



Voornemen tot verhuur Grote Krocht 41 te 2042 LV ZANDVOORT

De gemeente Zandvoort heeft het voornemen haar enige theatergebouw gelegen aan de Grote Krocht 41 te 2042 LV ZANDVOORT, kadastraal bekend Zandvoort sectie C 6270, te verhuren aan beoogd exploitant Stichting Beleef Zandvoort, kantoorhoudende aan Poststraat 11 a, 2042HA Zandvoort en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van koophandel onder nummer 91720826, hierna te noemen: Beleef Zandvoort.

Het gebouw Theater De Krocht wordt momenteel toekomstbestendig gemaakt middels een grootschalige renovatie en uitbreiding. De oplevering staat gepland rond september/oktober 2025. Het theater heeft al decennia lang een belangrijke maatschappelijke functie in het dorp en zal deze ook behouden. Het theater biedt een laagdrempelig en multifunctioneel podium voor kunst en cultuur, maar ook veel mogelijkheden om (professionele) theater- en dansgezelschappen uit de regio aan te trekken.

Beoogd exploitant en selectiecriteria

De gemeente Zandvoort heeft met Beleef Zandvoort een beoogd exploitant gevonden en is van mening dat Beleef Zandvoort het theater de aandacht geeft die het verdient door passend aanbod te programmeren en daarmee vele bezoekers aan te trekken uit het dorp en haar omgeving.

Beleef Zandvoort is tevens lokaal verankerd en heeft aantoonbare binding met het gebied en de regio, wat belangrijke randvoorwaarden zijn om huurder te worden. Ook moet exploitant maatschappelijk gedreven zijn en zorgen voor verbinding en samenwerking met andere maatschappelijke initiatiefnemers binnen het dorp. Ervaring hebben met het exploiteren van een cultureel centrum en het organiseren van een passend programma is een pré. De gemeente Zandvoort heeft Beleef Zandvoort uitgekozen op basis van bovenstaande criteria en geeft daarmee invulling aan de opdracht van de gemeenteraad, namelijk het bieden van een laagdrempelig en multifunctioneel gebouw voor kunst en cultuur.

Kostprijs Dekkende Huur

De Wet Markt en Overheid (Wet M&O) is van toepassing wanneer de gemeente vastgoed of grond verkoopt of verhuurt. Als de Wet M&O van toepassing is, dient de gemeente zich aan een aantal gedragsregels te houden. Eén van deze gedragsregels schrijft voor dat de gemeente bij het aanbieden van goederen of diensten op een markt, op zijn minst de integrale kosten in rekening moeten brengen bij de afnemers van de betrokken goederen of diensten.

Dit vertaalt zich in een zogenaamde Kostprijs Dekkende Huur (KPDH), waarin initiële aanschaffkosten, latere investeringen, w.o. de stichtingskosten van de recente renovatie, het verwachte meerjarig onderhoud en overige kapitaallasten verdisconteerd zijn.

De KPDH voor Theater de Krocht is momenteel ingeschat op circa 100.000EUR per jaar op basis van circa 750m² verhuurbaar vloeroppervlak. Deze huur is een reële inschatting op basis van reeds bekende gegevens en enkele aannames, maar zal nog definitief moeten worden vastgesteld aan een nog op te stellen Meer Jaren Onderhouds Plan (MJOP).

Naast KPDH wordt nog een beperkt aantal huur gebonden servicekosten in rekening gebracht. Het uitgangspunt is dat dat overwegend alle facilitaire diensten rechtstreeks via Huurder lopen, waaronder energie, schoonmaak, groenvoorziening, beveiliging en toezicht, afvalkosten en verzekeringen.

Overige huurvoorwaarden, waaronder huurtermijnen, worden nader bepaald en opgenomen in een model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW.

Subsidierelatie

De begroting van exploitant wordt sluitend gemaakt middels subsidie vanuit de gemeente Zandvoort. Vanwege het laagdrempelige en multifunctionele karakter is de verwachting dat een structurele subsidierelatie wordt opgezet om de exploitatie levensvatbaar te houden.

Vervaltermijn



Als u het niet eens bent met het voornemen tot verhuur van het hiervoor omschreven object aan beoogd exploitant, omdat u van mening bent ook voor deze huur in aanmerking te komen, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem. Indien u een kort geding aanhangig maakt, dan dient u ons dit binnen voornoemde termijn van 20 kalenderdagen schriftelijk mede te delen door het per e-mail opsturen van de conceptdagvaarding aan juridischezaken@haarlem.nl. Met het oog op de voortgang in dit verhuurtraject en het verkrijgen van duidelijkheid, hanteert de gemeente een termijn van 20 kalenderdagen. Dit betreft een vervaltermijn.

Bij gebreke van een tijdig ingesteld kort geding vervalt het recht tegen de voorgenomen verhuur in rechte op te komen en/of daarop enige vorm van schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren. De gemeente en de potentiële huurder zouden onredelijk worden benadeeld als na voornoemde termijn alsnog tegen het voornemen en het aangaan van de huurovereenkomst wordt opgekomen.

De gemeente publiceert dit voornemen op haar website www.haarlem.nl en in het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl. Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).