de servicekosten in rekening gebracht bij St SSCH. In de servicekosten zijn opgenomen:

- a. Onderhoud elektrische, theatertechnische en werktuigkundige installaties, liften, glazenwasinstallatie, hang en sluitwerk, daken en goten etc.
- b. Rioolrecht, keuringen en glasverzekering

De servicekosten voor de Schouwburg per jaar bedragen met ingang van 2010 € 91.000.

De servicekosten komen volgens de huurovereenkomst voor rekening van de huurder. Het college stelt voor de benodigde servicekosten ter beschikking te stellen aan St SSCH. De servicekosten worden onder de gebruikelijke subsidievoorwaarden aan de huurder bevoorschot.

² Een ondersteunend en stimulerend grondbeleid; Nota Grondbeleid Haarlem 2006 (SO/SG/2006/8), hoofdstuk 7.

Huurderonderhoud

Het huurderonderhoud is eveneens voor een periode van 40 jaar geïnventariseerd. Het betreft de volgende kostensoorten:

- a. Dagelijks onderhoud
- b. Planmatig bouwkundig onderhoud (schilderwerk binnen, onderhoud vloeren, wanden, inventarissen, sanitair e.d.)
- c. Planmatig onderhoud installaties (keukeninrichtingen, elektrische installaties, theatertechniek, alarminstallatie e.d.)

Het gemiddeld huurderonderhoud (gemeten over 40 jaar) bedraagt per jaar met ingang van 2010 € 209.000. Het huurderonderhoud is volgens het huurcontract een verantwoordelijkheid van de huurder. De verhuurder zal controleren of de huurder het noodzakelijke onderhoud daadwerkelijk pleegt. Jaarlijks zullen de eigenaar en huurder afstemmen welke geraamde reguliere huurderonderhoudskosten voor het volgend jaar noodzakelijk zijn.

Het college stelt voor de benodigde kosten ad € 209.000 voor huurderonderhoud ter beschikking te stellen aan de huurder onder voorwaarde dat de huurder het resterende budget voor huurderonderhoud in een voorziening huurderonderhoud doteert. De huurderonderhoud worden onder de gebruikelijke subsidievoorwaarden aan de huurder bevoorschot.

Directe huisvestingslasten

De St SSCH heeft de directe huisvestingslasten ad € 288.000 in de eigen begroting opgenomen. Het betreft onder meer belastingen (m.n. OZB) en verzekeringen, energie en schoonmaakkosten.

Overzicht A behorende bij bijlage I

Stadsschouwburg	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 e.v.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
kapitaallasten																					
<i>Beschikbaar</i>																					
B2009	1.490	1.494	1.467	1.441	1.414	1.387	1.361	1.334	1.307	1.280	1.253	1.226	1.199	1.172	1.145	1.118	1.091	1.064	1.037	1.010	983
Totaal beschikbaar	1.490	1.494	1.467	1.441	1.414	1.387	1.361	1.334	1.307	1.280	1.253	1.226	1.199	1.172	1.145	1.118	1.091	1.064	1.037	1.010	983
<i>Nodig</i>																					
Bij afschrijven per 2009 (Diverse doorlooptijden)	2.150	2.099	2.049	1.998	1.948	1.930	1.879	1.829	1.778	1.728	1.816	1.765	1.714	1.664	1.613	1.685	1.635	1.584	1.534	1.483	1.758
Totaal nodig	2.150	2.099	2.049	1.998	1.948	1.930	1.879	1.829	1.778	1.728	1.816	1.765	1.714	1.664	1.613	1.685	1.635	1.584	1.534	1.483	1.758
<i>Verschil</i>	-660	-605	-582	-557	-534	-543	-518	-495	-471	-448	-563	-539	-515	-492	-468	-567	-544	-520	-497	-473	-775
<i>Dekking</i>	9.595	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
Herwaardering activa zie tabblad	2.132																				
Gerealiseerde bijdragen derden	4.893																				
Over van andere cultuurgebouwen	2.100																				
Over van reservering sponsorinkomsten	470																				
<i>Verschil</i>	-410	-355	-332	-307	-284	-293	-268	-245	-221	-198	-313	-289	-265	-242	-218	-317	-294	-270	-247	-223	-525
Kosten gemeente Haarlem (VG)																					
<i>Beschikbaar</i>																					
Directe exploitatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderhoudskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indirecte exploitatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Financiële kosten (is kapitaallasten)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal beschikbaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Nodig</i>																					
Directe exploitatiekosten	83	45	46	47	48	61	50	51	52	52	65	52	54	55	56	57	58	59	60	61	63
Onderhoudskosten (exclusief groot onderhoud)	21	21	22	22	23	23	24	24	25	25	25	26	26	27	27	28	28	29	29	30	31
Indirecte exploitatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Financiële kosten (is kapitaallasten)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal nodig	104	66	68	69	70	84	73	75	76	76	90	78	80	81	83	85	86	88	90	91	93
<i>Verschil</i>	-104	-66	-68	-69	-70	-84	-73	-75	-76	-76	-90	-78	-80	-81	-83	-85	-86	-88	-90	-91	-93
Bedrijfsplan instelling																					
<i>Beschikbaar</i>																					
Servicekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
huurderonderhoud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huisvestingskosten in exploitatie SSCH	288	294	300	306	312	318	324	331	337	337	344	351	358	365	373	380	388	395	403	411	420
Totaal beschikbaar	288	294	300	306	312	318	324	331	337	337	344	351	358	365	373	380	388	395	403	411	420
<i>Nodig</i>																					
Servicekosten	89	91	93	94	96	98	100	102	104	104	106	108	111	113	115	117	120	122	125	127	130
huurderonderhoud (gewogen gemiddelde)	205	209	213	218	222	226	231	235	240	240	245	250	255	260	265	270	276	281	287	293	299
In exploitatie SSCH	288	294	300	306	312	318	324	331	337	337	344	351	358	365	373	380	388	395	403	411	420
Totaal nodig	582	594	606	618	630	643	655	669	682	682	696	709	724	738	753	768	783	799	815	831	848
<i>Verschil</i>	-294	-300	-306	-312	-318	-325	-331	-338	-344	-344	-351	-358	-366	-373	-380	-388	-396	-404	-412	-420	-428
Totaal	-808	-721	-706	-688	-673	-701	-672	-658	-642	-619	-754	-725	-710	-696	-681	-789	-776	-762	-748	-734	-1.047
Dekking 2 X € 400.000	800	811	827	844	861	878	895	913	932	950	969	989	1.008	1.029	1.049	1.070	1.091	1.113	1.136	1.158	1.181
Naar voorziening onderhoud podia	-8	90	122	156	188	176	223	256	290	331	215	263	298	332	368	281	316	352	387	424	135

Opmerkingen

- 1) Kapitaallasten zijn gedekt, vervanging via IP (groot risico)
- 2) Groot onderhoud niet meegenomen, dekking IP (groot risico)
- 3) Huurderonderhoud: planning cf overzicht VG; jaarlijks gezamenlijk noodzakelijk onderhoud te bepalen.
- 4) Het subsidie (en dus de kosten) wordt jaarlijks geïndexeerd met gemeentelijke indexering (in overzicht 2%), dit sluit niet aan bij de indexering die VG voor onderhoud hanteert (4%).

2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	
956	929	902	875	848	821	794	767	740	713	686	659	659	632	605	578	551	524	
956	929	902	875	848	821	794	767	740	713	686	659	659	632	605	578	551	524	
1.707	1.656	1.606	1.555	1.537	1.487	1.436	1.386	1.335	1.514	1.463	1.413	1.362	1.311	1.293	1.243	1.192	1.142	
1.707	1.656	1.606	1.555	1.537	1.487	1.436	1.386	1.335	1.514	1.463	1.413	1.362	1.311	1.293	1.243	1.192	1.142	
-751	-727	-704	-680	-689	-666	-642	-619	-595	-801	-777	-754	-703	-679	-688	-665	-641	-618	
250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	100	9.600
-501	-477	-454	-430	-439	-416	-392	-369	-345	-551	-527	-504	-453	-429	-438	-415	-391	-518	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
64	65	67	68	69	71	72	73	75	76	78	80	81	83	84	86	88	90	
31	32	32	33	34	34	35	36	37	37	38	39	40	40	41	42	43	44	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
95	97	99	101	103	105	107	109	112	114	116	118	121	123	126	128	131	133	
-95	-97	-99	-101	-103	-105	-107	-109	-112	-114	-116	-118	-121	-123	-126	-128	-131	-133	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
428	437	445	454	463	472	482	492	501	511	522	532	543	554	565	576	587	599	
428	437	445	454	463	472	482	492	501	511	522	532	543	554	565	576	587	599	
132	135	138	140	143	146	149	152	155	158	161	164	168	171	175	178	182	185	
305	311	317	323	330	336	343	350	357	364	371	379	386	394	402	410	418	427	
428	437	445	454	463	472	482	492	501	511	522	532	543	554	565	576	587	599	
865	882	900	918	936	955	974	993	1.013	1.034	1.054	1.075	1.097	1.119	1.141	1.164	1.187	1.211	
-437	-446	-455	-464	-473	-482	-492	-502	-512	-522	-533	-543	-554	-565	-576	-588	-600	-612	
-1.033	-1.020	-1.008	-995	-1.015	-1.003	-991	-980	-968	-1.187	-1.176	-1.166	-1.128	-1.117	-1.140	-1.131	-1.121	-1.263	
1.205	1.229	1.254	1.279	1.304	1.331	1.357	1.384	1.412	1.440	1.469	1.498	800	816	832	849	866	883	
172	210	246	284	290	327	366	404	444	253	293	333	-328	-301	-308	-282	-255	-380	6.962