

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Vastgoed
E-mailadres: C.Bakker@barneveld.nl
Telefoonnummer: 0342495293

Raadsvoorstel nr. 4935
Barneveld, 22 september 2026
Portefeuillehouder: W. Oosterwijk

Onderwerp: Vereenvoudiging governance vastgoed theater

Samenvatting raadsvoorstel

Met dit voorstel besluit de raad over het vereenvoudigen van de vastgoedgovernance van het Schaffelaar Theater. De kern is dat de aandelen in Muziek Theater Barneveld (MTB) worden overgedragen aan de gemeente, waarna MTB kan worden geliquideerd en beheer en onderhoud van het vastgoed rechtstreeks bij de gemeente worden belegd.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. De overdracht van de aandelen in Muziek Theater Barneveld (MTB) van Stichting Fonds 1845 aan de gemeente vast te stellen.
2. Een tijdelijke verhoging van de voucherregeling met € 15.000 per jaar voor 2027, 2028 en 2029 vast te stellen, en deze lasten te verwerken bij de eerste tussenrapportage 2027.
3. De liquidatie van MTB per januari 2027 vast te stellen en het onderhoud en beheer bij de gemeente te beleggen.
4. Een incidenteel budget van € 50.000 aan te wenden voor de benodigde advieskosten en dit te dekken uit de algemene middelen 2026.

1. Inleiding

Het college wil de governance rond het Schaffelaar Theater eenvoudiger en transparanter maken. De raad heeft op 19 maart 2025 al ingestemd met de vereenvoudiging van de governance van het theater (raadsbesluit nr. 3930, Vereenvoudiging governance Schaffelaar Theater). Met dit voorstel wordt het laatste onderdeel daarvan uitgewerkt: de vereenvoudiging van de eigendomsstructuur van het vastgoed.

In de voorgestelde situatie vermindert het aantal bestuurlijke lagen. Dat gebeurt eerst door overdracht van de aandelen van Stichting Fonds 1845 aan de gemeente en daarna door ontmanteling van Muziek Theater Barneveld BV (MTB). Bijlage 1 laat de oude situatie en de gewenste nieuwe situatie zien.

2. Beoogd effect

Een vereenvoudiging van de vastgoed governance rondom het Schaffelaar Theater.

3. Argumenten

1.1 Zonder overdracht van aandelen moet de entiteit MTB blijven bestaan.

Zolang Stichting Fonds 1845 21,75% van de aandelen in MTB houdt, moet MTB als afzonderlijke entiteit blijven bestaan. Als alle aandelen in handen van de gemeente komen, ontstaat één duidelijke eigenaar en kan de aansturing van het vastgoed worden vereenvoudigd. Dan kunnen we verder met het vervolgproces van ontmanteling van MTB.

1.2. Stichting Fonds 1845 is bereid de aandelen in MTB om niet over te dragen aan de gemeente.

De aandelen vertegenwoordigen formeel een financiële waarde, maar Stichting Fonds 1845 is bereid deze om niet aan de gemeente over te dragen. Daarmee vraagt het fonds dus geen vergoeding.

2.1 Als maatschappelijk gebaar kan de gemeente de bestaande voucherregeling verhogen.

De voucherregeling stimuleert actieve cultuurparticipatie van inwoners en binnenschoolse cultuureducatie. Stichting Schaffelaar Theater voert deze regeling uit. Een tijdelijke verhoging van de regeling past bij het maatschappelijke karakter van Stichting Fonds 1845. De verhoging bedraagt € 15.000 per jaar in 2027, 2028 en 2029; in totaal € 45.000.

3.1 Door de liquidatie van MTB zijn er minder lagen in het beheer en onderhoud van het vastgoed

Na liquidatie van MTB vervallen kosten voor onder meer bestuur, accountant en beheer. Als de gemeente het vastgoedbeheer overneemt, kan dit naar verwachting met lagere extra personele inzet. De vereenvoudiging leidt tot een heldere governance- en eigendomsstructuur en naar verwachting tot een beperkte besparing voor de gemeente.

4.1 Er zijn incidentele middelen nodig voor advieskosten

Voor de aandelenoverdracht, fiscale verwerking en juridische uitwerking is specialistisch advies nodig. Hiervoor is een incidenteel budget van € 50.000 nodig.

4. Kanttekeningen

1.1 De fiscale gevolgen moeten nog worden afgestemd met de belastingdienst

De fiscale en financiële gevolgen van de voorgestelde overdracht lijken beperkt en beheersbaar. Volgens Baker Tilly kan de overdracht van de aandelen door Stichting Fonds 1845 in beginsel zonder schenkbelasting plaatsvinden. Ook de overdracht van het theatergebouw aan de gemeente kan onder voorwaarden zonder btw en overdrachtsbelasting worden uitgevoerd. Baker Tilly adviseert wel om dit vooraf met de Belastingdienst af te stemmen. Daarom zijn twee verzoeken om vooroverleg verstuurd: één over schenkbelasting en één over vrijstelling van overdrachtsbelasting. Op het verzoek over overdrachtsbelasting is inmiddels positief gereageerd door de belastingdienst.

3.1 Verdere vereenvoudiging via aankoop van het eigendom van De Harmonie is nu niet mogelijk

De gemeente en Muziekgezelschap De Harmonie hebben onderzocht of De Harmonie haar deel van het gebouw aan de gemeente wil verkopen. Dat zou de governance nog verder vereenvoudigen. De Harmonie ziet daar van af, omdat het goed gaat met de vereniging: het ledental groeit, er zijn meer activiteiten en de ruimtes worden succesvol onderverhuurd. Daardoor blijft de Vereniging van Eigenaars (VvE) bestaan.

3.2 Voor een toekomstbestendig theater is nader onderzoek nodig

Los van dit besluit is nader onderzoek nodig. Specifiek naar de theaterinrichting, waaronder de trekkenwand en het hefpodium. Daarbij zijn meerdere scenario's mogelijk.

Dit onderzoek wordt gekoppeld aan de bredere vraag welke uitbreiding of aanpassing nodig is voor een toekomstbestendig theater. Hierover gaan we in overleg met het theater.

5. Financiën

Bijlage 2 bevat het financiële overzicht na vereenvoudiging van de vastgoedgovernance.

De overige eigenaarskosten, onderhoudskosten en huurinkomsten van het theaterappartement zijn gebaseerd op de huidige begroting van MTB. Hierop moet nog indexatie voor 2027 worden toegepast.

De taken van onderhoud en beheer worden belegd bij team vastgoed van de gemeente. De bestuurskosten en accountantskosten van MTB vervallen. De kosten voor de tijdelijke verhoging van de voucherregeling zijn € 15.000 per jaar in 2027, 2028 en 2029; in totaal € 45.000.

Dit zal later begrotingstechnisch aangepast worden.

Toelichting op de Kapitaallasten

Op basis van de huidige taxatie van het theaterappartement, de grond en de installaties/inrichting bedragen de kapitaallasten € 122.621. Voor gebouwen geldt standaard een afschrijvingstermijn van 45 jaar. Omdat het theater inmiddels 16 jaar oud is, wordt uitgegaan van een resterende afschrijvingstermijn van 29 jaar.

In de gemeentebegroting is momenteel € 124.437 opgenomen voor kapitaallasten.

Dit bedrag kan als dekking worden ingezet, omdat de gemeente niet meer op de aandelen afschrijft.

Component	Taxatiewaarde	Termijn	Afschrijving	Rente	Kapitaallast
Grond	€ 445.000	0	€ 0	€ 6.675	€ 6.675

-3-

Gebouw	€ 1.555.000	29	€ 53.621	€ 23.325	€ 76.946
Installaties	€ 600.000	20	€ 30.000	€ 9.000	€ 39.000
Totaal	€ 2.600.000		€ 64.556	€ 39.000	€ 122.621

Huidige dekking in de begroting t.b.v. kapitaallast € 124.437

Incidentele middelen

Vorbereiding en uitwerking leidt tot eenmalige onderzoekskosten van de gemeente inclusief inhuur advies van circa € 50.000,-. Voorgesteld wordt het totaal benodigde budget van € 50.000,- (incidenteel) ten laste te brengen van de algemene middelen 2026.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

De verkennende gesprekken over de aanpassing van de governance zijn positief en constructief verlopen. De betrokken partijen ondersteunen de richting van dit voorstel.

b) Communicatie

De gemeente stemt het vervolgproces af met Stichting Fonds 1845, MTB, Stichting Schaffelaar Theater en De Harmonie. Daarnaast vindt afstemming plaats met de Belastingdienst over de fiscale aspecten.

7. Vervolgstep

1. De praktische en juridische afspraken over de aandelenoverdracht verder uitwerken.
2. Met het bestuur van Stichting Fonds 1845 worden de afspraken over de aandelenoverdracht verder afgestemd.
3. Met Stichting Schaffelaar Theater worden afspraken gemaakt over de uitvoering van de verruimde voucherregeling.
4. Na de aandelenoverdracht toewerken naar liquidatie van MTB, bij voorkeur per 1 januari 2027.
Op advies van Baker Tilly worden daarvoor de volgende processtappen doorlopen:
 - Taxatie van het appartementsrecht; het taxatierapport is inmiddels gereed.
 - Overdracht van het appartementsrecht tegen schuldigerkenning van de koopsom.
 - Teruggaaf van kapitaal door MTB aan de gemeente.
 - Liquidatie van MTB door de gemeente.
5. De taken die nu nog bij MTB liggen structureel binnen team Vastgoed van de gemeente beleggen.

8. Bijlagen

Bijlage 1 Oude en nieuwe situatie governance rondom theater

Bijlage 2 Overzicht Financiën

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak