

Permanent Theater Helmond

Bijlagen bij rapportage



Marktconsultatie Permanent Theater Helmond

Reactienota BMC/BAM
Gemeente Helmond

BMC/BAM Utiliteitsbouw
mei/augustus 2013
drs. M.M. van Vulpen (BMC), P. van Oort (BMC),
D. van der Werf (BAM)
Correspondentienummer: AD-1505-63403



Inhoudsopgave

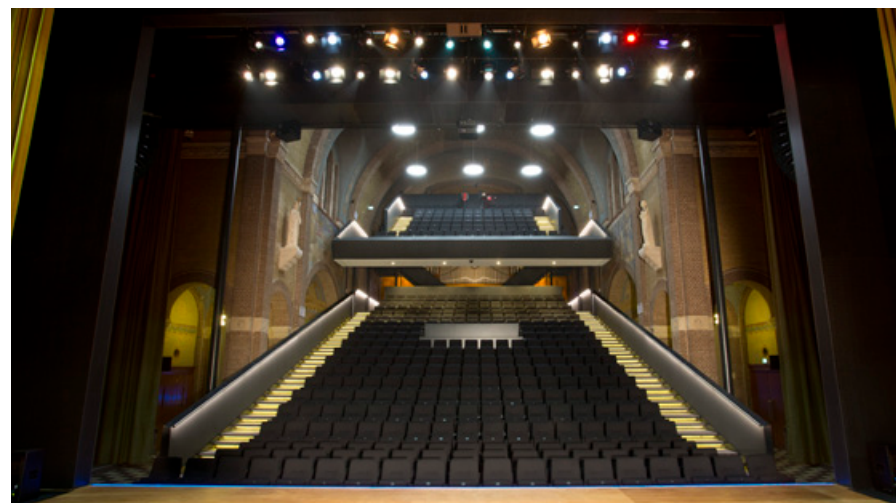
INLEIDING	4
HOOFDSTUK 1 VRAAGSTELLING	6
1.1 Opzet marktconsultatie	6
1.2 Beoogde voorziening	7
1.3 Onderbouwing beoogde voorziening	8
HOOFDSTUK 2 BEOORDELING WENSELIJKHEID EN HAALBAARHEID	9
2.1 Analyse onderbouwing beoogde theatervoorziening	9
2.2 Nadere beschouwing theatervoorzieningen in Nederland	10
2.3 Financiële haalbaarheid	13
2.4 Conclusies & aanbevelingen	13
HOOFDSTUK 3 HANDHAVEN/UITBREIDEN THEATER OLV-KERK	15
3.1 Beschrijving	15
3.2 Meerwaarde van uitbreiding met o.a. kleine zaal	16
3.3 Financiële haalbaarheid	17
HOOFDSTUK 4 DBFMO	18
4.1 Principe van DBFMO	18
4.2 DBFMO voor theatervoorziening in Helmond	18
HOOFDSTUK 5 VERVOLG	20
5.1 Vraagstelling verdere planontwikkeling	20
5.2 Wel/niet betrokkenheid marktpartij	20

Inleiding

De gemeente Helmond organiseert een marktconsultatie voor de realisatie van een permanent theater in Helmond. Marktpartijen worden uitgenodigd hun reactie te geven op het voornemen in Helmond een permanente theatervoorziening te realiseren ter vervanging van het in 2011 door brand verwoeste theater 't Speelhuis. Als input voor de marktconsultatie heeft de gemeente Helmond een notitie opgesteld waarin de beoogde theatervoorziening op hoofdlijnen wordt geschetst en randvoorwaarden voor realisering worden aangegeven. Marktpartijen wordt gevraagd aan te geven wat zij van de geschetste theatervoorziening vinden, of er ook alternatieven denkbaar zijn en of er private partijen geïnteresseerd zijn een permanente theatervoorziening te realiseren en te exploiteren, mogelijk middels een geïntegreerd contract (DBFMO).

Adviesbureau BMC en BAM Utiliteitsbouw kennen sinds enige tijd een samenwerkingsverband op het gebied van gemeentelijk vastgoed. Dit samenwerkingsverband is opgezet vanuit expertises die elkaar aanvullen: BMC als betrokken partner voor gemeentelijke organisatie- en beleidsvraagstukken, onder andere op het gebied van huisvesting en vastgoed; BAM Utiliteitsbouw voegt daar kennis en kunde aan toe op het gebied van technische vraagstukken, bouw, onderhoud, verduurzaming van gebouwen (energie) en ppstrajecten of dbfmocontracten. Vanuit dit samenwerkingsverband ondersteunen BMC en BAM Utiliteitsbouw overheden met een scala van mogelijkheden om de vastgoedopgave efficiënt en effectief in te vullen. Van strategie, via realisatie, tot ontzorgen, door het overnemen van taken als verhuur of onderhoud en van advies tot het uitvoeren van verzelfstandiging van de vastgoedorganisatie of outsourcing van taken.

BMC maakt momenteel een ontwikkeling door waarbij zij in haar dienstverlening opschuift naar implementatie en exploitatie. Met bewezen kwaliteiten op het gebied van advies en management, in het bijzonder ook ten aanzien van de bedrijfsvoering van (culturele) instellingen en een ontwikkeling in de publieke sector die vraagt om nieuwe proposities op het snijvlak van publiek-privaat, heeft BMC het initiatief genomen om ook exploitatieverantwoordelijkheid te willen dragen. Dat kan in de vorm van tijdelijke exploitatieverantwoordelijkheid, waarbij BMC integraal uitvoering geeft aan transitietrajecten en herpositionering van culturele voorzieningen.



Daarnaast biedt BMC ook de mogelijkheid voor duurzame exploitatieverantwoordelijkheid. Met BMC Buytenshuis kunnen overheden en instellingen delen van hun bedrijfsvoering outsourcen aan BMC. Nog verdergaand wil BMC ook partner van de overheid zijn door desgewenst de algehele exploitatie van publieke voorzieningen op zich te nemen. In de cultuursector heeft BMC al enkele jaren succesvol ervaring met de exploitatie van een centrum voor de kunsten (Heerenveen); inmiddels worden ook met andere gemeenten gesprekken gevoerd om de exploitatie van lokale centra voor de kunsten over te nemen. BMC beschikt daarnaast over de expertise om exploitatieverantwoordelijkheid te nemen bij theaters en musea en is op zoek naar concrete proposities om daar invulling aan te geven.

BMC en BAM Utiliteitsbouw zijn geïnteresseerd in de propositie die zich in Helmond aftekent ten aanzien van de realisatie van een permanente theatervoorziening. BMC vanuit de ambitie om de ontwikkeling en exploitatieverantwoordelijkheid van een dergelijke voorziening te nemen al dan niet in een tijdelijk verband; BAM vanuit de ambitie ontwerp, bouw en onderhoud te realiseren. Maar zover is het nog niet. Eerst is aan de orde een reactie te geven op de beoogde theatervoorziening zoals geschetst in de notitie 'Perspectief op een middelgroot theater in Helmond'.

Deze gezamenlijke reactie van BMC en BAM is in korte tijd als coproductie tot stand gekomen. Ter voorbereiding op deze reactie hebben wij:

- Op 2 april jl. een gesprek gevoerd met de ambtelijke projectorganisatie van de marktconsultatie;
- Nadere studie gemaakt van centrumplanontwikkelingen in Helmond, onder andere ook bij de OLV-kerk, Mariaschool en Kunstkwartier;

- Bezien welke ontwikkelingen zich voordoen in de culturele infrastructuur van Helmond en daartoe onder andere het concept bedrijfsplan van de Cacaofabriek bestudeerd;
- Bezien welke verbindingen denkbaar zijn met andere grote culturele instellingen in Helmond en daartoe o.a. het jaarverslag 2012 bestudeerd van stichting Kunstkwartier;
- Een werkbezoek gebracht aan de tijdelijke theatervoorziening van 't Speelhuis in de OLV-kerk, Mariaschool, en de locaties Cacaofabriek en City sporthal;
- Een werkbezoek gebracht aan de Scalazaal van stichting Kunstkwartier;
- Schetsmatige studies en calculaties gemaakt van mogelijke alternatieven.
- Naar aanleiding van een eerste reactie in mei jl. hebben BMC en BAM nog antwoord gegeven op aanvullende vragen in het kader van de marktconsultatie.

Onze bevindingen en de beantwoording van aanvullende vragen hebben wij verwerkt in deze reactienota. In deze reactienota geven wij eerst een korte samenvatting van de vraagstelling van de marktconsultatie en van de beoogde theatervoorziening (hoofdstuk 1). Daarna geven wij onze beoordeling van wenselijkheid en haalbaarheid van de beoogde theatervoorziening gegeven de Helmondse context en benoemen wij beargumenteerd mogelijke alternatieven (hoofdstuk 2). Hoofdstuk 3 bevat een eerste uitwerking van een alternatief dat wij graag in overweging geven. In hoofdstuk 4 gaan we in op de mogelijkheden voor een geïntegreerd contract (DBFMO). In hoofdstuk 5 tenslotte doen wij een suggestie voor een volgende stap.

H1 | Vraagstelling

1.1 Opzet marktconsultatie

(bron: gemeente Helmond; citaat)

Gemeente Helmond houdt een marktconsultatie voor de realisatie van een permanent theater in Helmond. Marktpartijen worden uitgenodigd te reageren, waarbij wordt gevraagd om buiten traditionele kaders te treden.

Toekomstbestendige totaalconcepten bieden mogelijk meer kansen om commerciële en maatschappelijke belangen met elkaar te verbinden. Voor de gemeente liggen de prioriteiten bij het maatschappelijk belang en een theatervoorziening voor de lange termijn.

Tijdelijke oplossing

Op 29 december 2011 is het voormalige theater van Helmond, 't Speelhuis, door brand verwoest. In de daarop aansluitende periode is hard gewerkt aan een tijdelijke oplossing voor het theater, zodat geprogrammeerde voorstellingen en activiteiten doorgang kunnen vinden. Deze oplossing is gevonden in de OLV-kerk, die is aangepast en voor de komende periode zal fungeren als het theater van Helmond. Deze tijdelijke oplossing biedt de mogelijkheid om meer tijd te nemen voor het maken van keuzes voor een permanente oplossing.

Input krijgen

Als onderdeel van de verkenning naar de mogelijkheden voor een permanente oplossing biedt de gemeente Helmond de markt de gelegenheid om haar ideeën en gedachten in te brengen, zonder dat dit leidt tot verplichtingen of definitieve keuzes. Om input te krijgen van marktpartijen voor de realisering van de plannen houdt

de gemeente Helmond een ambtelijke marktconsultatie. Hierbij brengt de gemeente Helmond haar eerste ideeën en intenties op hoofdlijnen in beeld, vóór afronding en vaststelling van uitgangspunten. Op basis hiervan worden marktpartijen uitgenodigd om te reageren, met ideeën, suggesties en voorstellen.

Kaders

Marktpartijen worden uitgenodigd om te reageren of:

- een middelgroot theater (inhoudelijk en financieel) haalbaar is en de gestelde randvoorwaarden realistisch zijn;
- private partijen interesse hebben en mogelijkheden zien een middelgroot theater te realiseren;
- de geschetste behoefte zal leiden tot de meest optimale oplossing;
- er innovatieve oplossingen zijn voor de geschetste vraag, dan wel alternatieve oplossingsrichtingen;
- er relevante ontwikkelingen zijn die van invloed zijn op de geschetste vraag.

Verdere meningsvorming

De reacties van de marktpartijen kunnen invloed hebben op de verdere meningsvorming van de gemeente en op de latere vaststelling van de harde kaders voor het theater.

1.2 Beoogde voorziening

Het voormalige theater 't Speelhuis had 463 stoelen (effectief 440 stoelen); het tijdelijke theater 't Speelhuis in de OLV-kerk heeft 434 zitplaatsen. De notitie 'Perspectief op een middelgroot theater in Helmond' bevat een globale beschrijving van de beoogde theatervoorziening. Uit deze notitie halen wij onderstaande kerngegevens.

Accommodatie

De gemeente denkt aan een schouwburgvoorziening met grote zaal van ca. 800 zitplaatsen, met vast podium, lijsttoneel, volwaardige toneeltoren en een orkestbak. Daarnaast zal de theatervoorziening een kleine zaal, vlakke vloer en flexibele tribune met een capaciteit van ca. 225 zitplaatsen. De theatervoorziening zal daarnaast moeten voorzien in verschillende publieks-/foyerruimten, een theatercafé/restaurant, kantoren, artiestenvoorzieningen, (overdekt) laden/lossens enz. Uitgegaan wordt van een volwaardige theatervoorziening van afgerond 7.000 m² bvo.

Programma

De notitie schetst de ambitie van een brede theaterprogrammering met in de grote zaal onder andere cabaret, musicals, muziektheater, dans, klassieke en lichte muziek, klassiek en modern toneelrepertoire, opera en operette, jeugd- en familievoorstellingen. De programmering van de kleine zaal moet een accent krijgen op vernieuwend aanbod met eigentijds toneel, dans, lichte muziek, jonge cabaretiers. De programmering zal verder ruimte bieden aan cultuureducatieve programma's. Daarnaast is gedacht ruimte en ondersteuning te bieden aan amateurkunst. Gedacht

wordt aan een uitbreiding van de programmering van 190 voorstellingen nu, naar 235 in de toekomst.

Met de twee theaterzalen, de foyerruimten en volwaardige horecavoorziening is de accommodatie ook interessant voor commerciële activiteiten. Gekoppeld aan de voorstellingen kan gedacht worden aan lunches/diners, recepties en personeelsfeesten. Daarnaast kan de accommodatie worden benut voor verhuur in de vergader- en congresmarkt, evenementen en feestelijke bijeenkomsten. De commerciële activiteiten zullen moeten bijdragen aan de algehele exploitatie van de theatervoorziening.

Ruimtelijke inpassing

Benadrukt wordt dat niet alleen de kwaliteit van de binnenruimte van belang is, maar ook de omgeving van het theater. De omgeving moet passend zijn voor een theaterfunctie, zowel 's avonds (avondje uit) als overdag (congressen, schoolvoorstellingen, matineevoorstellingen enz.). Zo mogelijk zou het theater gesitueerd moeten worden aan een pleinruimte, die ook uitnodigt om binnen of buiten iets te drinken. Theater en buitenruimte hebben een directe relatie met elkaar en zijn integraal onderdeel van de openbare ruimte. De omgeving moet een hoogwaardig verblijfsklimaat hebben. Aan de architectuur van het gebouw en de inrichting van de directe omgeving/pleinruimte zullen hoge kwaliteitseisen worden gesteld.

Een locatie is nog niet bepaald. Mogelijke locaties zijn: de huidige locatie van de City-sporthal, de plek van het oude PTT-kantoor, het oude Obragas-terrein aan het kanaal bij de Cacaofabriek.

Financieel kader

Vanuit de verzekering is een investeringsbedrag van € 11 miljoen beschikbaar. In de gemeentebegroting 2013 is een bedrag van € 1,7 miljoen opgenomen als bijdrage in het exploitatietekort.

1.3 Onderbouwing beoogde voorziening

De notitie 'Perspectief op een middelgroot theater in Helmond' geeft als onderbouwing voor de beoogde theatervoorziening:

- Een analyse van het aanbod in de omgeving;
- De positie van Helmond binnen de B5.

Analyse aanbod omgeving

De analyse van het aanbod in de omgeving bestaat uit een overzicht van theatervoorzieningen in de omgeving van Helmond. De conclusie van deze analyse luidt dat er binnen een straal van 25 km weliswaar veel theatervoorzieningen zijn, maar dat deze kleiner zijn dan 500 stoelen en overwegend een lokale functie hebben die breder is dan theater alleen (o.a. Veghel 520 + 133 stoelen, Gemert 400 stoelen, Deurne 365 + 100 stoelen, Son 190 + 50 stoelen, Someren 392 stoelen).

Uitzondering vormt natuurlijk Eindhoven (15 autokilometers), waar het Park Theater beschikt over de Endinetzaal (949 stoelen) en de Philipszaal (520 stoelen, vlakke voer, flexibele tribune). Het Muziekgebouw Frits Philips in Eindhoven bevat een grote concertzaal (Eindhoven Airportzaal, 1.343 stoelen; thuisbasis Brabants Orkest)

en een kleinere muziekzaal (Rabobankzaal, 387 stoelen). Verder kent Eindhoven (pop-)podium de Effenaar met een grote zaal van 1300 stapplaatsen/500 zitplaatsen en kleine zaal. Andere zalen groter dan 500 stoelen zijn te vinden in Venray (673 stoelen, 25 km) en Uden (685 stoelen, 27 km).

In Helmond zelf zijn de volgende zalen:

- Rabobankzaal, Traverse, vlakke vloer, 400 zitplaatsen
- Scala zaal. Traverse, vlakke vloer, 148 stoelen
- Annatheater, vlakke vloer, 96 stoelen
- Cacaofabriek; gaat ruimte bieden aan 3 filmzalen en een poppodium

Positie Helmond binnen B5

Als een van de B5-gemeenten praat/denkt Helmond mee over de Brabantse culturele infrastructuur. Als B5-gemeente wil Helmond over een volwaardige culturele infrastructuur beschikken waarmee ook bovenlokaal aanbod kan worden gepresenteerd, waaronder provinciale producties zoals van het Brabants Orkest, Het Zuidelijk Toneel en Opera Zuid. Ook wil Helmond bijdragen aan verbetering van de culturele infrastructuur met het oog op de kandidatuur van Eindhoven/Brabantstad (B5) voor Europese culturele hoofdstad 2018.

H2 | Beoordeling wenselijkheid en haalbaarheid

2.1 Analyse onderbouwing beoogde theatervoorziening

De analyse in de notitie 'Perspectief op een middelgroot theater in Helmond' beperkt zich tot een vergelijking van zalen in de regio, met als conclusie dat er geen theater in de regio is met een capaciteit van ca. 800 zitplaatsen. Daarnaast stelt de nota dat er een cultuurpolitieke wens is om volwaardig mee te draaien in B5-verband, waarbij verondersteld wordt dat Helmond ook over een volwaardig theater moet beschikken. Impliciet luidt het uitgangspunt van deze notitie, dat theater in Helmond alleen 'volwaardig' genoemd kan worden, als het een grote zaal met 800 stoelen, toneeltoren, orkestbak, etc. heeft.

Om te bepalen wat een passende en duurzame theatervoorziening voor Helmond is zou de analyse in onze ogen breder getrokken moeten worden, waarbij in ieder geval onderstaande ontwikkelingen en inzichten worden betrokken.

Marktverkenning/Publieksonderzoek

1. Recent onderzoek van SCP ('Kunstminnend Nederland'), waaruit o.a. blijkt dat:
 - Er een rechtstreeks verband bestaat tussen opleidingsniveau en belangstelling voor de zogenoemde gecanoniseerde kunsten (Kunst met de grote K, zoals ballet, klassieke muziek, toneel, muziektheater). Weinig verrassend, maar wel van belang om op te merken;
 - Met de emancipatie van het individu en de groei van het aanbod op de vrijetijdsmarkt de belangstelling voor gecanoniseerde cultuur substantieel zal afnemen. Een voorbeeld daarvan is recente berichtgeving in Het Parool 15-04-2013: "Koninklijk Theater Carré ontving vorig jaar 299.000 gasten,

ruim 47.000 minder dan een jaar eerder. Het Concertgebouw kreeg 710.000 cultuurliefhebbers over de vloer. In 2011 waren dat er nog 740.000. De Stadschouwburg leverde 2000 bezoekers in; de teller bleef vorig jaar steken op 174.000" en van de VSCD (Vereniging Schouwburgen en Concertgebouwen 30-10-2012): "De tendens van de afgelopen jaren zet zich verder door; ook in 2011 is het bezoek aan de podiumkunsten verder gedaald van 12,1 mln naar 11,9 mln.";

- De belangstelling voor populaire kunst & cultuur zoals popmuziek, cabaret en film zal toenemen. Met andere woorden: de aandacht voor juist de gesubsidieerde genres neemt af.
2. Publieksmonitor gemeente Helmond, waaruit blijkt dat:
 - De inwoners van Helmond relatief laag zijn opgeleid.
 - De inwoners van Helmond relatief weinig belangstelling hebben voor dans, ballet, klassieke muziek en (muziek-)theater en meer belangstelling voor populaire genres (popmuziek, film, cabaret, etc.).

Regionaal perspectief

3. Onderzoek van Cees Langeveld (Lector Cultuur & Economie KUB, directeur Chassée Theater Breda) waaruit blijkt dat Nederland de hoogste theaterdichtheid ter wereld heeft en dat de regio midden- en oost-Brabant daarbij de kroon spant. Langeveld roept op tot:
 - Een betere regionale spreiding van theatervoorzieningen;
 - Meer afstemming en samenwerking tussen theaters.
4. Diverse onderzoeken van onderzoeker Letty Ranshuysen, waarin ze concludeert dat het publiek al decennia een constante bereidheid heeft maximaal 25 kilometer

ofwel 20 autominuten te reizen voor bezoek aan theatervoorstellingen.

5. Bestuurlijke ontwikkelingen in de regio:

- Dubbelstad Eindhoven/Helmond; krijgt de ontwikkeling van een dubbelstad op termijn effecten voor het culturele voorzieningenniveau, in het bijzonder de theatervoorzieningen in de twee steden? Eindhoven beschikt over uitstekende schouwburg- en concertgebouwfaciliteiten.
- Helmond centrumgemeente van de (oostelijke) Peel. Welke betekenis heeft deze centrumpositie voor de aard en omvang van de programmering van de theatervoorziening in Helmond?

Stedelijk perspectief

6. Hoe verhoudt een nieuwe theatervoorziening zich tot de bestaande culturele infrastructuur? is het wel/niet wenselijk een verbinding te leggen met:
- De Cacaofabriek, waarin o.a. een poppodium en horeca wordt gerealiseerd;
 - Het Kunstkwartier, dat net van nieuwbouw is voorzien en waar ook de beschikking is over een klein theatertje van 150 zitplaatsen?
7. Welke mogelijkheden zijn er om te komen tot een gecombineerde exploitatie van de theatervoorziening met andere culturele voorzieningen in de stad, bijvoorbeeld met de Cacaofabriek en/of stichting Kunstkwartier? Overal in de cultuursector zien we een trend tot ketenvorming en clustering. Stand alone-voorzieningen raken in snel tempo uit de tijd. Om culturele exploitaties te verduurzamen zijn schaalvergroting en samenwerking de dominante trends, soms in de vorm van fusies, soms in de vorm van samenwerking in de back- en frontoffice. Soms alleen organisatorisch, soms ook met gezamenlijke huisvesting. Soms met soortgenoten regionaal, soms als cultuurbedrijf lokaal.

8. Welke bijdrage kan een nieuwe theatervoorziening leveren aan de uitstraling en vitaliteit van het centrum van Helmond? En wat betekent dat voor de locatiekeuze?

2.2 Nadere beschouwing theatervoorzieningen in Nederland

Type theatervoorzieningen

Nederland kent de volgende categorieën grotere theaters:

- Stadsschouwburgen. Deze schouwburgen (veelal met een capaciteit van circa 1.000 stoelen in de Grote zaal) staan in de G-20. Deze schouwburgen programmeren (vrijwel) al het gesubsidieerde aanbod. Daarnaast bieden ze de highlights uit de andere genres. In totaal programmeren deze schouwburgen 350-400 voorstellingen per jaar; er vinden vrijwel geen commerciële activiteiten plaats. Voor amateurverenigingen is zeer beperkt ruimte; veelal is voor de verenigingen alleen een klein aantal speeldata beschikbaar in de Kleine zaal. Deze schouwburgen bieden geen compleet cultureel podiumkunstenaanbod; dat is mogelijk omdat in deze steden meer podia voor grote delen van het podiumkunstenaanbod staan (concertgebouwen, vlakke vloer theaters, popzalen, etc.). Vrijwel alle steden vanaf 150.000 inwoners (Almere is de uitzondering met een gecombineerde schouwburg- en concertaccommodatie) hebben dan ook zowel een schouwburg als een concertgebouw.
- Regionale schouwburgen. Steden tot 150.000 inwoners hebben schouwburgen met een maximum tot circa 800 stoelen in de grote zalen. Deze theaters bieden een compleet pakket aan podiumkunstgenres, met daartussen een beperkte

hoeveelheid gesubsidieerd aanbod en een zeer beperkt aanbod van klassieke muziek (vaak programmeren deze theaters geen klassieke muziek vanwege het ontbreken van een goede akoestiek hiervoor). Vaak zijn deze schouwburgen de enige podia in de stad; de laatste jaren hebben juist deze steden een poppodium opgericht. De voornaamste taak van deze theaters is het presenteren van de professionele podiumkunsten; er is een (beperkte) hoeveelheid amateurvoorstellingen en commerciële activiteiten mogelijk. Deze schouwburgen hebben veelal een regionale verzorgingsfunctie. Voorbeelden: Amersfoort, Zaanstad, Haarlemmermeer, Den Bosch, Zwolle, Zoetermeer, Leiden, Dordrecht.

- Theaters in grotere gemeenten (75.000-100.000 inwoners) rond de grote steden. Deze gemeenten kennen vrijwel altijd een eigen theateervoorziening, met een capaciteit van gemiddeld circa 650 stoelen in de grote zaal. Deze theaters bieden een voornamelijk amusementsaanbod, besteden veel aandacht aan uitvoeringen van amateurverenigingen en hebben een groot pakket aan commerciële activiteiten. Veelal vullen de programmeringen van deze steden de programmering van de nabijgelegen grote Stadschouwburg aan: een aantal langere series cabaret- of showvoorstellingen waarmee publiek uit een grote regio wordt getrokken (ook het publiek uit de nabijgelegen grote stad, omdat de stadschouwburg dit amusementsaanbod beperkt programmeert).
- Uitzonderingen. Op bovenstaande indeling zijn uitzonderingen verklaarbaar vanuit de geografische ligging: geïsoleerd liggende gemeenten als Leeuwarden, Emmen en Winterswijk, kennen of krijgen voor hun omvang een relatief erg grote accommodatie.

Exploitaties onder druk

In vrijwel alle gemeenten kampen de podia met exploitatietekorten, o.a. veroorzaakt door teruglopende subsidies en door publiek dat minder frequent de voorstellingen bezoekt. Beide trends zullen de komende jaren doorzetten. Met name gemeenten die een (te) grote accommodatie hebben ten opzichte van het inwonertal, kennen op dit moment exploitatieproblemen, want de vuistregel luidt: "Hoe groter de accommodatie, hoe duurder de exploitatie". Met andere woorden: een theater met een grote zaal van 850 en 250 stoelen (de door de gemeente Helmond genoemde bovengrens van beoogde theateervoorziening) kent een substantieel duurdere exploitatie dan een theater met een omvang van circa 650 en 200 stoelen (kenmerkend voor grotere gemeenten in de nabijheid van een grote stad).

Benchmark Helmond

Helmond telt ruim 86.000 inwoners. Vergelijkbare steden met hun theater-accommodaties zijn:

Plaats	Aantal inwoners	Theater	Aantal stoelen
Delft	95.379	Theater de Veste	520
Alkmaar	94.174	Theater De Vest	623 ¹
Leeuwarden	92.342	Schouwburg De Harmonie	980
Venlo	92.091	Theater Maaspoort	763
Heerlen	90.537	Schouwburg	633
Helmond	86.061	Theater Speelhuis	440
Hilversum	83.669	Geen theater meer	--
Hengelo	81.429	Rabothheater	790 ²
Amstelveen	78.945	Schouwburg	675
Purmerend	77.955	Theater Purmarijn	532
Roosendaal	77.450	Schouwburg de Kring	849

¹ Grotere nieuwbouw afgestemd; het voornemen is de huidige schouwburg te renoveren.

² De gemeente Hengelo is een traject gestart om uit bezuinigingsoverwegingen alle cultuurinstellingen samen te voegen tot één cultuurbedrijf of enkele clusters.

Vergelijkingen omvang theaters in stadsregio's/dubbelsteden à la Eindhoven-Helmond:

Amsterdam-Amstelveen: Schouwburg Amstelveen heeft 675 stoelen

Den Haag-Delft: Theater De Veste in Delft heeft 520 stoelen

Utrecht-Nieuwegein: Stadstheater De Kom in Nieuwegein heeft 660 stoelen

Den Haag-Rijswijk: De Rijswijkse Schouwburg heeft 650 stoelen

Enschede-Hengelo: Deze dubbelstad heeft alle voorzieningen in gelijke omvang uitgevoerd: beide steden erkennen dat de twee schouwburgen én de twee popzalen te groot zijn uitgevoerd.

Rotterdam-Capelle: Isalatheater Capelle heeft 552 stoelen

Rotterdam-Schiedam: Theater aan de Schie heeft 700 stoelen

Helmond heeft in de vergelijking van steden met gelijke omvang, qua geografische ligging de meeste overeenkomsten met de situatie in Purmerend (versus Amsterdam), Delft (versus Den Haag) en Roosendaal (versus Breda). Hiervan is Schouwburg De Kring in Roosendaal in omvang (849 stoelen in de grote zaal) beduidend groter dan de zalen in Delft en Purmerend; de afstand tussen Roosendaal en Breda is evenwel groter (27 kilometer) dan de afstand tussen Helmond en Eindhoven. Wel is de West-Brabantse theaterdichtheid (theaters in Bergen op Zoom, Roosendaal, Etten Leur, Breda) vergelijkbaar met de theaterdichtheid ten oosten van Eindhoven. De theaters in West-Brabant werken dan ook programmatisch intensief met elkaar samen.

2.3 Financiële haalbaarheid

Er is € 11 miljoen beschikbaar voor de bouw, vanuit de verzekeringspenningen voor het afgebrande theater 't Speelhuis. Wij begrijpen dat een aanvullende investeringsbijdrage vanuit de gemeente zo laag mogelijk moet zijn. Bij een eventuele aanbesteding zal gekeken worden wat de markt zelf aan investering kan financieren vanuit de exploitatie. De bouw van een theatervoorziening van ca. 7.000 m² bvo zal niet onder de € 20 miljoen gerealiseerd kunnen worden (eventuele grondkosten nog buiten beschouwing gelaten). Dit zou een bijdrage noodzaken van meer dan € 10 miljoen vanuit de exploitatie door een marktpartij; dat lijkt ons geen reële optie.

De jaarlijkse bijdrage van de gemeente van € 1,7 miljoen in het exploitatietekort van de theatervoorziening is hard nodig om de aard en omvang van een aantrekkelijk programma te waarborgen samen met een duurzame gebouwexploitatie. Een exploitatievoordeel uit een intensivering van commerciële activiteiten kan er mogelijk toe leiden dat de exploitatiebijdrage van de gemeente wat lager kan uitvallen, maar wij verwachten niet dat dit substantieel is.

Waar wel een substantieel exploitatievoordeel te halen valt is het combineren van de theaterexploitatie met bijvoorbeeld de exploitatie van de Cacaofabriek en/of het Kunstkwartier. Dit exploitatievoordeel kan oplopen tot enige tonnen. Wanneer dit kan worden aangewend als dekking voor de investeringlast is wel een substantiële aanvulling op de beschikbare € 11 miljoen mogelijk, maar nog steeds niet voldoende om een theatervoorziening van 7.000 m² te kunnen financieren.

2.4 Conclusies & aanbevelingen

Een theatervoorziening met een grote zaal van ca. 800 zitplaatsen, een kleine zaal met ca. 225 zitplaatsen, een volwaardige toneeltoren en orkestbak, een aantal van 235 voorstellingen, waaronder een aanbod van gesubsidieerde genres en klassieke muziek, gesitueerd in een regio met veel theaters en ook een grote stadsschouwburg en een concertgebouw op korte afstand van elkaar, met een beoogde regionale uitstraling en wervingskracht, in een stad met een bevolking die gemiddelde lager opgeleid is dan vergelijkbare gemeenten:

- sluit waarschijnlijk onvoldoende aan op de samenstelling en de culturele belangstelling van de inwoners;
- zal in de komende jaren te kampen kunnen krijgen met exploitatietekorten vanwege de doorzettende tendens van dalende bezoekersaantallen en bezuinigingen op cultuur;
- speelt onvoldoende in op samenwerking/afstemming met andere theatervoorzieningen in de regio;
- kan een concurrentiestrijd met Eindhoven, op 15 kilometer afstand, met een grote theatervoorziening, met volwaardige toneeltoren en orkestbak die ook voor inwoners voor Helmond benut kan worden, niet winnen en speelt niet in op de ontwikkeling van de dubbelstad;
- speelt niet in op de trend tot schaalvergroting/samenwerking met andere culturele voorzieningen, noch regionaal met andere podiumvoorzieningen, noch lokaal met andere culturele voorzieningen.

Wij denken dat in de Helmondse situatie een aantrekkelijke theatervoorziening mogelijk is, maar dan een maatje kleiner: een accommodatie met een grote zaal van 600-650 zitplaatsen en een kleine zaal van 200-250 zitplaatsen. Een toneeltoren

en orkestbak kan, maar hoeft gegeven de nabijheid van de theatervoorzieningen in Eindhoven niet. Een configuratie zonder toneeltoren/orkestbak kan wel degelijk een voldoende interessante programmering bieden en is aanzienlijk minder kostbaar qua investering en exploitatie. De uitdaging is er dan in gelegen te kijken hoe een dergelijke theatervoorziening onderscheidend in de markt kan worden gezet, die kan bijdragen aan een versterking van het centrum van Helmond en die voldoende budget heeft om een eigentijdse programmering te bieden die van betekenis is voor de inwoners van stad en regio. Met minder kosten in stenen blijft meer over voor een onderscheidende programmering!

Wij bevelen aan:

- Een programmering te onderzoeken die optimaal inspeelt op de belangstelling van het Helmondse theaterpubliek, die de centrumfunctie van Helmond in de Peelregio ondersteunt en die afgestemd is met de andere podia in de regio, in het bijzonder de Eindhovense podia. Het uitgangpunt voor een dergelijke programmering luidt 'specialisatie', inspelend op de behoeften van het publiek en talenten/producenten uit de regio. Deze programmering gaat uit van de eigenheid en de kracht van Helmond en biedt elementen die andere steden (uitgezonderd Eindhoven) niet hebben.
- Geen stand alone oplossingen, maar met gebouw en exploitatie inspelen op de ontwikkeling van clustering en ketenvorming. Wij stellen voor te zoeken naar mogelijkheden voor gecombineerde exploitatie met andere (culturele) voorzieningen in de stad.
- De locatiekeuze mede te bepalen op basis van de mate waarin bijgedragen wordt aan:
 - Verlevendiging van het centrum: locaties die niet in het centrum liggen of daar mee verbonden kunnen worden, vallen wat ons betreft af;
 - Gebiedsontwikkeling: de investering in een dure voorziening zou bij voorkeur ook de motor/katalysator moeten zijn van verbetering/ontwikkeling van het omliggende gebied.

Tegen de achtergrond van bovenstaande aanbevelingen stellen wij voor als alternatief in overweging te nemen de verduurzaming van het tijdelijke theater in de OLV-kerk, met uitbreiding van het aantal stoelen tot circa 500 (meer is niet mogelijk), gecombineerd met het bijbouwen van een kleine zaal en andere publieksvoorzieningen als herbestemming van de Mariaschool. Deze variant blijft voor wat betreft de grote zaal aan de kleine kant en kent dus geen toneeltoren/orkestbak, maar biedt niettemin een aantrekkelijke en onderscheidende theatervoorziening waar Helmond goed mee uit de voeten kan. Een gecombineerde exploitatie met stichting het Kunstkwartier is interessant en kan leiden tot substantiële structurele kostenbesparing. Met de herbestemming van kerk en school, een nieuw (cultureel) gebruik van het plein en de combinatie met het Kunstkwartier betekent versterking van het centrum en draagt bij aan een belangrijk stuk gebiedsontwikkeling in de binnenstad van Helmond. In het verlengde van gecombineerde exploitatie met het Kunstkwartier geven wij in overweging ook een combinatie te maken met de exploitatie van de Cacaofabriek. Aldus ontstaat het perspectief van een krachtige en efficiënte culturele voorziening voor Helmond en omgeving.

Een tweede alternatief waar wij naar gekeken hebben is een positionering van de theatervoorziening bij de Cacaofabriek. Denkbaar is daar een nieuwe grote zaal van maximaal 650 stoelen te realiseren, desgewenst met toneeltoren/orkestbak, al zijn die voorzieningen niet strikt noodzakelijk. Bij delocatie Cacaofabriek zou een combinatie gemaakt kunnen worden met de popzaal, die dan tevens als kleine zaal kan worden benut. Een nadeel van de locatie Cacaofabriek is de situering net buiten het centrum, maar de combinatie van kunstencentrum Cacaofabriek met de beoogde theatervoorziening leidt tot een nog krachtiger cultuurcluster dat meer potentie heeft om verbonden te worden met het centrum. Wij hebben evenwel begrepen dat een positionering van de theatervoorziening bij de Cacaofabriek geen realistische optie is; in het volgende hoofdstuk werken we daarom alleen de variant handhaven/uitbreiden van het theater in de OLV-kerk nader uit.

H3 | Handhaven/uitbreiden theater in OLV-kerk

3.1 Beschrijving

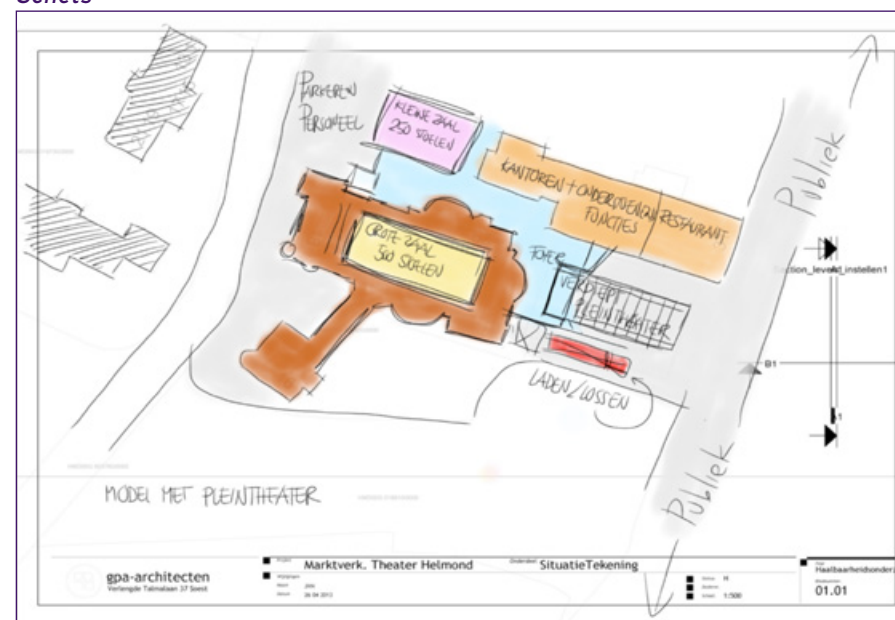
De kerk is fabuleus mooi en de ambitie voor eigentijdse voorstellingen kunnen hier prima in worden verwezenlijkt. Het is zonde om deze unieke plek op te geven. De twee grootste nadelen (beperkte publiekscapaciteit en toneelcapaciteit) kunnen niet geheel worden opgelost (zonder de kerk vrijwel geheel te slopen). Bij verduurzaming van de theaterinrichting kunnen wel 50 stoelen extra worden ingebouwd, waarmee de publiekscapaciteit op 500 komt (extra balkons/loges in de zijbeuken, met enige verbreding toneellijst/proscenium). Gegevens ontbreken over exploitatielasten/staat van onderhoud van de kerk. Wij zijn voor het inschatten van de investeringslasten uitgegaan van een grondige verduurzaming van de kerk om de exploitatielasten te drukken. Daarbij schatten we in dat er akoestische aanpassingen nodig zijn om de kerk permanent te kunnen gebruiken als toneelzaal.

In de vrijkomende Mariaschool kan een (wat grotere) kleine zaal van 250 zitplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast biedt de vrijkomende school voldoende ruimte voor een stevige horecavoorziening/Grand Café en break-out rooms om de commerciële functie van het theater te versterken. Ook de kantoren van de theaterorganisatie kunnen hier worden ondergebracht. De ruimte tussen kerk en Mariaschool kan met een glazen overkapping worden verbonden, zodat er voldoende foyerruimte ontstaat.

De bestaande Scala-zaal in het Kunstkwartier is hooguit een aanvulling op de zalen in het theater en vormt geen realistisch alternatief voor een echte kleine zaal (geen uitstraling, ongunstig gesitueerde entree. De zaal kan wel benut worden voor verhuur, bij leerling-uitvoeringen en bij festivals, wanneer er behoefte is dan 3 of 4 zalen tegelijk.

Ook het nieuwe (theater-)plein kan geschikt worden gemaakt voor tal van evenementen/voorstellingen/commerciële activiteiten, als gezamenlijk 'speelveld' van het theater en Kunstkwartier. Het plein verbindt en versterkt de verschillende functies en wordt een nieuwe levendige verblijfsplek voor het centrum van Helmond. We zien tal van mogelijkheden voor dit zonnige plein: terrassen, buitenbioscoop, buitenoptredens etc.

Schets



Bij deze optie zou de programmering van de diverse zalen, het theaterplein en de omliggende horeca, festivalachtige evenementen kunnen bieden die interactiever en actiever zijn en meer in de stad te voelen zijn, bijvoorbeeld schrijvers die in cafés voorlezen, combinatie van klassiek met jazz, zomerprogrammering, thema-programmering ("De nacht van het Cabaret" op meerdere podia), cross-over-programmering etc.

Duurzame herbestemming van de OLV-kerk en van de Mariaschool en het plein, voorkomt bovendien een toekomstig probleem voor de gemeente. Indien de theatervoorziening hier wegtrekt ontstaat er leegstand in de kerk. Ook de Mariaschool zal komen leeg te staan.

3.2 Meerwaarde van uitbreiding met o.a. een kleine zaal

De door ons voorgestelde variant gaat niet alleen uit van verduurzaming van de huidige, prachtige theatervoorziening in de OLV-kerk, maar ook van het opplussen/uitbreiden daarvan:

- Uitbreiding zaalcapaciteit van 450 naar 500
- Kleine zaal erbij, vlakke vloer 200-250 zitplaatsen (Mariaschool)
- Volwaardige horeca/grand café (Mariaschool)
- Vergader-/congresfaciliteiten (Mariaschool)
- Inrichting plein voor buitenvoorstellingen en horeca-terras

Wij zijn van mening dat opplussen/uitbreiden van de theatervoorziening in de OLV-kerk een aantal belangrijke meerwaarden biedt:

- Het opplussen met een kleine zaal en een plein dat geschikt is voor buitenvoorstellingen, in combinatie met enige uitbreiding van de grote zaal, zorgt voor een

onderscheidende permanente theatervoorziening die niet alleen past bij de schaal en de identiteit van Helmond, maar waarmee Helmond zich ook op de kaart kan zetten als aantrekkelijke centrumgemeente van de regio en als partnerstad in B5-verband. In plaats van een theatervoorziening ontstaat in deze variant een Theaterkwartier waar inwoners en bezoekers van Helmond en omgeving veel plezier aan zullen beleven!

- Het opplussen met een volwaardige horecavoorziening draagt bij aan het totale concept van theater & uitgaan, in dit geval ook in de combinatie binnen/buiten; een dragend element in het Theaterkwartier Helmond. Een goede horecavoorziening is, mede voor de ondersteuning van de beoogde vergader-/congresfaciliteiten, ook noodzakelijk uit exploitatie-overwegingen.
- Kwantitatieve overweging kleine zaal: op grond van het aantal inwoners en de centrumfunctie van Helmond is een grotere stoelcapaciteit wenselijk dan alleen met de grote zaal in de OLV-kerk kan worden geboden (450>500). De nabijgelegen podia in de Traverse (Scalazaal en Rabozaal) beschouwen wij niet als volwaardige theatervoorzieningen. In deze reactienota hebben wij Helmond gebenchmarked met andere, vergelijkbare gemeenten in stadsregio's/dubbelsteden; van belang is op te merken dat elk van deze benchmarksteden naast een grote zaal ook de beschikking heeft over een volwaardig vlakke vloertheater, meestal in de vorm van een kleine zaal als onderdeel van een grotere theatervoorziening. NB: de gemeente Helmond gaat in haar uitvraag/marktconsultatie zelf ook uit van een nieuwe kleine zaal, naast een schouwburg met een zaalcapaciteit van 800-850 stoelen.
- Kwalitatieve overweging specifiek voor de kleine zaal: de programmering in de grote zaal zal zich in hoofdzaak moeten toeleggen op mainstream en populaire genres. Juist in de kleine zaal kan een meer vernieuwend programma worden geboden en daarnaast een aanbod van lokale en regionale producties. De combinatie kleine zaal/grote zaal en (in de zomerperiode, 'het vierde seizoen') de

buitenruimte van het theaterplein kan benut worden voor festivals en evenementen. De kleine zaal vormt hierbij een onmisbare schakel.

- Een kleine zaal wordt, met zijn inschuifbare tribune en comfortabele stoelen, gebruikt voor theatervoorstellingen, debatten, vergaderingen, kleinschalige lezingen en een veelheid aan culturele verhuringen aan amateurverenigingen en kunsteducatie-cursisten en presentaties, bedrijfs- en familiefeesten en overige commerciële activiteiten. Meer dan de grote zaal is de kleine zaal in staat door middel van deze veelheid aan activiteiten in staat om vrijwel alle doelgroepen vanuit de stad en vanuit een grote regio als bezoekers te ontvangen.

3.3 Financiële haalbaarheid

Investering

Een indicatieve berekening van de totale investeringslast voor deze variant komt uit op een bedrag van afgerond € 13 miljoen. Hierin is niet alleen de verduurzaming van de theaterbestemming van de OLV-kerk meegenomen, maar ook de herbestemming van de Mariaschool (kleine zaal, horeca, break-out rooms, kantoren), de glazen verbinding tussen school en kerk (foyer) en de herinrichting van het plein. Ten opzichte van de beschikbare verzekeringsuitkering komen we in deze variant dus nog een bedrag van ca. € 2 miljoen tekort.

Exploitatie

Voor wat betreft de exploitatie moet in deze variant kunnen worden volstaan met de jaarlijkse bijdrage van € 1,7 miljoen in het exploitatietekort. Een intensivering van de

programmering door meer voorstellingen (grote zaal, kleine zaal, plein-programmering, theaterfestivals) moet gefinancierd kunnen worden uit winst op de commerciële activiteiten (horeca, verhuur, evenementen enz.) en kost de gemeente dus niets extra.

Wij denken dat in deze variant vergaande samenwerking, mogelijk zelfs gecombineerde exploitatie met stichting Kunstkwartier interessant kan zijn en mogelijk ook met de Cacaofabriek. Vergaande samenwerking kan de vorm aannemen van een gezamenlijke organisatie voor shared services ten aanzien van gebouwbeheer, (financiële) administratie, personeelswerk, automatisering, pr & marketing en gezamenlijke inkoop. Denkbaar is zelfs een algehele samenvoeging van de organisaties. Vanuit een gezamenlijke organisatie van theater en het centrum voor de kunsten kan een efficiencyvoordeel worden behaald.

Naast een efficiencyvoordeel zien wij in het geval van het Kunstkwartier ook nog mogelijkheden om de exploitatie van het centrum voor de kunsten tegen substantieel lagere kosten te exploiteren. Bestudering van de jaarcijfers geeft aanleiding om te veronderstellen dat de exploitatielasten aanzienlijk gereduceerd kunnen worden, met behoud van kwaliteit van de dienstverlening. Dit lichten wij graag toe in een afzonderlijk gesprek.

Het exploitatievoordeel dat uit een gecombineerde exploitatie van het theater en het centrum voor de kunsten en mogelijk ook de Cacaofabriek te behalen is, kan worden aangewend ter financiering van het resterende tekort op de investering.

H4 | DBFMO

4.1 Principe van DBFMO

Integrale contractvormen verenigen de fasen ontwerp en realisatie met langjarig onderhoud en operationele diensten in één contract. Ook wordt wel gesproken van DBFMO-contracten, waarbij de marktpartij Design, Build, Finance, Maintain en Operate levert. De publieke partij blijft verantwoordelijk voor de afname gedurende de looptijd.

De F wordt eigenlijk gebruikt als prikkel om de integrale kwaliteit te stimuleren. De publieke partij kan over het algemeen goedkoper financieren dan de marktpartij, toch valt de keuze soms op DBFMO.

In het zogenaamde kasstroommodel krijgt de marktpartij gedurende de hele looptijd in de exploitatieperiode periodieke vergoedingen, ook voor de volledige vastgoedinvestering. Indien er tekortkomingen zijn in de integrale levering, worden deze vergoedingen gekort. De financier van de marktpartij zal het risico van kortingen tevoren willen nagaan. De zogenaamde due diligence wordt uitgevoerd door juristen en adviseurs. De kosten hiervan zijn hoog waardoor voor kleinere projecten de transactiekosten van de F-component relatief hoog zijn.

DBFMO-light lijkt hierop, maar met een kleinere f. Dit betekent een klein vermogensbeslag voor de marktpartij. Het gebouw wordt gefinancierd door de publieke partij en blijft ook haar eigendom, maar er blijft een kleine financiële prikkel in het systeem ten behoeve van de integrale kwaliteit. De transactiekosten zijn veel lager.

Een geheel andere benadering van DBFMO is het transfermodel. In dat geval gaat het eigendom van het gebouw over naar een belegger. De publieke partij gaat huren van de belegger. De financier van de belegger heeft dan hypotheekrecht op het vastgoed, en de huurstroom is niet afhankelijk van geleverde diensten. De transactiekosten zijn relatief laag. De belegger zal willen investeren in courant vastgoed met mogelijkheden voor alternatieve aanwendbaarheid na de huurperiode. Kantoren, wonen en scholen zijn goed mogelijk en zwembaden en theaters minder goed, omdat deze minder courant zijn. Het transfermodel loont alleen bij projecten boven € 25 miljoen.

4.2 DBFMO voor de theatervoorziening in Helmond

Voor de beoogde theatervoorziening in Helmond, ook in de alternatieve varianten die wij hebben geschetst, zien wij zeker mogelijkheden om een combinatie te maken tussen realisatie van de accommodatie met langjarig onderhoud en de exploitatie daarvan, middels een integraal contract (DBFMO). Het transfermodel komt niet aanmerking, daarvoor is het project niet groot genoeg en een theatervoorziening te weinig courant. We gaan er dus van uit dat de gemeente eigenaar van het vastgoed blijft. Om te voorkomen dat onnodig hoge kosten worden gemaakt voor due diligence, denken wij dat een DBFMO-light tussen gemeente en marktpartij de beste oplossing is. Wellicht te overvloedig merken wij op de O van Operate in onze benadering niet alleen staat voor onderhoud/gebouwgebonden exploitatie, maar voor de algehele exploitatie, dus ook het programmeren/runnen van de theatervoorziening.

Omdat het project in financieel opzicht relatief klein is, is er een beperkte financieringsbehoefte. De verzekeringspenningen dekken de benodigde investering grotendeels af; het resterende tekort kan worden gedekt uit exploitatievoordelen in het geval een gecombineerde exploitatie met een andere culturele instelling mogelijk is (Cacaofabriek en/of Kunstkwartier).

Voorwaarden waar de gemeente aan moet voldoen in geval van DBFMO(-light):

- Bereidheid tot commitment voor langere duur;
- Bereidheid verantwoordelijkheden over te dragen aan de markt (flexibiliteit, zeggenschap);
- Gegarandeerde betalingen gedurende de contractduur;
- Een programma waarbinnen investering en exploitatie met elkaar verbonden worden, hetgeen tot toegevoegde waarde leidt;
- Duidelijke afspraken over prestaties en een link met het betalingsmechanisme;
- Realistische verdeling van de risico's in het contract.

Als de gemeente ook van mening is dat DBFMO(-light) een goede keuze is, kan ze een DBFMO(-light) uitvraag doen met financiering door gemeente en een kleine financiële prikkel voor de marktpartij. Uitgaande van de behoefte stelt de gemeente een PVE op voor de exploitatiefase, ruimtes, functionele eisen, eisen aan onderhoudsniveau en operationele diensten, alles op basis van servicelevel agreements. De gemeente stelt het overeengekomen budget beschikbaar op basis van ncw (netto contante waarde). Van belang is verder dat binnen de kaders van het contract de marktpartij zo veel mogelijk ruimte wordt gelaten voor creativiteit op alle contractonderdelen.

H5 | Vervolg

5.1 Vraagstelling nader onderzoek

Graag zijn we bereid onder bepaalde voorwaarden de planontwikkeling voor een nieuwe theatervoorziening nader te onderzoeken en uit te werken. Daarbij gaat het om de uitvoering van een (haalbaarheids-)onderzoek dat de volgende elementen kent:

- Nadere analyse en behoeftebepaling van aard en omvang van een permanent theater in Helmond.
- Afhankelijk van de uitkomsten van de nadere analyse: uitwerking van de door ons aangegeven variant in de vorm van het opstellen van een globaal Programma van Eisen, een schetsontwerp en een globale kostenraming;
- Nader onderzoek naar de mogelijkheid van gecombineerde exploitatie van de theatervoorziening met stichting het Kunstkwartier en/of de Cacaofabriek.

5.2 Wel/niet betrokkenheid marktpartij

De door ons voorgestelde variant verschilt wezenlijk van die van een grote, stand alone schouwburg, zoals gepresenteerd in de marktconsultatie. In de marktconsultatie is gevraagd om de mogelijkheden van een DBFMO-aanpak te benoemen, teneinde de realisering van een grote schouwburg mogelijk te maken. Nu wij in overweging geven te kiezen voor een alternatieve (en minstens zo aantrekkelijke) theatervoorziening is de vraag aan de orde of in dat geval ook betrokkenheid van een marktpartij wenselijk is. Wij denken van wel:

- Tijdens de ontwerpfase, ook in het geval van Handhaven/uitbreiden van het theater in de OLV-kerk, worden belangrijke keuzes gemaakt die de gebouwgebonden exploitatiekosten in de toekomst bepalen. Ook het comfort van het

gebouw en het energieverbruik worden grotendeels bepaald tijdens de ontwerpfase. Door aanbesteding middels een integraal contract waarbij de markt verantwoordelijk is voor zowel het ontwerp, als de uitvoering, als het onderhoud heeft de gemeente zekerheid over de kosten EN de prestaties van het gebouw gedurende de gehele levensduur.

- De beste oplossing voor het project en het meest ondernemende exploitatiemodel voor het Theaterkwartier ontstaat als een marktpartij/consortium van partijen de verantwoordelijkheid krijgt voor het integrale en langdurige resultaat van de ontwikkeling; een ontwerp dat zodanig aantrekkelijk en effectief is dat er een nieuw, eigentijds en financieel gezond Theaterkwartier Helmond gerealiseerd wordt.
- De financiering van de variant Handhaven/uitbreiden huidige theatervoorziening OLV-kerk vraagt meer budget dan thans beschikbaar is, zowel aan exploitatielasten als aan investeringslasten. Wij hebben begrepen dat aan investeringsbudget € 11 miljoen beschikbaar is (verzekeringsspanningen) en aan structurele bijdrage in de exploitatie jaarlijks € 1,7 miljoen. Wij hebben aangegeven dat de variant Handhaven/uitbreiden weliswaar aanzienlijk minder kostbaar is dan een variant met een (te) grote zaal van 850 stoelen met (onnodige) toneeltoren en orkestbak, maar niettemin meer kost dan het beschikbare investeringsbedrag. Wij hebben indicatief een bedrag van ca. € 13 miljoen genoemd. Ook hebben wij aangegeven dat de beoogde uitbreiding van de programmering in de kleine zaal en buitenprogrammering/festivals hogere exploitatielasten betekenen. Wij hebben aangegeven dat het tekort op de investering en de hogere exploitatielasten opgevangen kunnen worden door intensivering van commerciële activiteiten (horeca, vergader-/congresmarkt) en combinaties van culturele exploitaties (in casu Kunstkwartier, mogelijk ook Cacaofabriek). De door ons voorgestelde

combinatie van kostenbesparing (combinatie culturele exploitaties) en meer eigen inkomsten (horeca, vergader-/congresmarkt) vergen een mate van ondernemerschap die in onze ogen niet mogelijk is in de huidige gemeentelijke setting.

- De uitvraag/marktconsultatie is erop gericht om reacties uit de markt te krijgen op de aard en omvang van een permanente theatervoorziening en op de mogelijkheid/haalbaarheid van een DBFMO-benadering. Ten aanzien van de DBFMO-benadering hebben wij aangegeven ook in de variant Handhaven/uitbreiden huidige theatervoorziening zeker mogelijkheden te zien. Sterker zelfs: wij zijn van mening dat voor het welslagen van de beoogde culturele onderneming een ervaren exploitant noodzakelijk is die ook bedreven is in het commercieel in de markt zetten van de beoogde theatervoorziening. Wel achten wij het denkbaar dat op termijn de exploitatie van de permanente theatervoorziening - na een opstartperiode van enkele jaren en wanneer er sprake is van een stabiele exploitatiesituatie - desgewenst in handen gegeven wordt van een nieuw op te richten publieke organisatie. Dit zou ook onderdeel van de opdracht aan de marktpartij kunnen zijn.

In dit perspectief geven wij in overweging de realisering van de variant Handhaven/uitbreiden als integrale opdracht mee te geven aan een gespecialiseerde marktpartij c.q. een consortium van partijen. Deze opdracht heeft dan betrekking op:

- Design, Built, Finance en Maintain van de beoogde theatervoorziening (gebouw) en een exploitatieverantwoordelijkheid voor in ieder geval een opstartperiode van een aantal jaren (Operate);
- Het ontwikkelen van een passende exploitatievorm, waarbij bezien kan worden welk model uiteindelijk het meest passend is: ofwel duurzame uitbesteding aan een marktpartij, dan wel een nieuw op te richten culturele onderneming die na een opstartperiode de exploitatieverantwoordelijkheid overneemt.

Bij het ontwikkelen van een passende exploitatievorm hoort ook:

- Ontvlechting van de huidige theaterorganisatie uit de gemeentelijke dienst;
- Onderzoek naar krachtenbundeling/gecombineerde exploitatie met andere culturele voorzieningen: de stichting Kunstkwartier als medebewoner van het Theaterplein (shared service dan wel samenvoeging) en op termijn mogelijk zelfs een gecombineerde exploitatie met de Cacaofabriek.

De gemeente blijft in onze ogen de eigenaar van de accommodatie. Voor wat betreft de F van Finance hebben wij aangegeven dat wij er van uitgaan dat het benodigde investeringsbedrag door de publieke partij wordt ingebracht, waarbij wel sprake is van een financiële prikkel voor de marktpartij (DBFMO-light). Een concrete invulling hiervan is dat de gemeente het gehele investeringsbedrag financiert en dat de kapitaallasten van het tekort (in de variant Handhaven/Opplussen ca. € 2 miljoen) worden verrekend met het exploitatiesubsidie. Daarnaast is sprake van een financiële prikkel voor de marktpartij door op eigen kracht zorg te dragen voor de financiering van aanvullende programmering in de kleine zaal en de buitenruimte van het theaterplein.

Afrondend: wij denken dat de variant Handhaven/uitbreiden van de huidige theatervoorziening in de OLV-kerk een integrale opgave zou moeten zijn voor een deskundige marktpartij/consortium. Wij geven de gemeente als eigenaar van de theatervoorziening en opdrachtgever van een marktpartij in overweging de uitvraag/aanbesteding te spiegelen aan de inzichten en richtlijnen van het PPS-netwerk van de overheid; www.ppsnetwerk.nl.

Theaterplan Suytkade

Wie kiest wordt gekozen

augustus 2013

Theaterplan Suytkade

Wie kiest wordt gekozen

augustus 2013

Deurne, 06 augustus 2013

In opdracht van: Fitland c.s. en Green c.s.

Samenstelling: WVB Marketing, Wil van Bussel

Inhoud

	Pagina
1. Inleiding	4
2. Doelstelling	5
3. Waarom?	6
4. Wat?	7
5. Hoe?	10
6. Doen	13
7. Financiële realisatie theater en zwemvoorziening	14
Visual (bijlage)	15

1. Inleiding

De gemeente Helmond heeft de combinatie 'Fitland/Green' uitgedaagd om met een voorstel te komen voor realisatie van een permanent theater in Helmond. Daarbij is nadrukkelijk gevraagd om buiten traditionele kaders te treden.

Het huidige theater in de Onze Lieve Vrouwe Kerk is een tijdelijke oplossing. Helmond is op zoek naar een toekomstbestendig totaalconcept, waarin commerciële en maatschappelijke belangen met elkaar verbonden zijn. Het nieuwe theater moet bijdragen aan de identiteitsversterking van de stad en tenminste geschikt zijn om ook het provinciaal, kwalitatief hoogstaand cultuuraanbod te huisvesten, zodat Helmond zich ook op cultureel gebied met de andere B5-steden kan meten.

In dit rapport is het plan van Fitland/Green beschreven. Het plan heeft als werktitel de naam 'Theaterplan Suytkade' meegekregen. Realisatie ervan is immers onlosmakelijk verbonden aan deze locatie.

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat dit plan veel vragen op kan roepen. Zij, en ook de scribent, willen deze vragen graag beantwoorden en zijn uiteraard bereid tot het geven van een presentatie c.q. toelichting.

2. Doelstelling

De doelstelling van dit plan is inzicht verstrekken in het waarom, wat en hoe van realisatie van een theater in combinatie met Fitland c.s. op de locatie Suytkade.

3. Waarom?

Op 29 december 2011 is het voormalige theater van Helmond, het Speelhuis, door brand verwoest. In de daarop aansluitende periode is heel snel een mooie tijdelijke oplossing gerealiseerd in de Onze Lieve Vrouwe Kerk, zodat de culturele voorstellingen en activiteiten door konden blijven gaan. Vervolgens heeft er een verkenning plaatsgevonden naar de mogelijkheden voor een permanente oplossing. Die verkenning bestond uit het formuleren van uitgangspunten, een vertaling daarvan naar het gebouw, het ruimteprogramma, de ruimtelijke inpassing en een paragraaf waarin de beoogde financiële bijdrage van de Gemeente Helmond wordt opgenomen.

Helmond wil een middelgroot theater met een bredere programmering dan het voormalige Speelhuis. Die voorziening had beperkingen. In het nieuwe theater moeten de beter lopende commerciële voorstellingen inkomsten genereren waarmee de kosten van artistieke producties voor een belangrijk deel kunnen worden gedekt. De inkomsten van horeca en commerciële verhuur moeten bijdragen aan de dekking van de overige lasten. De gemeente heeft exact aangegeven welke ruimten nodig zijn en welke capaciteit en omvang deze moeten hebben. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven hoe de verkeersstromen moeten lopen en welke functionele randvoorwaarden zij aan het theater stelt. Datzelfde geldt voor de ruimtelijke inpassing en de inrichting van de omgeving, zoals de bereikbaarheid en ontsluiting, inrichting, ruimtelijke kwaliteit en aspecten ten aanzien van duurzaamheid. Voor het nieuwe theater zijn maximaal de potentiële verzekeringsuitkeringen en de huidige exploitatiebijdrage beschikbaar: Respectievelijk 11 miljoen en 1,7 miljoen Euro. Het is een nadrukkelijke wens van de gemeente Helmond om het nieuwe theater in een publiek/private samenwerking te realiseren, waarbij de gemeente zich niet met de inhoud wil bezighouden maar op het gewenste einddoel, de output, stuurt. Helmond wil een marktpartij de vrijheid geven om naar eigen inzicht de uitvoering, de input, vorm te geven. Hierdoor kan er optimaal gebruik worden gemaakt van de denk- en innovatiekracht van de markt.

De combinatie Fitland/Green speelt daar nu op in en wil op basis van een geïntegreerd DBFMO-contract, voor een periode van die gelijk loopt aan de resterende termijn van de huur van de sporthal, gecontracteerd worden om niet alleen te ontwerpen, te bouwen en te beheren, maar ook om het project mede te financieren en te exploiteren (Design, Build, Finance, Maintain, Operate).

Waarom? Omdat het kan. Omdat het haalbaar is, aansluit op de visie van Fitland/Green en omdat het moment zich nu voordoet. De combinatie Fitland/Green kan en wil doormiddel van slim te combineren kosten besparen op de noodzakelijke investeringen, synergievoordelen bewerkstelligen en meerwaarde creëren. In tegenstelling tot bestaande locaties kent de locatie Fitland Suytkade geen beperkingen. Er kunnen zelf keuzes worden gemaakt in hoeverre die slimme combinaties worden doorgevoerd.

4. Wat?

Krijgt Helmond dan wel het theater dat zij in gedachte heeft? Nee, veel meer dan dat. De combinatie Fitland/Green zal geen middelgroot maar eerder een groot theater realiseren (circa 1.000 stoelen). Geen theater dat zich richt op een lokale/regionale doelgroep, maar een theater dat zich als theater voor Zuid-Nederland (en Vlaanderen) positioneert. In de visie van Fitland/Green is een stand-alone, regulier theater 'niet haalbaar'. Daarom ontstaat er op Suytkade een thematische samenhangende clustering van voorzieningen rond de thema's cultuur, entertainment, stedelijke vernieuwing, zorg economie, educatie, wellness, bewegen en hospitality. Een aantrekkelijke dynamische omgeving die voorziet in zowel zakelijke als leisure activiteiten. Een omgeving die tegemoet komt aan actieve, passieve, individuele en in groepsverband te beleven ontspanningsbehoeften voor verstrooiing, ontsnapping, verwondering en ontplooiing. Een inspirerende, stimulerende en gastvrije omgeving voor dagtoerisme en meerdaags verblijf.

Zo zullen in het theater ook langer lopende producties worden geprogrammeerd, zoals bijvoorbeeld musicals als 'Sister Act' en dergelijke. Producties die nu enkel in de Randstad te beleven zijn. Het Theaterplan Suytkade wordt daarmee een schoolvoorbeeldproject in Nederland. Een project dat inspeelt op de ontwikkelingen en trends in de samenleving en aansluit op nationale, provinciale en regionale ambities, waarin innovatie, het tot stand brengen van betekenisvolle combinaties en slimme verbindingen, centraal staan. Een project dat ook voor de citymarketing van de stad betekenisvol is.

Zo schrijft minister Bussemaker in haar cultuurbrief van juni 2013 dat zij cultuur vooral ziet als een onderdeel van de maatschappelijke agenda, waarbij de uitdaging en het bestaansrecht liggen in de verbindingen die met de samenleving worden aangegaan. Daarin moet kwaliteit een leidend motief zijn. Kwaliteit die gepaard gaat met ondernemerschap, waardoor de cultuursector zijn kosten verlaagt en zijn inkomsten en maatschappelijk draagvlak vergroot. Natuurlijk schrijft zij ook dat cultuur artistieke, maatschappelijke en economische waarden heeft. Volgens minister Bussemaker is cultuur noodzakelijk voor de vorming van onze identiteit, voor de ontplooiing van mensen en voor de ontwikkeling van creativiteit.

Cultuur verbindt, biedt plezier, draagt bij aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken en heeft een duidelijk economisch belang. Niet alleen direct maar vooral ook indirect. Stelt u zich eens voor wat de komst van dit theater betekent voor het woon- en vestigingsklimaat van Helmond? Helmond neemt als 33^e stad van Nederland naar inwoneraantal, plaats 38 in op de woonaantrekkelijkheid index van Nederland, terwijl Helmond zich toch nadrukkelijk etaleert met 'wonen' als kernkwaliteit. De woonaantrekkelijkheid index is samengesteld uit tal van indicatoren, waaronder de cultuurindex. De cultuurindex geeft een totaalbeeld van de omvang en diversiteit van het culturele aanbod in een stad, en het belang daarvan voor de aantrekkingskracht en economische vitaliteit. Ook op deze index scoort Helmond nu benedengemiddeld (plaats 44).

Met dit theaterplan wordt niet alleen invulling gegeven aan de gewenste theaterfaciliteit maar komt Helmond centraal te staan. Helmond wordt hiermee, ook voor de consument die de stad niet kent, een stedelijk merk: een mentaal fenomeen dat gegrift staat in het geheugen van mensen. Een associatienetwerk dat een unieke relevante betekenis representeert, die de stad onderscheidt van andere steden. Die voor betekenis zorgt, voor voorkeur en verlangen, interactie en transactie.

Het werkt eigenlijk heel eenvoudig. Mensen die onbekend zijn met een stad willen eigenlijk maar drie dingen van die stad weten: Wie is daar? Wat is daar? Wat gebeurt daar? De rest is bijzaak en wordt als vanzelfsprekend aanwezig geacht. Als Helmond kleur bekent en aangeeft voor het Theaterplan Suytkade te gaan, dan wordt dat ingevuld. Helmond krijgt dan voor consumenten die voorheen niets met Helmond hadden een duidelijk herkenbaar gezicht. Dat alleen garandeert echter nog niet dat bezoekers hun verblijf in Helmond straks ook in al haar facetten positief zullen waarderen. Daar is meer voor nodig, zoals bijvoorbeeld een aantrekkelijke hap-, stap- en trapverbinding vanuit Suytkade naar de binnenstad.

Een ander voorbeeld. De provincie Noord-Brabant heeft haar doelstellingen vastgelegd in de Agenda voor Brabant. De hoofddoelstelling is om tot de Europese top van kennis- en innovatieregio's te blijven behoren. Alleen dan kan duurzame welvaart gegarandeerd worden. Vanuit die ambitie concentreert de provincie zich op het vestiging- en leefklimaat van Brabant en richt zij zich op de volgende kerntaken: ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, bereikbaarheid van de regio, regionaal economisch beleid en cultuur. De provincie wil een nieuwe, meer innovatieve rol vervullen, waarbij zij agendeert, partijen bij elkaar brengt en slimme verbindingen legt. Een van die verbindingen die zij met haar 'Economisch Programma 2020' legt, is met de vrijetijdseconomie. Ter verduidelijking volgt hier een citaat uit de 'Agenda voor de Vrijetijdseconomie':

"De contexten en ervaringen van vrijetijd worden steeds belangrijker in onze maatschappij. Vrijetijd geeft mensen tijd en ruimte voor reflectie, ontspanning, gemeenschapsbeleving, verbeelding en het opdoen van nieuwe energie. Door de jaren heen hebben we meer geld om te besteden aan onze vrijetijd en is het aanbod van mogelijkheden voor de besteding daarvan exponentieel gegroeid. We vinden het ook steeds belangrijker hoe wij onze vrijetijd doorbrengen en zijn voortdurend op zoek naar nieuwe belevingen en vernieuwde concepten. Echter, gezien de aard van het Brabantse aanbod, de demografische ontwikkelingen, de individualisering en mondialisering, is het Brabantse vrijetijdsaanbod toe aan vernieuwing. Vernieuwing vanuit de sector zelf is niet meer genoeg om tot innovatie te komen. Als gevolg van verwachte krimp van de bevolking, de vergrijzing en de huishoudverdunding, zullen de sterk op de eigen regio gerichte vrijetijdsvoorzieningen (87% van de dagrecreanten is Brabander) uit een ander vaatje moeten gaan tappen.

De markt kent kritische consumenten die snel van voorkeur veranderen. De echte groei zit in een thematische samenhangende clustering van voorzieningen rond thema's als natuur, entertainment, klassieke stedelijke allure of stedelijke vernieuwing, zorg economie en rust en ruimte. Te midden van alle mogelijkheden voor de vrijetijdsbesteding hebben consumenten steeds meer behoefte aan duidelijkheid, onderscheid, kwaliteit en een bereikbare diversiteit van mogelijkheden. De prijs alleen is niet bepalend meer. De belevingswaarde van producten en diensten neemt steeds verder toe.

De toenemende individualisering en de roep om originaliteit en authenticiteit zorgen ervoor dat de consumenten zich willen onderscheiden en iets bijzonders, unieks willen. De consumptie van producten en diensten draait daarmee steeds meer om symbolische waarde en het uitdragen van eigen identiteit. De korte vakantiemarkt, 1-3 dagen (short breaks), is daarbij de Europese groeimarkt. In de afgelopen 10 jaar is deze markt met 75% toegenomen en is zij goed voor 52% van alle vakanties in Europa. Bovendien zijn de bestedingen per dag het hoogste van alle vrijetijdsvormen. Brabant wil op deze markt inspelen en ziet daarbij vooral kansen voor cultuurtoerisme (hoge gemiddelde bestedingen). Er moeten meer bezoekers uit een groter herkomstgebied komen. Bezoekers met een hogere besteding per dag. Uitbreiding en clustering van attractieve voorzieningen en nieuwe verbindingen en cross-overs zijn nodig om dit grotere bereik te realiseren.” Ook de Regionale Agenda en de Brainport Agenda sluiten aan op deze visie.

5. Hoe?

Hoe kan deze ambitie werkelijkheid worden en wat staat de gemeente te doen? Welnu, het antwoord op het tweede deel van deze vraag is eenvoudig. De combinatie Fitland/Green laat de mogelijkheid voor de gemeente Helmond open om te kiezen voor een joint venture constructie of een constructie gebaseerd op een vast budget per jaar. In beide constructies draagt de gemeente haar verantwoordelijkheden over aan de combinatie Fitland/Green met de opdracht dat de beoogde meerwaarde, ‘een betere kwaliteit, een groter bereik, tegen een gelijke prijs’, moet worden gerealiseerd. Verder zorgt de gemeente ervoor dat het mogelijk wordt om de publieke functie van het theater mede te financieren via de BNG. Welke constructie ook gekozen wordt, via het DBFMO-contract wordt het project sneller opgeleverd en komen de risico's die samenhangen met de overdracht tussen ontwerp, bouw en onderhoud, volledig bij de combinatie Fitland/Green te liggen. Een ander voordeel is dat door het in één keer aanbesteden van al die onderdelen, de transactiekosten aanzienlijk lager worden.

Voor het antwoord op het eerste deel van de vraag is het nodig inzicht te verstrekken in de werkwijze van Fitland op Suytkade. Waar is Fitland mee bezig? Welke slimme combinaties zijn daar nu al gesmeed en aan welke nieuwe functies en combinaties denken Fitland en haar partners, zoals Helicon/de Groene Campus, de Zorgboog en Zuidzorg, als straks Theaterplan Suytkade werkelijkheid wordt? Bij deze een kijkje in de keuken. De plannen van Fitland op Suytkade zijn opgedeeld in een aantal fasen. In fase 1 wordt een dubbele sporthal, hotel en een zorghotel, wellness en horeca gerealiseerd. De dubbele sporthal wordt met ingang van 1 september 2013 in gebruik genomen. Daarmee stopt de exploitatie van de Citysporthal. De overige activiteiten starten medio oktober 2013. Met de buurman Helicon/Groene Campus, is onlangs een brug ‘geslagen’, die de innige samenwerking onderstreept. Die samenwerking gaat heel ver. Zo zijn en worden er continu slimme verbindingen gesmeed, zowel op inhoud, ruimtegebruik als exploitatie technisch. Helicon kan hierdoor attractief en praktijkgericht blijven. Haar leerlingen worden opgeleid in een marktconforme, state-of-the-art praktijkomgeving. Andersom heeft Fitland lagere personeelskosten en maakt zij gebruik van de vergaderzalen en restauratieve omgeving op de Groene Campus (zakelijke markt/congressen). Duurzaamheid staat in deze samenwerking centraal. Zo heeft Fitland geïnvesteerd in een warmtekrachtbron waarop ook het aircosysteem van de Groene Campus is aangesloten en wordt onderbenutting tegengegaan door bijvoorbeeld de parkeerplaatsen te delen. Overdag is het immers druk op de campus en 's avonds is het druk bij Fitland. Slimme multifunctionele, tijdruimtelijke constructies zorgen er dus voor dat Helicon/Fitland voorop kan blijven lopen en zich kan positioneren als een zeer attractief leerwerkbedrijf met grote aantrekkingskracht op studenten en consumenten in food, wellness en lifestyle.

Op eenzelfde wijze werkt Fitland samen met de zorgsector. Zo realiseert Fitland in deze fase op Suytkade 150 hotelkamers, waarvan 50 kamers in een joint venture constructie met de Zorgboog en Zuidzorg, die daar een zorghotel gaan realiseren (inclusief een geriatrische afdeling met 20 bedden). Zorgboog kan daardoor een andere locatie sluiten samen met Fitland en Zuidzorg worden de overheadkosten van het hotel gedeeld. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de keuken, facilities, room division etc. Fitland exploiteert de hotelfaciliteit en stelt het hotel weer ter beschikking aan Helicon/De Groene Campus als leer/werkomgeving.

In fase 1a (2015) is de realisatie van het theater met theatertoren, een zwemaccommodatie, een casino en uitbreiding van de parkeerfaciliteiten voorzien: Tevens wordt een Fitland Sport (met klimvoorziening) gerealiseerd en verhuist het huidige Fitland (sportzalen, fysiotherapie etc.) van de Zandstraat naar Suytkade. In deze fase worden veel nieuwe faciliteiten gerealiseerd en het is een uitdaging hiervoor nieuwe synergiemodellen te ontwikkelen. Denk bijvoorbeeld aan het combineren van de theatertoren en de klimwand.

Als het theaterplan doorgaat, gaan Helicon MBO Velp (opleiding Nature Art & Design, die opleidt voor decorbouw en ontwerp, inrichting/aankleding van tijdelijke theaterlocaties en ontwerp en de organisatie van evenementen), samen met de organisatie Atelier Velp (een gespecialiseerde school voor podiumkunsten, opleidingen en cursussen op het gebied van dans, muziek en toneel), overwegen om aan te sluiten op de ontwikkelingen op Suytkade. Daarbij wordt tevens gedacht aan uitbreiding van en het ontwikkelen van nieuwe opleidingen, zoals bewegingsleer, ademhalingstechniek, massage, gezonde voeding, sportvoeding, activiteitenbegeleiding van ouderen en buitenschoolse opvang.

Fase 2 tenslotte, behelst de ontwikkeling van project 'Agora', een multifunctioneel centrum waarin nieuwe combinaties van food, foodinformatie, smaak, beleving en welzijn op een nieuwe manier worden gecombineerd: een wereld van producten, met het verhaal erachter. Een bezoek aan Agora moet een ontdekkingsreis zijn waar je nieuwe smaken kunt ontdekken, bijzondere vondsten kunt doen of een 'economisch' buitenkansje kunt scoren:

- Een wereld van producten, met daarbinnen een assortiment dat met de seizoenen mee focust op specials, die alleen dan te koop zijn;
- Beta-versies van innovatieve producten uit de industrie of de eigen student-factory (of het fresh-food-lab als voorloper ervan) die in een setting van een consumenten-testpanel gepresenteerd worden. Het kan zijn dat dergelijke producten nooit de eindstreep halen; de consument krijgt door zijn oordeel in deze fase van ontwikkeling medezeggenschap;
- Een markt waar koopjes/buitenkansjes kunnen worden gescoord (factory-outlet, restantpartijen, schoonheidsfoutjes, winkeldochters).

Kortom, Agora wil op een zeer aantrekkelijke en toegankelijke wijze een compleet scala van natuur, gezondheid en sportproducten, toepassingen en diensten aanbieden. Shops, bazars, beurzen, student-factory, evenementen, podium voor lezingen, trainingen, studiedagen, conferenties, etc. Een waar probeer- en leercentrum. Dit alles gecombineerd met hotel & wellness, sportfaciliteiten, kinderopvang en een kennis en opleidingscentrum. De initiatiefnemers van Agora zijn Helicon, Fitland en anderen. In deze fase is ook de uitbreiding van de parkeercapaciteit met 360 plaatsen voorzien. Desgewenst zou boven op Agora een voetbalstadion met openluchttheater kunnen worden gerealiseerd.

Fase 2 wordt op dit moment verkend maar wat betreft Fitland/Green kunnen fase 1a en 2 synchroon lopen. Dit is echter nu nog niet aan de orde. Daarom terug naar het theaterplan, inzoomend op de afzonderlijke ruimten en faciliteiten, aangegeven in de verkenning/voortgangsrapportage van de gemeente. Waar en in welke fase worden deze

gerealiseerd/gecombineerd en waar kan Fitland/Green synergie bewerkstelligen, waardoor dit plan haalbaar wordt?

Faciliteit	Fase	Beschikbaarheid/inpasbaarheid
<u>Publieksruimten</u>		
- Entree/publiekshal	1	Volledig aanwezig
- Kassa/bespreekbureau	1	Inpasbaar i.c.m. uitbreiding garderobe
- Foyer	1	Volledig aanwezig
- Theater café	1	Volledig aanwezig
- Buffetten	1	Volledig aanwezig
- Garderobe	1	Met uitbreiding inpasbaar
- Berging	1	Volledig aanwezig
- Toiletten	1	Gedeeltelijk aanwezig
Kleine theaterzaal en annexen	1a	Op inspelen / rekening mee houden
<u>Backstage</u>		
- Keuken	1	Volledig aanwezig
- Was en strijkrumte	1	Volledig aanwezig
- Artiesten, personeelsingang	1a	Op inspelen / rekening mee houden
- Werkplaats	1a	Op inspelen / rekening mee houden
- Kleedkamers	1a	Op inspelen / rekening mee houden
- Toiletten, douches	1a	Op inspelen / rekening mee houden
<u>Facilitaire horecaruimten</u>		
- Alle onderdelen	1	Volledig aanwezig
<u>Kantoren theater</u>		
- Kantoor horecamanager	1	Volledig aanwezig
<u>Algemene ondersteunende ruimten</u>		
- Centrale vuilverzameling	1	Volledig aanwezig

Wat de ruimtelijke inpassing betreft wordt de verschijningsvorm passend bij het onderscheidende karakter van Suytkade. Om de verschijningsvorm te laten vertellen wat men zoal aan de binnenkant aantreft, wordt gedacht aan de volgende invulling: Laag 0: parkeren, Fitland sport/kleine zaal en diverse voorzieningen. Laag 1 t/m 3: theater. Laag 1 t/m 7: theatertoren.

Deze toren zal aan de voorzijde worden voorzien van een klimwand, gedeeltelijk achter glas. Daardoor ontstaat er vanuit de Kanaaldijk een bijzonder aanzicht. De klimwand heeft in het centrum een opening waar laden en lossen kan plaatsvinden. Men klimt dus buiten en binnen, rechts, links en boven de opening van het laden en lossen. De theater/klimtoren zal als landmark functioneren en ook zichtbaar zijn vanaf het spoor. Zie ook de visual die als bijlage is ingesloten.

6. Doen

Dit theaterplan omvat een omvangrijke investeringsimpuls en voorziet in structurele groei van arbeidsplaatsen.

Het theater zal op jaarbasis naar verwachting 250.000 bezoekers trekken die substantieel besteden. Met name de horeca en de binnenstad/detailhandel zullen van deze bestedingsimpuls profiteren. Er van uitgaande dat een aanzienlijk aantal van de bezoekers een 'short break' boekt, zullen de bestedingen bovendien fors bijdragen aan de inkomsten van toeristenbelasting.

7. Financiële realisatie theater en zwemvoorziening

Financieringsplan

Naast de inbreng van eigen en vreemd vermogen is het financieringsplan als volgt opgebouwd:

Bijdrage Gemeente Helmond

Voor de realisatie van het theaterplan en de nieuwe zwemvoorziening gaat Fitland/Green uit van een bijdrage door de Gemeente Helmond:

1. Eénmalige bijdrage (verzekeringsuitkering 't Speelhuis) € 11.000.000
2. Jaarlijkse exploitatiebijdrage zwembad (prijspeil 2013) van de Gemeente Helmond € 260.000
3. Jaarlijkse exploitatiebijdrage theater (prijspeil 2013) rekening houdende met aandeel in deze bijdrage, bij voortbestaan, in het theater Onze Lieve Vrouwe Kerk € _____ pm
4. Overgang om niet van de ondergrond 't Speelhuis aan Green c.s. zodat Green c.s. op die locatie een voor het centrum van Helmond aantrekkelijke invulling kan realiseren.

Subsidiemogelijkheden

5. Als extra dekking zal gebruik gemaakt worden van de op dat moment aanwezige subsidiemogelijkheden. Te denken valt hierbij aan:
 - a. Subsidie SRE;
 - b. Subsidie Provincie Noord-Brabant;
 - c. Subsidie BKCC;
 - d. Subsidie OC&W (cultuur & podiumkunsten)

Financieringsvoorbehoud

Indien het Fitland/Green niet mogelijk zal blijken te zijn bij gangbare financieringsinstellingen een financiering te verkrijgen voor de realisatie van het gehele project, rekening houdende met de bijdrage vanuit de Gemeente Helmond, dan zal de voorgenomen realisatie van het theaterplan en de nieuwe zwemvoorziening geen doorgang vinden zonder dat uit dien hoofde voor de Gemeente Helmond aanspraak op schadevergoeding ontstaat.

stadion / evenementen
parkeren

hotel / tribune



fase 1

casino

theater

parkeren

klimwand/
theatertoren

fitland

zwembad

aan Wim Oosterveld
organisatie Gemeente Helmond
van Anneke Jenniskens & Geer Schakel
referentie 2013-058 RP 04
datum 3 september 2013
pagina 1 van 15

Investering en exploitatie nieuw theater Helmond

Inhoud

Inleiding	1
Ruimtelijke mogelijkheden	2
Inhoud en exploitatie	3
Bijlagen (5)	7

Inleiding

Theater 't Speelhuis is een aantal jaren geleden door brand verwoest. Om toch een theaterfunctie aan de inwoners van Helmond te bieden, heeft de gemeente Helmond de Onze Lieve Vrouwe Kerk laten verbouwen tot een (vooralsnog tijdelijk) theater. De gemeente verkent momenteel de mogelijkheden voor de toekomst. De gemeente heeft LAGroup gevraagd de optie van de bouw van een nieuw theater op hoofdlijnen te verkennen en uitspraak te doen over wat voor een theater haalbaar is voor een bedrag van € 12 miljoen aan turn-key investering. De exploitatie heeft een maximumbedrag van circa € 1,5 miljoen subsidie. Het onderzoek zal de gemeente Helmond inzetten om een goede afweging te maken tussen de verschillende opties die de gemeente momenteel verkent. Het investeringsbedrag dat beschikbaar is, komt overeen met de na de brand ontvangen verzekeringspenningen; de exploitatiesubsidie komt ongeveer overeen met de subsidie die het theater voorheen ontving. De vraag aan LAGroup luidde als volgt:

Wat zijn de mogelijkheden van een theater in Helmond gegeven een turn-key investering van € 12 miljoen en een exploitatiesubsidie van 1,5 miljoen?

LAGroup heeft voor dit onderzoek samenwerking gezocht met bbn adviseurs, een vaste partner van LAGroup. Zij namen de berekeningen van de investeringen en gebouwgebonden kosten voor hun rekening, die LAGroup verwerkt heeft in de totale exploitatiebegroting.

Algemene uitgangspunten

De gemeente heeft een aantal leidende uitgangspunten meegegeven. Dit zijn:

- Het is een nieuw te bouwen, *stand alone* theater, in het centrum van Helmond, met één zaal, zonder orkestbak.
- Het theater krijgt – in deze berekening – geen commerciële opdracht; *break-out* ruimtes e.d. hoeven daarom niet te worden opgenomen.
- De horeca is ten behoeve van de inloop, pauze en een korte nazit.
- Er is totaal € 12 miljoen exclusief btw beschikbaar voor de investering voor de bouw van het nieuwe theater. Dit is inclusief € 1 miljoen van de theaterinventaris (licht/geluid/toneel) van het huidige theater dat 1-op-1 geschikt is voor het nieuwe theater.
- De grondkosten maken geen deel uit van de investering.
- Voor het grondoppervlak en hoogte zijn op voorhand geen beperkingen. De beschikbare centrumlocaties bieden voldoende ruimte.
- Alle inventaris (theatertechnisch en inrichting) maakt deel uit van de investering van € 12 miljoen.
- Het theater is momenteel een gemeentelijke dienst. In overleg met de gemeente is in de berekening van de exploitatie uitgegaan van een verzelfstandigde situatie van het theater. Wel zullen we in dit memo ook aangeven wat de exploitatielasten zullen zijn indien het theater een gemeentelijke dienst blijft.
- De exploitatiesubsidie bedraagt € 1,5 miljoen en wordt op basis van dezelfde posten opgebouwd zoals momenteel het geval is. Dit betekent dat deze subsidie geen kapitaallasten dekt (huur gebouw en installaties, of afschrijving en rente investeringen gebouw en installaties).

Om een – in onze ogen – optimaal theater te ontwikkelen binnen de mogelijkheden van de gegeven financiële bandbreedtes, kan ‘geschoven’ worden met een aantal variabelen. De meest relevante daarvan zijn afwerkingsniveau van het gebouw, statuut van het gebouw, aantal zitplaatsen, vaste tribune versus vlakke vloerzaal met flexibele tribune, wel of geen toneeltoren en hoogte van de toneeltoren.

Ruimtelijke mogelijkheden

In deze paragraaf brengen we de ruimtelijke mogelijkheden in beeld binnen de investeringsopdracht van € 12 miljoen.

De eerste wens was om uit te gaan van een theater met toneeltoren. Voor een theater met toneeltoren hebben wij de ondergrens bepaald op 400 zitplaatsen. Een lagere capaciteit in de combinatie met toneeltoren biedt te weinig mogelijkheden in de exploitatie (geen gezonde balans in de verhouding van het type producties versus verdienmodel van een voorstelling en de kapitaallasten). Een theater met toneeltoren en 400 zitplaatsen heeft bbn berekend op een minimale investeringslast van € 12,2 miljoen (zie bijlage 1). Dit

overschrijdt het maximale investeringsbedrag en bovendien is het aantal zitplaatsen met 400 nog steeds relatief weinig.

Toen de optie met toneeltoren financieel niet haalbaar en inhoudelijk ook niet optimaal bleek te zijn, hebben we vervolgens de andere mogelijkheden onderzocht met een vlakke vloerzaal. Hierbij is gezocht naar een passende mix van afwerkingsniveau, voldoende toneeloppervlak, de grootte van de toneelopening en het aantal zitplaatsen.¹

We zijn uitgekomen op het volgende theater dat haalbaar is binnen de investeringsruimte en uitgangspunten die de gemeente Helmond als vertrekpunt heeft meegegeven:

Profiel: een vlakke vloerzaal met 500 zitplaatsen, met een inschuifbare telescooptribune. Het theater heeft geen toneeltoren, het toneel is 14 meter hoog. De zaal is flexibel in te richten. De totale investeringskosten bedragen € 12.016.000 exclusief btw. De totale oppervlakte is circa 3.430 m² BVO. Het afwerkingsniveau is passend bij een gemiddeld theater, vergelijkbaar met bijvoorbeeld Theater Castellum in Alphen aan den Rijn. Binnen de investering hebben we eerst naar een optimale mix gezocht op basis van hierboven vermelde criteria. De financiële kaders boden geen ruimte voor een iconisch gebouw à la De Korn in Nieuwegein, dat recent is opgeleverd.

In bijlage 2 zijn de stichtingskosten van dit vlakke vloertheater opgenomen en bijlage 3 toont verdere details in de ruimtestaat, het globaal ruimtelijk programma van eisen van deze variant.

Op basis van voorgaande profiel stellen we vervolgens de exploitatiebegroting op, uitgaande van een maximale gemeentelijke bijdrage van € 1,5 miljoen.

Inhoud en exploitatie

De exploitatiebegroting is op hoofdlijnen en expertmatig opgesteld. Bij het opstellen van de exploitatiebegroting hebben we waar mogelijk en relevant gebruik gemaakt van de realisatie 2011 van 't Speelhuis en de begroting 2013 van het huidige theater in de OLV-kerk. En daarnaast van exploitatiecijfers van twee theaters in Nederland² die in onze ogen goed vergelijkbaar zijn en een benchmark van vergelijkbare theaters uit TAS³ en onze eigen kennis en ervaring. Via een iteratief proces zijn we tot een set uitgangspunten

- ¹ Toneeloppervlakte en toneelopening hebben een direct verband met de omvang van producties die geprogrammeerd kunnen worden in een theater.
- ² Deze theaters noemen we om privacy redenen niet bij naam, maar zijn meegenomen in de totstandkoming van de cijfers.
- ³ Het Theater Analyse Systeem (TAS) is een landelijk functionerend benchmarksysteem, ontwikkeld door de branchevereniging van Schouwburg- en Concertgebouwdirecties (VSCD). Bij de keuze van theaters hebben we de volgende criteria gehanteerd: capaciteit 500 zitplaatsen en één theaterzaal.

gekomen die aan de basis ligt van de begroting. De vraag en het beschikbare onderzoeksbudget van de gemeente zijn leidend geweest voor de diepgang van het onderzoek.

De volledige lijst met uitgangspunten is opgenomen in bijlage 4. De belangrijkste uitgangspunten zijn inhoudelijk van aard en bieden informatie die voor de prestatieafspraken met de gemeente het meest van belang zijn. Deze lichten we hieronder kort toe:

- We zijn uitgegaan van 150 professionele voorstellingen. De subsidiebijdrage van € 1,5 miljoen lijkt meer ruimte te bieden, maar we verwachten dat er weinig vraag naar nog meer voorstellingen zal zijn in de markt.
- Het programmaprofiel zal, rekening houdend met de capaciteit, zaalhoogte en toneeloppervlak, en het ontbreken van een toneeltoren, in staat zijn om een relatief vergelijkbaar aanbod te programmeren als 't Speelhuis voorheen deed en nu in de kerk gebeurt. Grote (gesubsidieerde) toneelvoorstellingen, shows en musicals kan het theater niet kwijt, daarvoor zal het publiek moeten afreizen naar Eindhoven. Door het ontbreken van een toneeltoren (wat 't Speelhuis voorheen wel had), zullen niet geheel dezelfde voorstellingen geprogrammeerd kunnen worden.
- Er is rekening gehouden met een aantal amateurvoorstellingen, vergelijkbaar als in 2011 in 't Speelhuis werd geprogrammeerd, plus een aantal educatieve voorstellingen.
- Er is relatief weinig fysieke ruimte voor commerciële verhuur (*break-out* ruimtes ontbreken). In de praktijk zullen er daarom vooral grotere verhuringen plaatsvinden in de theaterzaal.
- De horeca is beperkt opgezet. De begroting gaat uit van eigen beheer, maar dat kan evengoed anders worden opgezet.
- De post marketing bestaat uit *out of pocket* kosten, de personeelskosten ervan zijn opgenomen in de betreffende post.
- De personeelskosten zijn lager begroot dan in de voormalige en huidige situatie, uitgaande van een mogelijke verzelfstandiging van het theater. Tegelijk is de personeelsbegroting relatief ruim opgezet. Mogelijk heeft het theater in een verzelfstandigde organisatie voor bepaalde tijd relatief hoge personeelslasten (de omschakeling naar de Theater-CAO vindt soms alleen plaats voor nieuwe arbeidscontracten). Bovendien geven we aan hoeveel de personeelskosten ongeveer zullen zijn indien geen sprake zal zijn van verzelfstandiging.
- Bij de personeelskosten is er verder vanuit gegaan dat alles in eigen beheer plaatsvindt, exclusief de schoonmaak en beveiliging.

De tabel op de volgende pagina toont de beknopte versie van de exploitatiebegroting. De – voor zover in deze fase noodzakelijk – gespecificeerde begroting is opgenomen in bijlage 5.

Exploitatie uitgaande van verzelfstandiging	begroting doeljaar
BATEN	
Culturele programmering en amateurs	864.000
Horeca en garderobe	311.000
Commerciële verhuur	46.000
Overige opbrengsten	10.000
Totaal baten	1.231.000
LASTEN	
Culturele programmering	847.000
Horeca	101.000
Commerciële verhuur	25.000
Marketing	110.000
Personeel	850.000
Algemene kosten	80.000
Huisvestingskosten	320.000
Totaal lasten	2.333.000
Saldo	-1.102.000
Bijdrage gemeente Helmond	1.102.000
Eigenaarslasten	831.000
* Cijfers zijn afgerond op duizendtallen.	

De exploitatiebegroting laat zien dat het geschetste theater in een verzelfstandigde situatie mogelijkheden biedt om met circa € 0,4 miljoen minder subsidie dan nu het geval is circa 150 professionele voorstellingen te bieden.⁴ Eventueel zou deze besparing ook kunnen worden ingezet voor een ambitieuzer, meer iconisch gebouw, of voor een groter theater. Mocht er geen sprake zijn van verzelfstandiging, dan zullen de exploitatielasten naar onze mening op jaarbasis circa 2 ton hoger liggen. De bijdrage van de gemeente dient dan rond de € 1,3 miljoen op jaarbasis te liggen. Deze 2 ton kan worden toegerekend aan de personeelskosten die in een niet-verzelfstandigde situatie namelijk aanzienlijk hoger zullen zijn. Zowel de directe personeelskosten, de doorberekening van overhead als ook de toename van voorstellingen ten opzichte van de huidige situatie zorgen voor extra personeelskosten in een niet-verzelfstandigde situatie.

4 De meeste vergelijkbare verzelfstandigde theaters ontvangen een lagere gemeentelijke bijdrage.

Los van bovenstaande, zien wij dat het theater als gemeentelijke dienst in de boekhouding van de gemeente is opgenomen. Wij hanteren een iets andere indeling voor een exploitatiebegroting dan de gemeente, waardoor de cijfers niet optimaal vergelijkbaar zijn. Dit is voornamelijk het geval bij de eigenaarslasten. De gemeente heeft de post 'Int.verr. SE met vastgoed' in de exploitatiebegroting van het theater opgenomen, terwijl die in onze begroting (in verzelfstandigde situatie) gedeeltelijk onderdeel uitmaken van de eigenaarslasten, en dus niet drukken op de exploitatiebegroting.⁵ Bij de interpretatie van de exploitatie dient deze uitleg meegenomen te worden. Mogelijk verklaart deze wijze van boekhouden gedeeltelijk het openstaande verschil in benodigde subsidie (beschikbare 1,5 miljoen versus de door ons berekende € 1,1 miljoen of € 1,3 miljoen).

Wij hopen dat we met dit memo een helder beeld hebben geschetst van de mogelijkheden voor een nieuw theater in Helmond, binnen de gegeven financiële bandbreedtes.

Hartelijke groet,

Anneke Jenniskens en Geer Schakel

5 Zie de post post 'Kapitaallasten installaties, vaste inrichting (annuïteit)' in bijlage 5.

Bijlage 1 Stichtingskosten theater met toneeltoren à 400 zitplaatsen

theater toneeltoren, zonder orkestbak

Helmond

15 augustus 2013



RESULTATEN STICHTINGSKOSTENBEREKENING

Invoergegevens

opgesteld door: Mark Bruin
gecontroleerd door: Jaco de Wildt

Gebouwgegevens

kavel grootte	n.v.t.	grondprijs	n.v.t.
bruto vloeroppervlak gebouwfunctie	3.350 m² bvo		

Overige uitgangspunten

kapitaalrente	n.v.t.	looptijd voorbereiding tot start bouw	1,5 jaar
bouwkostenstijging per jaar	2,00%	looptijd uitvoering	1,5 jaar
onvoorzien	6,00%	looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	3,0 jaar
interne kosten opdrachtgever opgenomen	nee	peildatum	augustus 2013
losse inrichting (o.a. meubilair)	inclusief		
inbouwpakket, niet behorend bij bouwkosten	n.v.t.		

Stichtingskosten

		excl. BTW	BTW	incl. BTW
100	Grondkosten	€ 0	€ 0	€ 0
200	Bouwkosten	€ 9.111.000	€ 9.111.000	€ 11.024.000
	Bijkomende kosten	€ 3.083.000		€ 3.681.000
300	Honoraria	€ 1.433.000	21%	€ 1.734.000
400	Leges en aansluitkosten	€ 236.000	0%	€ 236.000
500	Renten	€ 0	21%	€ 0
600	Transactiekosten / representatiekosten	€ 25.000	21%	€ 30.000
700	Interieur	€ 198.000	21%	€ 240.000
800	Prijsstijgingen	€ 501.000	21%	€ 606.000
900	Onvoorzien	€ 690.000	21%	€ 835.000
950	Interne kosten ontwikkelaar / Gemeente	€ 0	€ 0	€ 0
	TOTAAL STICHTINGSKOSTEN	12.194.000	2.511.000	14.705.000
			opslagfactor:	1,34

Bijlage 2 Stichtingskosten theater met vlakke vloerzaal à 500 zitplaatsen

Theater, vlakke vloerzaal

Helmond

15 augustus 2013



RESULTATEN STICHTINGSKOSTENBEREKENING

Invoergegevens

opgesteld door:	Mark Bruin
gecontroleerd door:	Jaco de Wildt

Gebouwgegevens

kavel grootte	n.v.t.	grondprijs	n.v.t.
bruto vloeroppervlak gebouwfunctie	3.431 m²bvo		

Overige uitgangspunten

kapitaalrente	n.v.t.	looptijd voorbereiding tot start bouw	1,5 jaar
bouwkostenstijging per jaar	2,00%	looptijd uitvoering	1,5 jaar
		looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	3,0 jaar
onvoorzien	6,00%	peildatum	augustus 2013
interne kosten opdrachtgever opgenomen	nee		
losse inrichting (o.a. meubilair)	inclusief		

Stichtingskosten

		excl. BTW	BTW	incl. BTW
100	Grondkosten	€ 0	€ 0	€ 0
200	Bouwkosten	€ 8.977.000	€ 8.977.000	€ 10.862.000
	Bijkomende kosten	€ 3.039.000		€ 3.640.000
300	Honoraria	€ 1.463.000	21%	€ 1.770.000
400	Leges en aansluitkosten	€ 178.000	0%	€ 178.000
500	Renten	€ 0	21%	€ 0
600	Transactiekosten / representatiekosten	€ 25.000	21%	€ 30.000
700	Interieur	€ 198.000	21%	€ 240.000
800	Prijsstijgingen	€ 495.000	21%	€ 599.000
900	Onvoorzien	€ 680.000	21%	€ 823.000
950	Interne kosten ontwikkelaar / Gemeente	€ 0	€ 0	€ 0
	TOTAAL STICHTINGSKOSTEN	12.016.000	2.486.000	14.502.000
			opslagfactor:	1,34

Bijlage 3 Ruimtestaat, globaal ruimtelijk programma van eisen vlakkevloertheater

Ruimtestaat, Globaal ruimtelijk Programma van Eisen		Theaterzaal 500 stoelen met vlakke vloer			
d.d. 15-08-2013					
8331 - Theater Helmond		benodigde m2 (fno)			
Nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m2]	aantal [stuks]	totaal [m2]	Opmerkingen
Publieksvoorzieningen		647			
Algemeen					
pub.01	entree ruimte	40	1	40	
pub.02	kassa/receptie	8	1	8	1 werkplek
pub.03	garderobe	40	1	40	500 jassen
pub.04a	foyer ruimte	500	1	500	500 personen
pub.04b	uitgiftebuffet theaterfoyer	12	2	24	
pub.06	congres/vergader ruimte	pm			
pub.07a	publiekstoiletten	2,5	13	30	
pub.07b	publiekstoiletten miva	5	1	5	
pub.08	personenlift	in verkeersopp.			
Theatercafé/restaurant				nvt	
caf.01a	zitruimte theatercafé/restaurant	50	1	50	30 personen
caf.01b	bar/buffet theatercafé/restaurant	6	1	6	
caf.02	keuken theatercafé	12	1	12	
caf.03	opslag theatercafé	8	1	8	
caf.04	publiekstoiletten theatercafé	in algemeen			
Grote zaal 525 stoelen met lijst/toneeltoren				931	
Zaal					
the.01	theaterzaal				500 stoelen
the.01a	theaterzaal, publieksgedeelte zaal	400	1	400	500 stoelen incl. rolstoelplaatsen
the.01b	opstelruimte geluid/lichtregie in zaal	12	1	12	
the.02	zaalsluizen, licht/geluidwering	6	4	24	
the.03	regiecabine	pm			
the.06	orkestbak	nvt			
the.07a	zaalstoelenberging orkestbak	nvt			
the.07b	berging orkeststoelen en lessenaars	nvt			
	zaalbruggen	niet bouw.			
Toneel					
the.08	toneel met zij- en achtertonelen 32 x 17 m = 544 m2				
the.08a	toneel over volle hoogte bxd 20 x 14 m	216	1	216	speelvloer netto 12 x 12 m, hoogte toneel ca 14 m + mv
the.08.b	voortoneel bxd 20 x 2 m, aan zaalzijde van bouw. opening	pm			
the.08c	zijruimte bxd 5 x 12 m, 10 m hoog	60	2	120	
the.08d	achterraimte b x d 28 x 3 m, 10 m hoog	84	1	84	
	achterbrug, zijbruggen	niet bouw.			
	rollenzolder	niet bouw.			
the.09	lierenruimte	38	2	75	tot. 50 lieren

Backstage		465			
Artiesten					
bsa.01	artiesteningang	in verkeersopp.			
bsa.02a	kleedruimte klein	10	4	40	2 à 4 pers. p.ruimr direct aan toneel, daglicht
bsa.02b	kleedruimte middel	12	2	24	6 pers. p.ruimr direct aan toneel, daglicht
bsa.02c	kleedruimte groot	20	1	20	12 pers. p.ruimr direct aan toneel, daglicht
bsa.03	sanitair/douches kleedruimte theaterzaal	3	10	30	
bsa.06	productiekantoor gezelschap	10	1	10	
bsa.07	oefenruimte solisten	pm			
bsa.08	warming up ruimte/ orkestkleedkamer	pm			
bsa.09	was/droog/strijkruimte	8	1	8	
bsa.10	toiletten artiesten	2,5	6	15	
bsa.11	artiestenfoyer/verblijfsruimte theatertechnici	40	1	40	40 personen
bsa.12	pantry artiestenfoyer	6	1	6	
Theatertechniek					
the.10a	opslag techniek grote zaal	60	1	60	op toneelniveau; practicabels, rollenwagens etc.
the.10b	lampen en filterberging	16	1	16	
the.11	vleugelberging	pm			
the.12	dimmer- en versterkerruimte	12	1	12	
bst.01	laad- en losruimte grote zaal				
bst.01a	opstelruimte vrachtwagens 4,5 x 20 m	90	1	90	1 vrachtwagen
bst.01b	laad- en losperron 4,5 x 6 m	27	1	27	incl. ruimte leveler
bst.03	kantoor hoofd theatertechniek	10	1	10	1 werkplek
bst.04	werkplaats hout/metaal incl. opslag	36	1	36	
bst.05	werkplaats audio/video	16	1	16	
bst.06	toiletten backstage	2,5	2	5	
bst.07	goederenlift ca 5 x 3 m	pm			
Kantoorruimtes				168	
kan.01	kantoor directie/programmering	20	1	20	1 werkplek met overleg ruimte
kan.02	kantoor bedrijfsvoering	16	1	16	1 werkplek met spreekruimte
kan.03	kantoor secretariaat/administratie	16	1	16	2 werkplekken
kan.04	kantoor publiciteit en marketing	16	1	16	2 werkplekken bij kassa/receptie
kan.05	kantoor overig	8	1	8	1 werkplek
kan.06	vergader ruimte	36	1	36	ca 20 personen
kan.07	repro ruimte	8	1	8	
kan.08	opslag pr materiaal en kantoor middelen	24	1	24	nabij goederen ingang
kan.09	archief	8	1	8	
kan.10	serverruimte	5	1	5	
kan.11	pantry kantoorruimtes	6	1	6	
kan.12	toiletten kantoor	2,5	2	5	
kan.13	garderobe kantoor	pm			
Horecaruimtes foyer				94	
hor.01a	keuken	nvt			
hor.01b	afwaskeuken	20	1	20	
hor.02	bestelkantoor	8	1	8	1 werkplek
hor.03	koelcel	8	1	8	
hor.04	drankenmagazijn	18	1	18	nabij goederen ingang
hor.05	emballage	12	1	12	
hor.06	glaswerk/servies/bestek/linnenberging	5	1	5	
hor.07	biertankruimte	pm			
hor.08	verblijf- en kleedruimte horecamedewerkers	6	2	12	
hor.09	sanitair/doucheruimte medewerkers	3	2	6	
hor.10	toiletten horeca	2,5	2	5	

Dienstruimtes			88	
sec.01	ehbo ruimte	8	1	8
sec.02	opslagruimte algemeen (foyermeubilair, seizoen aankleding)	40	1	40
sec.03	schoonmaakberging huishoudelijke dienst	12	1	12
sec.04	werkkasten	4	4	16
sec.05	afvalcontainerberging	12	1	12
sec.06	laad- en losingang horeca	in verkeersopp. pm		
sec.07	rijwielstalling			

Totalen		[m2 fno]	Opmerkingen
	Publieksvoorzieningen	647	
	Theatercafé/restaurant	nvt	
	Grote zaal	931	
	Backstage	465	
	Kantoorruimtes	168	
	Horecaruimtes foyer	94	
	Dienstruimtes	88	
	Functioneel Nuttig oppervlak (fno)	2.393	[m2 fno]
	Verkeersruimte	20% 479	in kleedhuis nissen voor kleedkasten e.d.
	Ruimtes voor gebouw installaties	8% 191	
	Indelingsverliezen	pm -	
	Netto Vloer Oppervlak (NVO)	3.063	[m2 nvo]
	Constructie oppervlak	12% 368	
	Bruto Vloer Oppervlak (BVO)	3.431	m2 bvo

Bijlage 4 Uitgangspunten exploitatie

Capaciteit - zitplaatsen	500	
Aantal weken per jaar activiteiten	40	1.
Aantal professionele voorstellingen	150	
Aantal amateurvoorstellingen	30	2.
Totaal aantal voorstellingen	180	
Bezettingsgraad voorstellingen	65%	3.
Gemiddeld aantal bezoekers per professionele voorstelling	325	4.
Gemiddeld aantal bezoekers per amateurvoorstelling	325	
Totaal aantal bezoeken	58.500	5.
Gemiddelde ticketprijs/recette professionele theateervoorstellingen in €	€ 15,00	6.
Huuromzet per amateurvoorstellingen in € (exclusief 21% btw)	€ 2.000	7.
Theatertoeslag	€ 1,50	8.
Gemiddeld dekkingsresultaat (recette versus inkoop) professionele theateervoorstellingen.	90%	9.
Aantal commerciële verhuren (congressen en evenementen)	20	10.
Gemiddeld aantal bezoekers per verhuur	100	
Totaal aantal bezoeken commerciële verhuur	2.000	
Gemiddelde huuropbrengst per commerciële verhuur in € (exclusief 21% btw)	€ 2.000	11.
Gemiddelde extra opbrengsten per verhuring	€ 280	12.
Gemiddelde horecabesteding per bezoeker commerciële verhuur in € (inclusief 6% of 21% btw, gemiddeld 13%)	€ 18,00	13.
Gemiddelde horeca-omzet per bezoeker professionele-, amateurvoorstelling in € (inclusief 6% of 21% btw, gemiddeld 13%)	€ 4,00	14.
Bruto-winst horeca in % van verkoop	70%	15.
Prijs per jas/tas garderobe in € (inclusief 21% btw)	€ 1,00	16.
Bezetting garderobe in %	70%	17.

Toelichting op de uitgangspunten

1. Uitgegaan van gemiddeld gebruik seizoen door theaters.
2. Voor dit aantal zijn we uitgegaan van de realisatie van 't Speelhuis in 2011 (amateurs en educatieve verhuring). Er is geen marktonderzoek uitgevoerd, de eerdere cijfers geven een voldoende beeld van de markt in Helmond.
3. Bezetting van 65% is iets boven het landelijk gemiddelde. Gezien de relatief geringe capaciteit van de zaal, hebben we iets hoger dan gemiddeld ingestoken.
4. Capaciteit * bezettingsgraad.
5. Aantal voorstellingen * capaciteit * bezettingsgraad.
6. Gebaseerd op benchmark soortgelijke theaters en analyse twee anonieme theaters, ticketprijs is excl. btw.
7. Uitgaande van inkomsten uit zaalhuur à € 2.000 per verhuring exclusief technische ondersteuning. Op basis van de beschikbare informatie over het voormalige theater en het huidige theater in de OLV-kerk lijkt het bedrag feitelijk iets hoger te liggen. Ticketprijs/recette per bezoeker amateurvoorstellingen is voor de hurende vereniging.
8. Bedrag varieert landelijk (tussen 1,00 en 2,50). Extra kosten per ticket: reserverings-, administratie- en verzendkosten.
9. Gemeente Helmond gaat in de begroting uit van 87% (de inkoop wordt voor 87% 'terugverdiend' door de recette), 't Speelhuis realiseerde in 2011 84%. Landelijk ligt het percentage hoger (grote zalen behalen vaak 100%); het percentage wordt sterk beïnvloed door de grootte van de zaal in relatie tot het type aanbod. De benchmark bereikt 92%. De gekozen 90% is gemiddeld.
10. Voor dit aantal zijn we uitgegaan van de realisatie in 2011. Er is geen marktonderzoek uitgevoerd. Gezien de configuratie van het theater (één zaal, geen *break-out* ruimten) lijkt ons een hoger aantal onwaarschijnlijk.
11. Er zullen naar verwachting weinig kleine verhuringen zijn i.v.m. ontbreken van *break-out* ruimtes. De verhuringen zullen voornamelijk dagverhuringen voor de gehele zaal zijn.
12. Aanname: bij 50% van de verhuringen wordt 6 uur van een technicus (à € 60) doorberekend en € 200 extra inkomsten uit apparatuur verhuur e.d.
13. Het theater zal inzetten op de grotere verhuringen met een wat hogere horeca-omzet. Vergaderingen van kleine groepen levert relatief weinig horecaomzet op.
14. De benchmark is € 3,79; landelijk ligt het bedrag iets hoger - circa € 5, hier een voorzichtige aanname op € 4.
15. Kengetal waarmee in de theatersector veelal wordt gerekend.
16. Gebruikelijk bedrag, hier apart opgevoerd, bedrag wordt vaak verdisconteerd in bijdrage 'portemonneeloze pauze en garderobe'.
17. Percentage is ervaringscijfer, gebaseerd op relatief deel inkomsten garderobe van twee vergelijkbare theaters.

Bijlage 5 Gespecificeerde exploitatiebegroting (x € 1,- exclusief btw)

Exploitatie uitgaande van verzelfstandiging	doeljaar
BATEN	
Culturele programmering en amateurs	864.000
Recettes professionele voorstellingen	731.000
Verhuur zaal amateur	60.000
Theatertoeslag	73.000
Horeca en garderobe	311.000
Opbrengst horeca theater (inloop, pauze, nazit)	234.000
Opbrengst horeca commerciële verhuur	36.000
Opbrengst garderobe	41.000
Commerciële verhuur	46.000
Opbrengst huur	40.000
Overige opbrengsten verhuur en doorbelasting uren	6.000
Overige opbrengsten (sponsoring, bijdragen)	10.000
TOTAAL BATEN	1.231.000

LASTEN		
Culturele programmering	847.000	
Inkoop professionele theatervoorstellingen		812.000
Overige kosten voorstellingen		35.000
Horeca	101.000	
Inkoop horeca (theater & commerciële verhuur)		81.000
Overige kosten horeca		20.000
Commerciële verhuur	25.000	
Marketing (publiciteit en PR)	110.000	
Personeel bij verzelfstandigde situatie	850.000	
Salariskosten en brutolonen (incl. sociale lasten)		800.000
Overige personeelskosten		50.000
Algemene kosten	80.000	
Kantoorkosten, overig drukwerk, porti, abonnementen		20.000
Bespreekbureau/kassa onderhoud systeem		15.000
Automatisering overig		10.000
Internet en telefoon		12.000
Verzekeringen (excl. gebouw en installaties)		3.000
Overige algemene bedrijfskosten - accountant, loonadmin. etc.		20.000
Huisvestingskosten	320.000	
Energie g/w/l		77.000
Beveiliging en schoonmaak en specifieke huisvestingskosten		80.000
Onderhoud - demarcatie ROZ theater		110.000
Verzekeringen en heffingen*		24.000
Overige beheerskosten		29.000
TOTAAL LASTEN	2.333.000	
TOTAAL BATEN	1.231.000	
Saldo	-1.102.000	
Bijdrage gemeente Helmond	1.102.000	
Eigenaarslasten	831.000	
Kapitaallasten gebouw (annuïteit)		500.000
Kapitaallasten installaties, vaste inrichting (annuïteit)		304.000
Overige (OZB eigenaar)		27.000

NB. Cijfers zijn afgerond op duizendtallen.

Marktconsultatie Permanent Theater Helmond

Reactienota BMC/BAM
Gemeente Helmond

BMC/BAM Utiliteitsbouw
mei/augustus 2013
drs. M.M. van Vulpen (BMC), P. van Oort (BMC),
D. van der Werf (BAM)
Correspondentienummer: AD-1505-63403



Inhoudsopgave

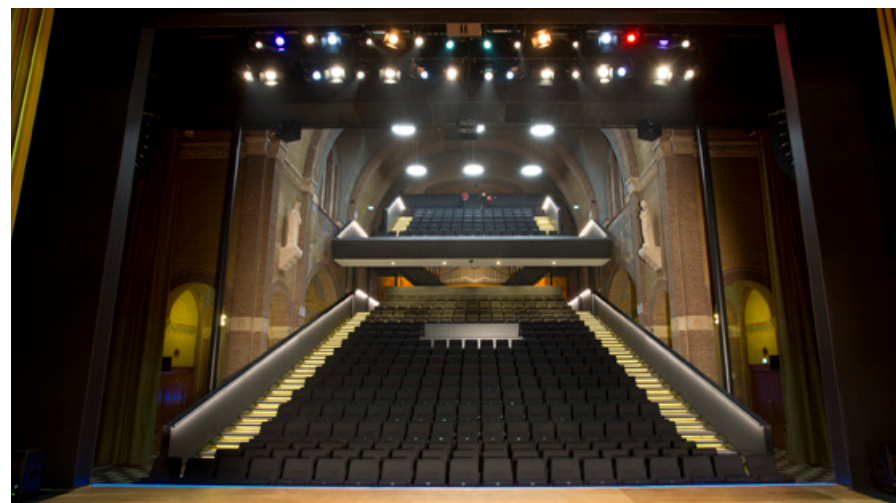
INLEIDING		4
HOOFDSTUK 1 VRAAGSTELLING		6
1.1	Opzet marktconsultatie	6
1.2	Beoogde voorziening	7
1.3	Onderbouwing beoogde voorziening	8
HOOFDSTUK 2 BEOORDELING WENSELIJKHEID EN HAALBAARHEID		9
2.1	Analyse onderbouwing beoogde theatervoorziening	9
2.2	Nadere beschouwing theatervoorzieningen in Nederland	10
2.3	Financiële haalbaarheid	13
2.4	Conclusies & aanbevelingen	13
HOOFDSTUK 3 HANDHAVEN/UITBREIDEN THEATER OLV-KERK		15
3.1	Beschrijving	15
3.2	Meerwaarde van uitbreiding met o.a. kleine zaal	16
3.3	Financiële haalbaarheid	17
HOOFDSTUK 4 DBFMO		18
4.1	Principe van DBFMO	18
4.2	DBFMO voor theatervoorziening in Helmond	18
HOOFDSTUK 5 VERVOLG		20
5.1	Vraagstelling verdere planontwikkeling	20
5.2	Wel/niet betrokkenheid marktpartij	20

Inleiding

De gemeente Helmond organiseert een marktconsultatie voor de realisatie van een permanent theater in Helmond. Marktpartijen worden uitgenodigd hun reactie te geven op het voornemen in Helmond een permanente theatervoorziening te realiseren ter vervanging van het in 2011 door brand verwoeste theater 't Speelhuis. Als input voor de marktconsultatie heeft de gemeente Helmond een notitie opgesteld waarin de beoogde theatervoorziening op hoofdlijnen wordt geschetst en randvoorwaarden voor realisering worden aangegeven. Marktpartijen wordt gevraagd aan te geven wat zij van de geschetste theatervoorziening vinden, of er ook alternatieven denkbaar zijn en of er private partijen geïnteresseerd zijn een permanente theatervoorziening te realiseren en te exploiteren, mogelijk middels een geïntegreerd contract (DBFMO).

Adviesbureau BMC en BAM Utiliteitsbouw kennen sinds enige tijd een samenwerkingsverband op het gebied van gemeentelijk vastgoed. Dit samenwerkingsverband is opgezet vanuit expertises die elkaar aanvullen: BMC als betrokken partner voor gemeentelijke organisatie- en beleidsvraagstukken, onder andere op het gebied van huisvesting en vastgoed; BAM Utiliteitsbouw voegt daar kennis en kunde aan toe op het gebied van technische vraagstukken, bouw, onderhoud, verduurzaming van gebouwen (energie) en ppstrajecten of dbfmocontracten. Vanuit dit samenwerkingsverband ondersteunen BMC en BAM Utiliteitsbouw overheden met een scala van mogelijkheden om de vastgoedopgave efficiënt en effectief in te vullen. Van strategie, via realisatie, tot ontzorgen, door het overnemen van taken als verhuur of onderhoud en van advies tot het uitvoeren van verzelfstandiging van de vastgoedorganisatie of outsourcing van taken.

BMC maakt momenteel een ontwikkeling door waarbij zij in haar dienstverlening opschuift naar implementatie en exploitatie. Met bewezen kwaliteiten op het gebied van advies en management, in het bijzonder ook ten aanzien van de bedrijfsvoering van (culturele) instellingen en een ontwikkeling in de publieke sector die vraagt om nieuwe proposities op het snijvlak van publiek-privaat, heeft BMC het initiatief genomen om ook exploitatieverantwoordelijkheid te willen dragen. Dat kan in de vorm van tijdelijke exploitatieverantwoordelijkheid, waarbij BMC integraal uitvoering geeft aan transitietrajecten en herpositionering van culturele voorzieningen.



Daarnaast biedt BMC ook de mogelijkheid voor duurzame exploitatieverantwoordelijkheid. Met BMC Buytenshuis kunnen overheden en instellingen delen van hun bedrijfsvoering outsourcen aan BMC. Nog verdergaand wil BMC ook partner van de overheid zijn door desgewenst de algehele exploitatie van publieke voorzieningen op zich te nemen. In de cultuursector heeft BMC al enkele jaren succesvol ervaring met de exploitatie van een centrum voor de kunsten (Heerenveen); inmiddels worden ook met andere gemeenten gesprekken gevoerd om de exploitatie van lokale centra voor de kunsten over te nemen. BMC beschikt daarnaast over de expertise om exploitatieverantwoordelijkheid te nemen bij theaters en musea en is op zoek naar concrete proposities om daar invulling aan te geven.

BMC en BAM Utiliteitsbouw zijn geïnteresseerd in de propositie die zich in Helmond aftekent ten aanzien van de realisatie van een permanente theatervoorziening. BMC vanuit de ambitie om de ontwikkeling en exploitatieverantwoordelijkheid van een dergelijke voorziening te nemen al dan niet in een tijdelijk verband; BAM vanuit de ambitie ontwerp, bouw en onderhoud te realiseren. Maar zover is het nog niet. Eerst is aan de orde een reactie te geven op de beoogde theatervoorziening zoals geschetst in de notitie 'Perspectief op een middelgroot theater in Helmond'.

Deze gezamenlijke reactie van BMC en BAM is in korte tijd als coproductie tot stand gekomen. Ter voorbereiding op deze reactie hebben wij:

- Op 2 april jl. een gesprek gevoerd met de ambtelijke projectorganisatie van de marktconsultatie;
- Nadere studie gemaakt van centrumplanontwikkelingen in Helmond, onder andere ook bij de OLV-kerk, Mariaschool en Kunstkwartier;

- Bezien welke ontwikkelingen zich voordoen in de culturele infrastructuur van Helmond en daartoe onder andere het concept bedrijfsplan van de Cacaofabriek bestudeerd;
- Bezien welke verbindingen denkbaar zijn met andere grote culturele instellingen in Helmond en daartoe o.a. het jaarverslag 2012 bestudeerd van stichting Kunstkwartier;
- Een werkbezoek gebracht aan de tijdelijke theatervoorziening van 't Speelhuis in de OLV-kerk, Mariaschool, en de locaties Cacaofabriek en City sporthal;
- Een werkbezoek gebracht aan de Scalazaal van stichting Kunstkwartier;
- Schetsmatige studies en calculaties gemaakt van mogelijke alternatieven.
- Naar aanleiding van een eerste reactie in mei jl. hebben BMC en BAM nog antwoord gegeven op aanvullende vragen in het kader van de marktconsultatie.

Onze bevindingen en de beantwoording van aanvullende vragen hebben wij verwerkt in deze reactienota. In deze reactienota geven wij eerst een korte samenvatting van de vraagstelling van de marktconsultatie en van de beoogde theatervoorziening (hoofdstuk 1). Daarna geven wij onze beoordeling van wenselijkheid en haalbaarheid van de beoogde theatervoorziening gegeven de Helmondse context en benoemen wij beargumenteerd mogelijke alternatieven (hoofdstuk 2). Hoofdstuk 3 bevat een eerste uitwerking van een alternatief dat wij graag in overweging geven. In hoofdstuk 4 gaan we in op de mogelijkheden voor een geïntegreerd contract (DBFMO). In hoofdstuk 5 tenslotte doen wij een suggestie voor een volgende stap.

H1 | Vraagstelling

1.1 Opzet marktconsultatie

(bron: gemeente Helmond; citaat)

Gemeente Helmond houdt een marktconsultatie voor de realisatie van een permanent theater in Helmond. Marktpartijen worden uitgenodigd te reageren, waarbij wordt gevraagd om buiten traditionele kaders te treden.

Toekomstbestendige totaalconcepten bieden mogelijk meer kansen om commerciële en maatschappelijke belangen met elkaar te verbinden. Voor de gemeente liggen de prioriteiten bij het maatschappelijk belang en een theatervoorziening voor de lange termijn.

Tijdelijke oplossing

Op 29 december 2011 is het voormalige theater van Helmond, 't Speelhuis, door brand verwoest. In de daarop aansluitende periode is hard gewerkt aan een tijdelijke oplossing voor het theater, zodat geprogrammeerde voorstellingen en activiteiten doorgang kunnen vinden. Deze oplossing is gevonden in de OLV-kerk, die is aangepast en voor de komende periode zal fungeren als het theater van Helmond. Deze tijdelijke oplossing biedt de mogelijkheid om meer tijd te nemen voor het maken van keuzes voor een permanente oplossing.

Input krijgen

Als onderdeel van de verkenning naar de mogelijkheden voor een permanente oplossing biedt de gemeente Helmond de markt de gelegenheid om haar ideeën en gedachten in te brengen, zonder dat dit leidt tot verplichtingen of definitieve keuzes. Om input te krijgen van marktpartijen voor de realisering van de plannen houdt

de gemeente Helmond een ambtelijke marktconsultatie. Hierbij brengt de gemeente Helmond haar eerste ideeën en intenties op hoofdlijnen in beeld, vóór afronding en vaststelling van uitgangspunten. Op basis hiervan worden marktpartijen uitgenodigd om te reageren, met ideeën, suggesties en voorstellen.

Kaders

Marktpartijen worden uitgenodigd om te reageren of:

- een middelgroot theater (inhoudelijk en financieel) haalbaar is en de gestelde randvoorwaarden realistisch zijn;
- private partijen interesse hebben en mogelijkheden zien een middelgroot theater te realiseren;
- de geschetste behoefte zal leiden tot de meest optimale oplossing;
- er innovatieve oplossingen zijn voor de geschetste vraag, dan wel alternatieve oplossingsrichtingen;
- er relevante ontwikkelingen zijn die van invloed zijn op de geschetste vraag.

Verdere meningsvorming

De reacties van de marktpartijen kunnen invloed hebben op de verdere meningsvorming van de gemeente en op de latere vaststelling van de harde kaders voor het theater.

1.2 Beoogde voorziening

Het voormalige theater 't Speelhuis had 463 stoelen (effectief 440 stoelen); het tijdelijke theater 't Speelhuis in de OLV-kerk heeft 434 zitplaatsen. De notitie 'Perspectief op een middelgroot theater in Helmond' bevat een globale beschrijving van de beoogde theatervoorziening. Uit deze notitie halen wij onderstaande kerngegevens.

Accommodatie

De gemeente denkt aan een schouwburgvoorziening met grote zaal van ca. 800 zitplaatsen, met vast podium, lijsttoneel, volwaardige toneeltoren en een orkestbak. Daarnaast zal de theatervoorziening een kleine zaal, vlakke vloer en flexibele tribune met een capaciteit van ca. 225 zitplaatsen. De theatervoorziening zal daarnaast moeten voorzien in verschillende publieks-/foyerruimten, een theatercafé/restaurant, kantoren, artiestenvoorzieningen, (overdekt) laden/lossens enz. Uitgegaan wordt van een volwaardige theatervoorziening van afgerond 7.000 m² bvo.

Programma

De notitie schetst de ambitie van een brede theaterprogrammering met in de grote zaal onder andere cabaret, musicals, muziektheater, dans, klassieke en lichte muziek, klassiek en modern toneelrepertoire, opera en operette, jeugd- en familievoorstellingen. De programmering van de kleine zaal moet een accent krijgen op vernieuwend aanbod met eigentijds toneel, dans, lichte muziek, jonge cabaretiers. De programmering zal verder ruimte bieden aan cultuureducatieve programma's. Daarnaast is gedacht ruimte en ondersteuning te bieden aan amateurkunst. Gedacht

wordt aan een uitbreiding van de programmering van 190 voorstellingen nu, naar 235 in de toekomst.

Met de twee theaterzalen, de foyerruimten en volwaardige horecavoorziening is de accommodatie ook interessant voor commerciële activiteiten. Gekoppeld aan de voorstellingen kan gedacht worden aan lunches/diners, recepties en personeelsfeesten. Daarnaast kan de accommodatie worden benut voor verhuur in de vergader- en congresmarkt, evenementen en feestelijke bijeenkomsten. De commerciële activiteiten zullen moeten bijdragen aan de algehele exploitatie van de theatervoorziening.

Ruimtelijke inpassing

Benadrukt wordt dat niet alleen de kwaliteit van de binnenruimte van belang is, maar ook de omgeving van het theater. De omgeving moet passend zijn voor een theaterfunctie, zowel 's avonds (avondje uit) als overdag (congressen, schoolvoorstellingen, matineevoorstellingen enz.). Zo mogelijk zou het theater gesitueerd moeten worden aan een pleinruimte, die ook uitnodigt om binnen of buiten iets te drinken. Theater en buitenruimte hebben een directe relatie met elkaar en zijn integraal onderdeel van de openbare ruimte. De omgeving moet een hoogwaardig verblijfsklimaat hebben. Aan de architectuur van het gebouw en de inrichting van de directe omgeving/pleinruimte zullen hoge kwaliteitseisen worden gesteld.

Een locatie is nog niet bepaald. Mogelijke locaties zijn: de huidige locatie van de City-sporthal, de plek van het oude PTT-kantoor, het oude Obragas-terrein aan het kanaal bij de Cacaofabriek.

Financieel kader

Vanuit de verzekering is een investeringsbedrag van € 11 miljoen beschikbaar. In de gemeentebegroting 2013 is een bedrag van € 1,7 miljoen opgenomen als bijdrage in het exploitatietekort.

1.3 Onderbouwing beoogde voorziening

De notitie 'Perspectief op een middelgroot theater in Helmond' geeft als onderbouwing voor de beoogde theatervoorziening:

- Een analyse van het aanbod in de omgeving;
- De positie van Helmond binnen de B5.

Analyse aanbod omgeving

De analyse van het aanbod in de omgeving bestaat uit een overzicht van theatervoorzieningen in de omgeving van Helmond. De conclusie van deze analyse luidt dat er binnen een straal van 25 km weliswaar veel theatervoorzieningen zijn, maar dat deze kleiner zijn dan 500 stoelen en overwegend een lokale functie hebben die breder is dan theater alleen (o.a. Veghel 520 + 133 stoelen, Gemert 400 stoelen, Deurne 365 + 100 stoelen, Son 190 + 50 stoelen, Someren 392 stoelen).

Uitzondering vormt natuurlijk Eindhoven (15 autokilometers), waar het Park Theater beschikt over de Endinetzaal (949 stoelen) en de Philipszaal (520 stoelen, vlakke voer, flexibele tribune). Het Muziekgebouw Frits Philips in Eindhoven bevat een grote concertzaal (Eindhoven Airportzaal, 1.343 stoelen; thuisbasis Brabants Orkest)

en een kleinere muziekzaal (Rabobankzaal, 387 stoelen). Verder kent Eindhoven (pop-)podium de Effenaar met een grote zaal van 1300 stapplaatsen/500 zitplaatsen en kleine zaal. Andere zalen groter dan 500 stoelen zijn te vinden in Venray (673 stoelen, 25 km) en Uden (685 stoelen, 27 km).

In Helmond zelf zijn de volgende zalen:

- Rabobankzaal, Traverse, vlakke vloer, 400 zitplaatsen
- Scala zaal. Traverse, vlakke vloer, 148 stoelen
- Annatheater, vlakke vloer, 96 stoelen
- Cacaofabriek; gaat ruimte bieden aan 3 filmzalen en een poppodium

Positie Helmond binnen B5

Als een van de B5-gemeenten praat/denkt Helmond mee over de Brabantse culturele infrastructuur. Als B5-gemeente wil Helmond over een volwaardige culturele infrastructuur beschikken waarmee ook bovenlokaal aanbod kan worden gepresenteerd, waaronder provinciale producties zoals van het Brabants Orkest, Het Zuidelijk Toneel en Opera Zuid. Ook wil Helmond bijdragen aan verbetering van de culturele infrastructuur met het oog op de kandidatuur van Eindhoven/Brabantstad (B5) voor Europese culturele hoofdstad 2018.

H2 | Beoordeling wenselijkheid en haalbaarheid

2.1 Analyse onderbouwing beoogde theatervoorziening

De analyse in de notitie 'Perspectief op een middelgroot theater in Helmond' beperkt zich tot een vergelijking van zalen in de regio, met als conclusie dat er geen theater in de regio is met een capaciteit van ca. 800 zitplaatsen. Daarnaast stelt de nota dat er een cultuurpolitieke wens is om volwaardig mee te draaien in B5-verband, waarbij verondersteld wordt dat Helmond ook over een volwaardig theater moet beschikken. Impliciet luidt het uitgangspunt van deze notitie, dat theater in Helmond alleen 'volwaardig' genoemd kan worden, als het een grote zaal met 800 stoelen, toneeltoren, orkestbak, etc. heeft.

Om te bepalen wat een passende en duurzame theatervoorziening voor Helmond is zou de analyse in onze ogen breder getrokken moeten worden, waarbij in ieder geval onderstaande ontwikkelingen en inzichten worden betrokken.

Marktverkenning/Publieksonderzoek

1. Recent onderzoek van SCP ('Kunstminnend Nederland'), waaruit o.a. blijkt dat:
 - Er een rechtstreeks verband bestaat tussen opleidingsniveau en belangstelling voor de zogenoemde gecanoniseerde kunsten (Kunst met de grote K, zoals ballet, klassieke muziek, toneel, muziektheater). Weinig verrassend, maar wel van belang om op te merken;
 - Met de emancipatie van het individu en de groei van het aanbod op de vrijetijdsmarkt de belangstelling voor gecanoniseerde cultuur substantieel zal afnemen. Een voorbeeld daarvan is recente berichtgeving in Het Parool 15-04-2013: "Koninklijk Theater Carré ontving vorig jaar 299.000 gasten,

ruim 47.000 minder dan een jaar eerder. Het Concertgebouw kreeg 710.000 cultuurliefhebbers over de vloer. In 2011 waren dat er nog 740.000. De Stadschouwburg leverde 2000 bezoekers in; de teller bleef vorig jaar steken op 174.000" en van de VSCD (Vereniging Schouwburg en Concertgebouwen 30-10-2012): "De tendens van de afgelopen jaren zet zich verder door; ook in 2011 is het bezoek aan de podiumkunsten verder gedaald van 12,1 mln naar 11,9 mln.";

- De belangstelling voor populaire kunst & cultuur zoals popmuziek, cabaret en film zal toenemen. Met andere woorden: de aandacht voor juist de gesubsidieerde genres neemt af.
2. Publieksmonitor gemeente Helmond, waaruit blijkt dat:
 - De inwoners van Helmond relatief laag zijn opgeleid.
 - De inwoners van Helmond relatief weinig belangstelling hebben voor dans, ballet, klassieke muziek en (muziek-)theater en meer belangstelling voor populaire genres (popmuziek, film, cabaret, etc.).

Regionaal perspectief

3. Onderzoek van Cees Langeveld (Lector Cultuur & Economie KUB, directeur Chassée Theater Breda) waaruit blijkt dat Nederland de hoogste theaterdichtheid ter wereld heeft en dat de regio midden- en oost-Brabant daarbij de kroon spant. Langeveld roept op tot:
 - Een betere regionale spreiding van theatervoorzieningen;
 - Meer afstemming en samenwerking tussen theaters.
4. Diverse onderzoeken van onderzoeker Letty Ranshuysen, waarin ze concludeert dat het publiek al decennia een constante bereidheid heeft maximaal 25 kilometer

ofwel 20 autominuten te reizen voor bezoek aan theatervoorstellingen.

5. Bestuurlijke ontwikkelingen in de regio:

- Dubbelstad Eindhoven/Helmond; krijgt de ontwikkeling van een dubbelstad op termijn effecten voor het culturele voorzieningenniveau, in het bijzonder de theatervoorzieningen in de twee steden? Eindhoven beschikt over uitstekende schouwburg- en concertgebouwfaciliteiten.
- Helmond centrumgemeente van de (oostelijke) Peel. Welke betekenis heeft deze centrumpositie voor de aard en omvang van de programmering van de theatervoorziening in Helmond?

Stedelijk perspectief

6. Hoe verhoudt een nieuwe theatervoorziening zich tot de bestaande culturele infrastructuur? is het wel/niet wenselijk een verbinding te leggen met:
- De Cacaofabriek, waarin o.a. een poppodium en horeca wordt gerealiseerd;
 - Het Kunstkwartier, dat net van nieuwbouw is voorzien en waar ook de beschikking is over een klein theatertje van 150 zitplaatsen?
7. Welke mogelijkheden zijn er om te komen tot een gecombineerde exploitatie van de theatervoorziening met andere culturele voorzieningen in de stad, bijvoorbeeld met de Cacaofabriek en/of stichting Kunstkwartier? Overal in de cultuursector zien we een trend tot ketenvorming en clustering. Stand alone-voorzieningen raken in snel tempo uit de tijd. Om culturele exploitaties te verduurzamen zijn schaalvergroting en samenwerking de dominante trends, soms in de vorm van fusies, soms in de vorm van samenwerking in de back- en frontoffice. Soms alleen organisatorisch, soms ook met gezamenlijke huisvesting. Soms met soortgenoten regionaal, soms als cultuurbedrijf lokaal.

8. Welke bijdrage kan een nieuwe theatervoorziening leveren aan de uitstraling en vitaliteit van het centrum van Helmond? En wat betekent dat voor de locatiekeuze?

2.2 Nadere beschouwing theatervoorzieningen in Nederland

Type theatervoorzieningen

Nederland kent de volgende categorieën grotere theaters:

- Stadsschouwburgen. Deze schouwburgen (veelal met een capaciteit van circa 1.000 stoelen in de Grote zaal) staan in de G-20. Deze schouwburgen programmeren (vrijwel) al het gesubsidieerde aanbod. Daarnaast bieden ze de highlights uit de andere genres. In totaal programmeren deze schouwburgen 350-400 voorstellingen per jaar; er vinden vrijwel geen commerciële activiteiten plaats. Voor amateurverenigingen is zeer beperkt ruimte; veelal is voor de verenigingen alleen een klein aantal speeldata beschikbaar in de Kleine zaal. Deze schouwburgen bieden geen compleet cultureel podiumkunstenaanbod; dat is mogelijk omdat in deze steden meer podia voor grote delen van het podiumkunstenaanbod staan (concertgebouwen, vlakke vloer theaters, popzalen, etc.). Vrijwel alle steden vanaf 150.000 inwoners (Almere is de uitzondering met een gecombineerde schouwburg- en concertaccommodatie) hebben dan ook zowel een schouwburg als een concertgebouw.
- Regionale schouwburgen. Steden tot 150.000 inwoners hebben schouwburgen met een maximum tot circa 800 stoelen in de grote zalen. Deze theaters bieden een compleet pakket aan podiumkunstgenres, met daartussen een beperkte

hoeveelheid gesubsidieerd aanbod en een zeer beperkt aanbod van klassieke muziek (vaak programmeren deze theaters geen klassieke muziek vanwege het ontbreken van een goede akoestiek hiervoor). Vaak zijn deze schouwburgen de enige podia in de stad; de laatste jaren hebben juist deze steden een poppodium opgericht. De voornaamste taak van deze theaters is het presenteren van de professionele podiumkunsten; er is een (beperkte) hoeveelheid amateurvoorstellingen en commerciële activiteiten mogelijk. Deze schouwburgen hebben veelal een regionale verzorgingsfunctie. Voorbeelden: Amersfoort, Zaanstad, Haarlemmermeer, Den Bosch, Zwolle, Zoetermeer, Leiden, Dordrecht.

- Theaters in grotere gemeenten (75.000-100.000 inwoners) rond de grote steden. Deze gemeenten kennen vrijwel altijd een eigen theateervoorziening, met een capaciteit van gemiddeld circa 650 stoelen in de grote zaal. Deze theaters bieden een voornamelijk amusementsaanbod, besteden veel aandacht aan uitvoeringen van amateurverenigingen en hebben een groot pakket aan commerciële activiteiten. Veelal vullen de programmeringen van deze steden de programmering van de nabijgelegen grote Stadschouwburg aan: een aantal langere series cabaret- of showvoorstellingen waarmee publiek uit een grote regio wordt getrokken (ook het publiek uit de nabijgelegen grote stad, omdat de stadschouwburg dit amusementsaanbod beperkt programmeert).
- Uitzonderingen. Op bovenstaande indeling zijn uitzonderingen verklaarbaar vanuit de geografische ligging: geïsoleerd liggende gemeenten als Leeuwarden, Emmen en Winterswijk, kennen of krijgen voor hun omvang een relatief erg grote accommodatie.

Exploitaties onder druk

In vrijwel alle gemeenten kampen de podia met exploitatietekorten, o.a. veroorzaakt door teruglopende subsidies en door publiek dat minder frequent de voorstellingen bezoekt. Beide trends zullen de komende jaren doorzetten. Met name gemeenten die een (te) grote accommodatie hebben ten opzichte van het inwonertal, kennen op dit moment exploitatieproblemen, want de vuistregel luidt: "Hoe groter de accommodatie, hoe duurder de exploitatie". Met andere woorden: een theater met een grote zaal van 850 en 250 stoelen (de door de gemeente Helmond genoemde bovengrens van beoogde theateervoorziening) kent een substantieel duurdere exploitatie dan een theater met een omvang van circa 650 en 200 stoelen (kenmerkend voor grotere gemeenten in de nabijheid van een grote stad).

Benchmark Helmond

Helmond telt ruim 86.000 inwoners. Vergelijkbare steden met hun theater-accommodaties zijn:

Plaats	Aantal inwoners	Theater	Aantal stoelen
Delft	95.379	Theater de Veste	520
Alkmaar	94.174	Theater De Vest	623 ¹
Leeuwarden	92.342	Schouwburg De Harmonie	980
Venlo	92.091	Theater Maaspoort	763
Heerlen	90.537	Schouwburg	633
Helmond	86.061	Theater Speelhuis	440
Hilversum	83.669	Geen theater meer	--
Hengelo	81.429	Raboth theater	790 ²
Amstelveen	78.945	Schouwburg	675
Purmerend	77.955	Theater Purmarijn	532
Roosendaal	77.450	Schouwburg de Kring	849

¹ Grotere nieuwbouw afgestemd; het voornemen is de huidige schouwburg te renoveren.

² De gemeente Hengelo is een traject gestart om uit bezuinigingsoverwegingen alle cultuurinstellingen samen te voegen tot één cultuurbedrijf of enkele clusters.

Vergelijkingen omvang theaters in stadsregio's/dubbelsteden à la Eindhoven-Helmond:

Amsterdam-Amstelveen: Schouwburg Amstelveen heeft 675 stoelen

Den Haag-Delft: Theater De Veste in Delft heeft 520 stoelen

Utrecht-Nieuwegein: Stadstheater De Kom in Nieuwegein heeft 660 stoelen

Den Haag-Rijswijk: De Rijswijkse Schouwburg heeft 650 stoelen

Enschede-Hengelo: Deze dubbelstad heeft alle voorzieningen in gelijke omvang uitgevoerd: beide steden erkennen dat de twee schouwburgen én de twee popzalen te groot zijn uitgevoerd.

Rotterdam-Capelle: Isalatheater Capelle heeft 552 stoelen

Rotterdam-Schiedam: Theater aan de Schie heeft 700 stoelen

Helmond heeft in de vergelijking van steden met gelijke omvang, qua geografische ligging de meeste overeenkomsten met de situatie in Purmerend (versus Amsterdam), Delft (versus Den Haag) en Roosendaal (versus Breda). Hiervan is Schouwburg De Kring in Roosendaal in omvang (849 stoelen in de grote zaal) beduidend groter dan de zalen in Delft en Purmerend; de afstand tussen Roosendaal en Breda is evenwel groter (27 kilometer) dan de afstand tussen Helmond en Eindhoven. Wel is de West-Brabantse theaterdichtheid (theaters in Bergen op Zoom, Roosendaal, Etten Leur, Breda) vergelijkbaar met de theaterdichtheid ten oosten van Eindhoven. De theaters in West-Brabant werken dan ook programmatisch intensief met elkaar samen.

2.3 Financiële haalbaarheid

Er is € 11 miljoen beschikbaar voor de bouw, vanuit de verzekeringspenningen voor het afgebrande theater 't Speelhuis. Wij begrijpen dat een aanvullende investeringsbijdrage vanuit de gemeente zo laag mogelijk moet zijn. Bij een eventuele aanbesteding zal gekeken worden wat de markt zelf aan investering kan financieren vanuit de exploitatie. De bouw van een theatervoorziening van ca. 7.000 m² bvo zal niet onder de € 20 miljoen gerealiseerd kunnen worden (eventuele grondkosten nog buiten beschouwing gelaten). Dit zou een bijdrage noodzaken van meer dan € 10 miljoen vanuit de exploitatie door een marktpartij; dat lijkt ons geen reële optie.

De jaarlijkse bijdrage van de gemeente van € 1,7 miljoen in het exploitatietekort van de theatervoorziening is hard nodig om de aard en omvang van een aantrekkelijk programma te waarborgen samen met een duurzame gebouwexploitatie. Een exploitatievoordeel uit een intensivering van commerciële activiteiten kan er mogelijk toe leiden dat de exploitatiebijdrage van de gemeente wat lager kan uitvallen, maar wij verwachten niet dat dit substantieel is.

Waar wel een substantieel exploitatievoordeel te halen valt is het combineren van de theaterexploitatie met bijvoorbeeld de exploitatie van de Cacaofabriek en/of het Kunstkwartier. Dit exploitatievoordeel kan oplopen tot enige tonnen. Wanneer dit kan worden aangewend als dekking voor de investeringlast is wel een substantiële aanvulling op de beschikbare € 11 miljoen mogelijk, maar nog steeds niet voldoende om een theatervoorziening van 7.000 m² te kunnen financieren.

2.4 Conclusies & aanbevelingen

Een theatervoorziening met een grote zaal van ca. 800 zitplaatsen, een kleine zaal met ca. 225 zitplaatsen, een volwaardige toneeltoren en orkestbak, een aantal van 235 voorstellingen, waaronder een aanbod van gesubsidieerde genres en klassieke muziek, gesitueerd in een regio met veel theaters en ook een grote stadsschouwburg en een concertgebouw op korte afstand van elkaar, met een beoogde regionale uitstraling en wervingskracht, in een stad met een bevolking die gemiddelde lager opgeleid is dan vergelijkbare gemeenten:

- sluit waarschijnlijk onvoldoende aan op de samenstelling en de culturele belangstelling van de inwoners;
- zal in de komende jaren te kampen kunnen krijgen met exploitatietekorten vanwege de doorzettende tendens van dalende bezoekersaantallen en bezuinigingen op cultuur;
- speelt onvoldoende in op samenwerking/afstemming met andere theatervoorzieningen in de regio;
- kan een concurrentiestrijd met Eindhoven, op 15 kilometer afstand, met een grote theatervoorziening, met volwaardige toneeltoren en orkestbak die ook voor inwoners voor Helmond benut kan worden, niet winnen en speelt niet in op de ontwikkeling van de dubbelstad;
- speelt niet in op de trend tot schaalvergroting/samenwerking met andere culturele voorzieningen, noch regionaal met andere podiumvoorzieningen, noch lokaal met andere culturele voorzieningen.

Wij denken dat in de Helmondse situatie een aantrekkelijke theatervoorziening mogelijk is, maar dan een maatje kleiner: een accommodatie met een grote zaal van 600-650 zitplaatsen en een kleine zaal van 200-250 zitplaatsen. Een toneeltoren

en orkestbak kan, maar hoeft gegeven de nabijheid van de theatervoorzieningen in Eindhoven niet. Een configuratie zonder toneeltoren/orkestbak kan wel degelijk een voldoende interessante programmering bieden en is aanzienlijk minder kostbaar qua investering en exploitatie. De uitdaging is er dan in gelegen te kijken hoe een dergelijke theatervoorziening onderscheidend in de markt kan worden gezet, die kan bijdragen aan een versterking van het centrum van Helmond en die voldoende budget heeft om een eigentijdse programmering te bieden die van betekenis is voor de inwoners van stad en regio. Met minder kosten in stenen blijft meer over voor een onderscheidende programmering!

Wij bevelen aan:

- Een programmering te onderzoeken die optimaal inspeelt op de belangstelling van het Helmondse theaterpubliek, die de centrumfunctie van Helmond in de Peelregio ondersteunt en die afgestemd is met de andere podia in de regio, in het bijzonder de Eindhovense podia. Het uitgangpunt voor een dergelijke programmering luidt 'specialisatie', inspelend op de behoeften van het publiek en talenten/producenten uit de regio. Deze programmering gaat uit van de eigenheid en de kracht van Helmond en biedt elementen die andere steden (uitgezonderd Eindhoven) niet hebben.
- Geen stand alone oplossingen, maar met gebouw en exploitatie inspelen op de ontwikkeling van clustering en ketenvorming. Wij stellen voor te zoeken naar mogelijkheden voor gecombineerde exploitatie met andere (culturele) voorzieningen in de stad.
- De locatiekeuze mede te bepalen op basis van de mate waarin bijgedragen wordt aan:
 - Verlevendiging van het centrum: locaties die niet in het centrum liggen of daar mee verbonden kunnen worden, vallen wat ons betreft af;
 - Gebiedsontwikkeling: de investering in een dure voorziening zou bij voorkeur ook de motor/katalysator moeten zijn van verbetering/ontwikkeling van het omliggende gebied.

Tegen de achtergrond van bovenstaande aanbevelingen stellen wij voor als alternatief in overweging te nemen de verduurzaming van het tijdelijke theater in de OLV-kerk, met uitbreiding van het aantal stoelen tot circa 500 (meer is niet mogelijk), gecombineerd met het bijbouwen van een kleine zaal en andere publieksvoorzieningen als herbestemming van de Mariaschool. Deze variant blijft voor wat betreft de grote zaal aan de kleine kant en kent dus geen toneeltoren/orkestbak, maar biedt niettemin een aantrekkelijke en onderscheidende theatervoorziening waar Helmond goed mee uit de voeten kan. Een gecombineerde exploitatie met stichting het Kunstkwartier is interessant en kan leiden tot substantiële structurele kostenbesparing. Met de herbestemming van kerk en school, een nieuw (cultureel) gebruik van het plein en de combinatie met het Kunstkwartier betekent versterking van het centrum en draagt bij aan een belangrijk stuk gebiedsontwikkeling in de binnenstad van Helmond. In het verlengde van gecombineerde exploitatie met het Kunstkwartier geven wij in overweging ook een combinatie te maken met de exploitatie van de Cacaofabriek. Aldus ontstaat het perspectief van een krachtige en efficiënte culturele voorziening voor Helmond en omgeving.

Een tweede alternatief waar wij naar gekeken hebben is een positionering van de theatervoorziening bij de Cacaofabriek. Denkbaar is daar een nieuwe grote zaal van maximaal 650 stoelen te realiseren, desgewenst met toneeltoren/orkestbak, al zijn die voorzieningen niet strikt noodzakelijk. Bij delocatie Cacaofabriek zou een combinatie gemaakt kunnen worden met de popzaal, die dan tevens als kleine zaal kan worden benut. Een nadeel van de locatie Cacaofabriek is de situering net buiten het centrum, maar de combinatie van kunstencentrum Cacaofabriek met de beoogde theatervoorziening leidt tot een nog krachtiger cultuurcluster dat meer potentie heeft om verbonden te worden met het centrum. Wij hebben evenwel begrepen dat een positionering van de theatervoorziening bij de Cacaofabriek geen realistische optie is; in het volgende hoofdstuk werken we daarom alleen de variant handhaven/uitbreiden van het theater in de OLV-kerk nader uit.

H3 | Handhaven/uitbreiden theater in OLV-kerk

3.1 Beschrijving

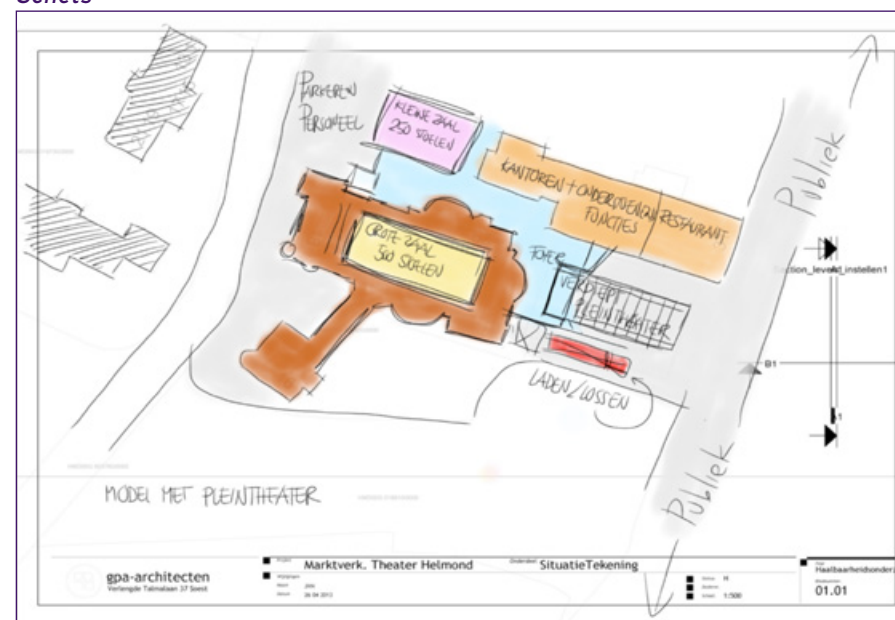
De kerk is fabuleus mooi en de ambitie voor eigentijdse voorstellingen kunnen hier prima in worden verwezenlijkt. Het is zonde om deze unieke plek op te geven. De twee grootste nadelen (beperkte publiekscapaciteit en toneelcapaciteit) kunnen niet geheel worden opgelost (zonder de kerk vrijwel geheel te slopen). Bij verduurzaming van de theaterinrichting kunnen wel 50 stoelen extra worden ingebouwd, waarmee de publiekscapaciteit op 500 komt (extra balkons/loges in de zijbeuken, met enige verbreding toneellijst/proscenium). Gegevens ontbreken over exploitatielasten/staat van onderhoud van de kerk. Wij zijn voor het inschatten van de investeringslasten uitgegaan van een grondige verduurzaming van de kerk om de exploitatielasten te drukken. Daarbij schatten we in dat er akoestische aanpassingen nodig zijn om de kerk permanent te kunnen gebruiken als toneelzaal.

In de vrijkomende Mariaschool kan een (wat grotere) kleine zaal van 250 zitplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast biedt de vrijkomende school voldoende ruimte voor een stevige horecavoorziening/Grand Café en break-out rooms om de commerciële functie van het theater te versterken. Ook de kantoren van de theaterorganisatie kunnen hier worden ondergebracht. De ruimte tussen kerk en Mariaschool kan met een glazen overkapping worden verbonden, zodat er voldoende foyerruimte ontstaat.

De bestaande Scala-zaal in het Kunstkwartier is hooguit een aanvulling op de zalen in het theater en vormt geen realistisch alternatief voor een echte kleine zaal (geen uitstraling, ongunstig gesitueerde entree. De zaal kan wel benut worden voor verhuur, bij leerling-uitvoeringen en bij festivals, wanneer er behoefte is dan 3 of 4 zalen tegelijk.

Ook het nieuwe (theater-)plein kan geschikt worden gemaakt voor tal van evenementen/voorstellingen/commerciële activiteiten, als gezamenlijk 'speelveld' van het theater en Kunstkwartier. Het plein verbindt en versterkt de verschillende functies en wordt een nieuwe levendige verblijfsplek voor het centrum van Helmond. We zien tal van mogelijkheden voor dit zonnige plein: terrassen, buitenbioscoop, buitenoptredens etc.

Schets



Bij deze optie zou de programmering van de diverse zalen, het theaterplein en de omliggende horeca, festivalachtige evenementen kunnen bieden die interactiever en actiever zijn en meer in de stad te voelen zijn, bijvoorbeeld schrijvers die in cafés voorlezen, combinatie van klassiek met jazz, zomerprogrammering, thema-programmering ("De nacht van het Cabaret" op meerdere podia), cross-over-programmering etc.

Duurzame herbestemming van de OLV-kerk en van de Mariaschool en het plein, voorkomt bovendien een toekomstig probleem voor de gemeente. Indien de theatervoorziening hier wegtrekt ontstaat er leegstand in de kerk. Ook de Mariaschool zal komen leeg te staan.

3.2 Meerwaarde van uitbreiding met o.a. een kleine zaal

De door ons voorgestelde variant gaat niet alleen uit van verduurzaming van de huidige, prachtige theatervoorziening in de OLV-kerk, maar ook van het opplussen/uitbreiden daarvan:

- Uitbreiding zaalcapaciteit van 450 naar 500
- Kleine zaal erbij, vlakke vloer 200-250 zitplaatsen (Mariaschool)
- Volwaardige horeca/grand café (Mariaschool)
- Vergader-/congresfaciliteiten (Mariaschool)
- Inrichting plein voor buitenvoorstellingen en horeca-terras

Wij zijn van mening dat opplussen/uitbreiden van de theatervoorziening in de OLV-kerk een aantal belangrijke meerwaarden biedt:

- Het opplussen met een kleine zaal en een plein dat geschikt is voor buitenvoorstellingen, in combinatie met enige uitbreiding van de grote zaal, zorgt voor een

onderscheidende permanente theatervoorziening die niet alleen past bij de schaal en de identiteit van Helmond, maar waarmee Helmond zich ook op de kaart kan zetten als aantrekkelijke centrumgemeente van de regio en als partnerstad in B5-verband. In plaats van een theatervoorziening ontstaat in deze variant een Theaterkwartier waar inwoners en bezoekers van Helmond en omgeving veel plezier aan zullen beleven!

- Het opplussen met een volwaardige horecavoorziening draagt bij aan het totale concept van theater & uitgaan, in dit geval ook in de combinatie binnen/buiten; een dragend element in het Theaterkwartier Helmond. Een goede horecavoorziening is, mede voor de ondersteuning van de beoogde vergader-/congresfaciliteiten, ook noodzakelijk uit exploitatie-overwegingen.
- Kwantitatieve overweging kleine zaal: op grond van het aantal inwoners en de centrumfunctie van Helmond is een grotere stoelcapaciteit wenselijk dan alleen met de grote zaal in de OLV-kerk kan worden geboden (450>500). De nabijgelegen podia in de Traverse (Scalazaal en Rabozaal) beschouwen wij niet als volwaardige theatervoorzieningen. In deze reactienota hebben wij Helmond gebenchmarked met andere, vergelijkbare gemeenten in stadsregio's/dubbelsteden; van belang is op te merken dat elk van deze benchmarksteden naast een grote zaal ook de beschikking heeft over een volwaardig vlakke vloertheater, meestal in de vorm van een kleine zaal als onderdeel van een grotere theatervoorziening. NB: de gemeente Helmond gaat in haar uitvraag/marktconsultatie zelf ook uit van een nieuwe kleine zaal, naast een schouwburg met een zaalcapaciteit van 800-850 stoelen.
- Kwalitatieve overweging specifiek voor de kleine zaal: de programmering in de grote zaal zal zich in hoofdzaak moeten toeleggen op mainstream en populaire genres. Juist in de kleine zaal kan een meer vernieuwend programma worden geboden en daarnaast een aanbod van lokale en regionale producties. De combinatie kleine zaal/grote zaal en (in de zomerperiode, 'het vierde seizoen') de

buitenruimte van het theaterplein kan benut worden voor festivals en evenementen. De kleine zaal vormt hierbij een onmisbare schakel.

- Een kleine zaal wordt, met zijn inschuifbare tribune en comfortabele stoelen, gebruikt voor theatervoorstellingen, debatten, vergaderingen, kleinschalige lezingen en een veelheid aan culturele verhuringen aan amateurverenigingen en kunsteducatie-cursisten en presentaties, bedrijfs- en familiefeesten en overige commerciële activiteiten. Meer dan de grote zaal is de kleine zaal in staat door middel van deze veelheid aan activiteiten in staat om vrijwel alle doelgroepen vanuit de stad en vanuit een grote regio als bezoekers te ontvangen.

3.3 Financiële haalbaarheid

Investering

Een indicatieve berekening van de totale investeringslast voor deze variant komt uit op een bedrag van afgerond € 13 miljoen. Hierin is niet alleen de verduurzaming van de theaterbestemming van de OLV-kerk meegenomen, maar ook de herbestemming van de Mariaschool (kleine zaal, horeca, break-out rooms, kantoren), de glazen verbinding tussen school en kerk (foyer) en de herinrichting van het plein. Ten opzichte van de beschikbare verzekeringsuitkering komen we in deze variant dus nog een bedrag van ca. € 2 miljoen tekort.

Exploitatie

Voor wat betreft de exploitatie moet in deze variant kunnen worden volstaan met de jaarlijkse bijdrage van € 1,7 miljoen in het exploitatietekort. Een intensivering van de

programmering door meer voorstellingen (grote zaal, kleine zaal, plein-programmering, theaterfestivals) moet gefinancierd kunnen worden uit winst op de commerciële activiteiten (horeca, verhuur, evenementen enz.) en kost de gemeente dus niets extra.

Wij denken dat in deze variant vergaande samenwerking, mogelijk zelfs gecombineerde exploitatie met stichting Kunstkwartier interessant kan zijn en mogelijk ook met de Cacaofabriek. Vergaande samenwerking kan de vorm aannemen van een gezamenlijke organisatie voor shared services ten aanzien van gebouwbeheer, (financiële) administratie, personeelswerk, automatisering, pr & marketing en gezamenlijke inkoop. Denkbaar is zelfs een algehele samenvoeging van de organisaties. Vanuit een gezamenlijke organisatie van theater en het centrum voor de kunsten kan een efficiencyvoordeel worden behaald.

Naast een efficiencyvoordeel zien wij in het geval van het Kunstkwartier ook nog mogelijkheden om de exploitatie van het centrum voor de kunsten tegen substantieel lagere kosten te exploiteren. Bestudering van de jaarcijfers geeft aanleiding om te veronderstellen dat de exploitatielasten aanzienlijk gereduceerd kunnen worden, met behoud van kwaliteit van de dienstverlening. Dit lichten wij graag toe in een afzonderlijk gesprek.

Het exploitatievoordeel dat uit een gecombineerde exploitatie van het theater en het centrum voor de kunsten en mogelijk ook de Cacaofabriek te behalen is, kan worden aangewend ter financiering van het resterende tekort op de investering.

H4 | DBFMO

4.1 Principe van DBFMO

Integrale contractvormen verenigen de fasen ontwerp en realisatie met langjarig onderhoud en operationele diensten in één contract. Ook wordt wel gesproken van DBFMO-contracten, waarbij de marktpartij Design, Build, Finance, Maintain en Operate levert. De publieke partij blijft verantwoordelijk voor de afname gedurende de looptijd.

De F wordt eigenlijk gebruikt als prikkel om de integrale kwaliteit te stimuleren. De publieke partij kan over het algemeen goedkoper financieren dan de marktpartij, toch valt de keuze soms op DBFMO.

In het zogenaamde kasstroommodel krijgt de marktpartij gedurende de hele looptijd in de exploitatieperiode periodieke vergoedingen, ook voor de volledige vastgoedinvestering. Indien er tekortkomingen zijn in de integrale levering, worden deze vergoedingen gekort. De financier van de marktpartij zal het risico van kortingen tevoren willen nagaan. De zogenaamde due diligence wordt uitgevoerd door juristen en adviseurs. De kosten hiervan zijn hoog waardoor voor kleinere projecten de transactiekosten van de F-component relatief hoog zijn.

DBFMO-light lijkt hierop, maar met een kleinere f. Dit betekent een klein vermogensbeslag voor de marktpartij. Het gebouw wordt gefinancierd door de publieke partij en blijft ook haar eigendom, maar er blijft een kleine financiële prikkel in het systeem ten behoeve van de integrale kwaliteit. De transactiekosten zijn veel lager.

Een geheel andere benadering van DBFMO is het transfermodel. In dat geval gaat het eigendom van het gebouw over naar een belegger. De publieke partij gaat huren van de belegger. De financier van de belegger heeft dan hypotheekrecht op het vastgoed, en de huurstroom is niet afhankelijk van geleverde diensten. De transactiekosten zijn relatief laag. De belegger zal willen investeren in courant vastgoed met mogelijkheden voor alternatieve aanwendbaarheid na de huurperiode. Kantoren, wonen en scholen zijn goed mogelijk en zwembaden en theaters minder goed, omdat deze minder courant zijn. Het transfermodel loont alleen bij projecten boven € 25 miljoen.

4.2 DBFMO voor de theatervoorziening in Helmond

Voor de beoogde theatervoorziening in Helmond, ook in de alternatieve varianten die wij hebben geschetst, zien wij zeker mogelijkheden om een combinatie te maken tussen realisatie van de accommodatie met langjarig onderhoud en de exploitatie daarvan, middels een integraal contract (DBFMO). Het transfermodel komt niet aanmerking, daarvoor is het project niet groot genoeg en een theatervoorziening te weinig courant. We gaan er dus van uit dat de gemeente eigenaar van het vastgoed blijft. Om te voorkomen dat onnodig hoge kosten worden gemaakt voor due diligence, denken wij dat een DBFMO-light tussen gemeente en marktpartij de beste oplossing is. Wellicht te overvloedig merken wij op de O van Operate in onze benadering niet alleen staat voor onderhoud/gebouwgebonden exploitatie, maar voor de algehele exploitatie, dus ook het programmeren/runnen van de theatervoorziening.

Omdat het project in financieel opzicht relatief klein is, is er een beperkte financieringsbehoefte. De verzekeringspenningen dekken de benodigde investering grotendeels af; het resterende tekort kan worden gedekt uit exploitatievoordelen in het geval een gecombineerde exploitatie met een andere culturele instelling mogelijk is (Cacaofabriek en/of Kunstkwartier).

Voorwaarden waar de gemeente aan moet voldoen in geval van DBFMO(-light):

- Bereidheid tot commitment voor langere duur;
- Bereidheid verantwoordelijkheden over te dragen aan de markt (flexibiliteit, zeggenschap);
- Gegarandeerde betalingen gedurende de contractduur;
- Een programma waarbinnen investering en exploitatie met elkaar verbonden worden, hetgeen tot toegevoegde waarde leidt;
- Duidelijke afspraken over prestaties en een link met het betalingsmechanisme;
- Realistische verdeling van de risico's in het contract.

Als de gemeente ook van mening is dat DBFMO(-light) een goede keuze is, kan ze een DBFMO(-light) uitvraag doen met financiering door gemeente en een kleine financiële prikkel voor de marktpartij. Uitgaande van de behoefte stelt de gemeente een PVE op voor de exploitatiefase, ruimtes, functionele eisen, eisen aan onderhoudsniveau en operationele diensten, alles op basis van servicelevel agreements. De gemeente stelt het overeengekomen budget beschikbaar op basis van ncw (netto contante waarde). Van belang is verder dat binnen de kaders van het contract de marktpartij zo veel mogelijk ruimte wordt gelaten voor creativiteit op alle contractonderdelen.

H5 | Vervolg

5.1 Vraagstelling nader onderzoek

Graag zijn we bereid onder bepaalde voorwaarden de planontwikkeling voor een nieuwe theatervoorziening nader te onderzoeken en uit te werken. Daarbij gaat het om de uitvoering van een (haalbaarheids-)onderzoek dat de volgende elementen kent:

- Nadere analyse en behoeftebepaling van aard en omvang van een permanent theater in Helmond.
- Afhankelijk van de uitkomsten van de nadere analyse: uitwerking van de door ons aangegeven variant in de vorm van het opstellen van een globaal Programma van Eisen, een schetsontwerp en een globale kostenraming;
- Nader onderzoek naar de mogelijkheid van gecombineerde exploitatie van de theatervoorziening met stichting het Kunstkwartier en/of de Cacaofabriek.

5.2 Wel/niet betrokkenheid marktpartij

De door ons voorgestelde variant verschilt wezenlijk van die van een grote, stand alone schouwburg, zoals gepresenteerd in de marktconsultatie. In de marktconsultatie is gevraagd om de mogelijkheden van een DBFMO-aanpak te benoemen, teneinde de realisering van een grote schouwburg mogelijk te maken. Nu wij in overweging geven te kiezen voor een alternatieve (en minstens zo aantrekkelijke) theatervoorziening is de vraag aan de orde of in dat geval ook betrokkenheid van een marktpartij wenselijk is. Wij denken van wel:

- Tijdens de ontwerpfase, ook in het geval van Handhaven/uitbreiden van het theater in de OLV-kerk, worden belangrijke keuzes gemaakt die de gebouwgebonden exploitatiekosten in de toekomst bepalen. Ook het comfort van het

gebouw en het energieverbruik worden grotendeels bepaald tijdens de ontwerpfase. Door aanbesteding middels een integraal contract waarbij de markt verantwoordelijk is voor zowel het ontwerp, als de uitvoering, als het onderhoud heeft de gemeente zekerheid over de kosten EN de prestaties van het gebouw gedurende de gehele levensduur.

- De beste oplossing voor het project en het meest ondernemende exploitatiemodel voor het Theaterkwartier ontstaat als een marktpartij/consortium van partijen de verantwoordelijkheid krijgt voor het integrale en langdurige resultaat van de ontwikkeling; een ontwerp dat zodanig aantrekkelijk en effectief is dat er een nieuw, eigentijds en financieel gezond Theaterkwartier Helmond gerealiseerd wordt.
- De financiering van de variant Handhaven/uitbreiden huidige theatervoorziening OLV-kerk vraagt meer budget dan thans beschikbaar is, zowel aan exploitatielasten als aan investeringslasten. Wij hebben begrepen dat aan investeringsbudget € 11 miljoen beschikbaar is (verzekeringsspanningen) en aan structurele bijdrage in de exploitatie jaarlijks € 1,7 miljoen. Wij hebben aangegeven dat de variant Handhaven/uitbreiden weliswaar aanzienlijk minder kostbaar is dan een variant met een (te) grote zaal van 850 stoelen met (onnodige) toneeltoren en orkestbak, maar niettemin meer kost dan het beschikbare investeringsbedrag. Wij hebben indicatief een bedrag van ca. € 13 miljoen genoemd. Ook hebben wij aangegeven dat de beoogde uitbreiding van de programmering in de kleine zaal en buitenprogrammering/festivals hogere exploitatielasten betekenen. Wij hebben aangegeven dat het tekort op de investering en de hogere exploitatielasten opgevangen kunnen worden door intensivering van commerciële activiteiten (horeca, vergader-/congresmarkt) en combinaties van culturele exploitaties (in casu Kunstkwartier, mogelijk ook Cacaofabriek). De door ons voorgestelde

combinatie van kostenbesparing (combinatie culturele exploitaties) en meer eigen inkomsten (horeca, vergader-/congresmarkt) vergen een mate van ondernemerschap die in onze ogen niet mogelijk is in de huidige gemeentelijke setting.

- De uitvraag/marktconsultatie is erop gericht om reacties uit de markt te krijgen op de aard en omvang van een permanente theatervoorziening en op de mogelijkheid/haalbaarheid van een DBFMO-benadering. Ten aanzien van de DBFMO-benadering hebben wij aangegeven ook in de variant Handhaven/uitbreiden huidige theatervoorziening zeker mogelijkheden te zien. Sterker zelfs: wij zijn van mening dat voor het welslagen van de beoogde culturele onderneming een ervaren exploitant noodzakelijk is die ook bedreven is in het commercieel in de markt zetten van de beoogde theatervoorziening. Wel achten wij het denkbaar dat op termijn de exploitatie van de permanente theatervoorziening - na een opstartperiode van enkele jaren en wanneer er sprake is van een stabiele exploitatiesituatie - desgewenst in handen gegeven wordt van een nieuw op te richten publieke organisatie. Dit zou ook onderdeel van de opdracht aan de marktpartij kunnen zijn.

In dit perspectief geven wij in overweging de realisering van de variant Handhaven/uitbreiden als integrale opdracht mee te geven aan een gespecialiseerde marktpartij c.q. een consortium van partijen. Deze opdracht heeft dan betrekking op:

- Design, Built, Finance en Maintain van de beoogde theatervoorziening (gebouw) en een exploitatieverantwoordelijkheid voor in ieder geval een opstartperiode van een aantal jaren (Operate);
- Het ontwikkelen van een passende exploitatievorm, waarbij bezien kan worden welk model uiteindelijk het meest passend is: ofwel duurzame uitbesteding aan een marktpartij, dan wel een nieuw op te richten culturele onderneming die na een opstartperiode de exploitatieverantwoordelijkheid overneemt.

Bij het ontwikkelen van een passende exploitatievorm hoort ook:

- Ontvlechting van de huidige theaterorganisatie uit de gemeentelijke dienst;
- Onderzoek naar krachtenbundeling/gecombineerde exploitatie met andere culturele voorzieningen: de stichting Kunstkwartier als medebewoner van het Theaterplein (shared service dan wel samenvoeging) en op termijn mogelijk zelfs een gecombineerde exploitatie met de Cacaofabriek.

De gemeente blijft in onze ogen de eigenaar van de accommodatie. Voor wat betreft de F van Finance hebben wij aangegeven dat wij er van uitgaan dat het benodigde investeringsbedrag door de publieke partij wordt ingebracht, waarbij wel sprake is van een financiële prikkel voor de marktpartij (DBFMO-light). Een concrete invulling hiervan is dat de gemeente het gehele investeringsbedrag financiert en dat de kapitaallasten van het tekort (in de variant Handhaven/Opplussen ca. € 2 miljoen) worden verrekend met het exploitatiesubsidie. Daarnaast is sprake van een financiële prikkel voor de marktpartij door op eigen kracht zorg te dragen voor de financiering van aanvullende programmering in de kleine zaal en de buitenruimte van het theaterplein.

Afrondend: wij denken dat de variant Handhaven/uitbreiden van de huidige theatervoorziening in de OLV-kerk een integrale opgave zou moeten zijn voor een deskundige marktpartij/consortium. Wij geven de gemeente als eigenaar van de theatervoorziening en opdrachtgever van een marktpartij in overweging de uitvraag/aanbesteding te spiegelen aan de inzichten en richtlijnen van het PPS-netwerk van de overheid; www.ppsnetwerk.nl.

Theaterplan Suytkade

Wie kiest wordt gekozen

augustus 2013

Theaterplan Suytkade

Wie kiest wordt gekozen

augustus 2013

Deurne, 06 augustus 2013

In opdracht van: Fitland c.s. en Green c.s.

Samenstelling: WVB Marketing, Wil van Bussel

Inhoud

	Pagina
1. Inleiding	4
2. Doelstelling	5
3. Waarom?	6
4. Wat?	7
5. Hoe?	10
6. Doen	13
7. Financiële realisatie theater en zwemvoorziening	14
Visual (bijlage)	15

1. Inleiding

De gemeente Helmond heeft de combinatie 'Fitland/Green' uitgedaagd om met een voorstel te komen voor realisatie van een permanent theater in Helmond. Daarbij is nadrukkelijk gevraagd om buiten traditionele kaders te treden.

Het huidige theater in de Onze Lieve Vrouwe Kerk is een tijdelijke oplossing. Helmond is op zoek naar een toekomstbestendig totaalconcept, waarin commerciële en maatschappelijke belangen met elkaar verbonden zijn. Het nieuwe theater moet bijdragen aan de identiteitsversterking van de stad en tenminste geschikt zijn om ook het provinciaal, kwalitatief hoogstaand cultuuraanbod te huisvesten, zodat Helmond zich ook op cultureel gebied met de andere B5-steden kan meten.

In dit rapport is het plan van Fitland/Green beschreven. Het plan heeft als werktitel de naam 'Theaterplan Suytkade' meegekregen. Realisatie ervan is immers onlosmakelijk verbonden aan deze locatie.

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat dit plan veel vragen op kan roepen. Zij, en ook de scribent, willen deze vragen graag beantwoorden en zijn uiteraard bereid tot het geven van een presentatie c.q. toelichting.

2. Doelstelling

De doelstelling van dit plan is inzicht verstrekken in het waarom, wat en hoe van realisatie van een theater in combinatie met Fitland c.s. op de locatie Suytkade.

3. Waarom?

Op 29 december 2011 is het voormalige theater van Helmond, het Speelhuis, door brand verwoest. In de daarop aansluitende periode is heel snel een mooie tijdelijke oplossing gerealiseerd in de Onze Lieve Vrouwe Kerk, zodat de culturele voorstellingen en activiteiten door konden blijven gaan. Vervolgens heeft er een verkenning plaatsgevonden naar de mogelijkheden voor een permanente oplossing. Die verkenning bestond uit het formuleren van uitgangspunten, een vertaling daarvan naar het gebouw, het ruimteprogramma, de ruimtelijke inpassing en een paragraaf waarin de beoogde financiële bijdrage van de Gemeente Helmond wordt opgenomen.

Helmond wil een middelgroot theater met een bredere programmering dan het voormalige Speelhuis. Die voorziening had beperkingen. In het nieuwe theater moeten de beter lopende commerciële voorstellingen inkomsten genereren waarmee de kosten van artistieke producties voor een belangrijk deel kunnen worden gedekt. De inkomsten van horeca en commerciële verhuur moeten bijdragen aan de dekking van de overige lasten. De gemeente heeft exact aangegeven welke ruimten nodig zijn en welke capaciteit en omvang deze moeten hebben. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven hoe de verkeersstromen moeten lopen en welke functionele randvoorwaarden zij aan het theater stelt. Datzelfde geldt voor de ruimtelijke inpassing en de inrichting van de omgeving, zoals de bereikbaarheid en ontsluiting, inrichting, ruimtelijke kwaliteit en aspecten ten aanzien van duurzaamheid. Voor het nieuwe theater zijn maximaal de potentiële verzekeringsuitkeringen en de huidige exploitatiebijdrage beschikbaar: Respectievelijk 11 miljoen en 1,7 miljoen Euro. Het is een nadrukkelijke wens van de gemeente Helmond om het nieuwe theater in een publiek/private samenwerking te realiseren, waarbij de gemeente zich niet met de inhoud wil bezighouden maar op het gewenste einddoel, de output, stuurt. Helmond wil een marktpartij de vrijheid geven om naar eigen inzicht de uitvoering, de input, vorm te geven. Hierdoor kan er optimaal gebruik worden gemaakt van de denk- en innovatiekracht van de markt.

De combinatie Fitland/Green speelt daar nu op in en wil op basis van een geïntegreerd DBFMO-contract, voor een periode van die gelijk loopt aan de resterende termijn van de huur van de sporthal, gecontracteerd worden om niet alleen te ontwerpen, te bouwen en te beheren, maar ook om het project mede te financieren en te exploiteren (Design, Build, Finance, Maintain, Operate).

Waarom? Omdat het kan. Omdat het haalbaar is, aansluit op de visie van Fitland/Green en omdat het moment zich nu voordoet. De combinatie Fitland/Green kan en wil doormiddel van slim te combineren kosten besparen op de noodzakelijke investeringen, synergievoordelen bewerkstelligen en meerwaarde creëren. In tegenstelling tot bestaande locaties kent de locatie Fitland Suytkade geen beperkingen. Er kunnen zelf keuzes worden gemaakt in hoeverre die slimme combinaties worden doorgevoerd.

4. Wat?

Krijgt Helmond dan wel het theater dat zij in gedachte heeft? Nee, veel meer dan dat. De combinatie Fitland/Green zal geen middelgroot maar eerder een groot theater realiseren (circa 1.000 stoelen). Geen theater dat zich richt op een lokale/regionale doelgroep, maar een theater dat zich als theater voor Zuid-Nederland (en Vlaanderen) positioneert. In de visie van Fitland/Green is een stand-alone, regulier theater 'niet haalbaar'. Daarom ontstaat er op Suytkade een thematische samenhangende clustering van voorzieningen rond de thema's cultuur, entertainment, stedelijke vernieuwing, zorg economie, educatie, wellness, bewegen en hospitality. Een aantrekkelijke dynamische omgeving die voorziet in zowel zakelijke als leisure activiteiten. Een omgeving die tegemoet komt aan actieve, passieve, individuele en in groepsverband te beleven ontspanningsbehoeften voor verstrooiing, ontsnapping, verwondering en ontplooiing. Een inspirerende, stimulerende en gastvrije omgeving voor dagtoerisme en meerdaags verblijf.

Zo zullen in het theater ook langer lopende producties worden geprogrammeerd, zoals bijvoorbeeld musicals als 'Sister Act' en dergelijke. Producties die nu enkel in de Randstad te beleven zijn. Het Theaterplan Suytkade wordt daarmee een schoolvoorbeeldproject in Nederland. Een project dat inspeelt op de ontwikkelingen en trends in de samenleving en aansluit op nationale, provinciale en regionale ambities, waarin innovatie, het tot stand brengen van betekenisvolle combinaties en slimme verbindingen, centraal staan. Een project dat ook voor de citymarketing van de stad betekenisvol is.

Zo schrijft minister Bussemaker in haar cultuurbrief van juni 2013 dat zij cultuur vooral ziet als een onderdeel van de maatschappelijke agenda, waarbij de uitdaging en het bestaansrecht liggen in de verbindingen die met de samenleving worden aangegaan. Daarin moet kwaliteit een leidend motief zijn. Kwaliteit die gepaard gaat met ondernemerschap, waardoor de cultuursector zijn kosten verlaagt en zijn inkomsten en maatschappelijk draagvlak vergroot. Natuurlijk schrijft zij ook dat cultuur artistieke, maatschappelijke en economische waarden heeft. Volgens minister Bussemaker is cultuur noodzakelijk voor de vorming van onze identiteit, voor de ontplooiing van mensen en voor de ontwikkeling van creativiteit.

Cultuur verbindt, biedt plezier, draagt bij aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken en heeft een duidelijk economisch belang. Niet alleen direct maar vooral ook indirect. Stelt u zich eens voor wat de komst van dit theater betekent voor het woon- en vestigingsklimaat van Helmond? Helmond neemt als 33^e stad van Nederland naar inwoneraantal, plaats 38 in op de woonaantrekkelijkheid index van Nederland, terwijl Helmond zich toch nadrukkelijk etaleert met 'wonen' als kernkwaliteit. De woonaantrekkelijkheid index is samengesteld uit tal van indicatoren, waaronder de cultuurindex. De cultuurindex geeft een totaalbeeld van de omvang en diversiteit van het culturele aanbod in een stad, en het belang daarvan voor de aantrekkingskracht en economische vitaliteit. Ook op deze index scoort Helmond nu benedengemiddeld (plaats 44).

Met dit theaterplan wordt niet alleen invulling gegeven aan de gewenste theaterfaciliteit maar komt Helmond centraal te staan. Helmond wordt hiermee, ook voor de consument die de stad niet kent, een stedelijk merk: een mentaal fenomeen dat gegrift staat in het geheugen van mensen. Een associatienetwerk dat een unieke relevante betekenis representeert, die de stad onderscheidt van andere steden. Die voor betekenis zorgt, voor voorkeur en verlangen, interactie en transactie.

Het werkt eigenlijk heel eenvoudig. Mensen die onbekend zijn met een stad willen eigenlijk maar drie dingen van die stad weten: Wie is daar? Wat is daar? Wat gebeurt daar? De rest is bijzaak en wordt als vanzelfsprekend aanwezig geacht. Als Helmond kleur bekent en aangeeft voor het Theaterplan Suytkade te gaan, dan wordt dat ingevuld. Helmond krijgt dan voor consumenten die voorheen niets met Helmond hadden een duidelijk herkenbaar gezicht. Dat alleen garandeert echter nog niet dat bezoekers hun verblijf in Helmond straks ook in al haar facetten positief zullen waarderen. Daar is meer voor nodig, zoals bijvoorbeeld een aantrekkelijke hap-, stap- en trapverbinding vanuit Suytkade naar de binnenstad.

Een ander voorbeeld. De provincie Noord-Brabant heeft haar doelstellingen vastgelegd in de Agenda voor Brabant. De hoofddoelstelling is om tot de Europese top van kennis- en innovatieregio's te blijven behoren. Alleen dan kan duurzame welvaart gegarandeerd worden. Vanuit die ambitie concentreert de provincie zich op het vestiging- en leefklimaat van Brabant en richt zij zich op de volgende kerntaken: ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, bereikbaarheid van de regio, regionaal economisch beleid en cultuur. De provincie wil een nieuwe, meer innovatieve rol vervullen, waarbij zij agendeert, partijen bij elkaar brengt en slimme verbindingen legt. Een van die verbindingen die zij met haar 'Economisch Programma 2020' legt, is met de vrijetijdseconomie. Ter verduidelijking volgt hier een citaat uit de 'Agenda voor de Vrijetijdseconomie':

"De contexten en ervaringen van vrijetijd worden steeds belangrijker in onze maatschappij. Vrijetijd geeft mensen tijd en ruimte voor reflectie, ontspanning, gemeenschapsbeleving, verbeelding en het opdoen van nieuwe energie. Door de jaren heen hebben we meer geld om te besteden aan onze vrijetijd en is het aanbod van mogelijkheden voor de besteding daarvan exponentieel gegroeid. We vinden het ook steeds belangrijker hoe wij onze vrijetijd doorbrengen en zijn voortdurend op zoek naar nieuwe belevingen en vernieuwde concepten. Echter, gezien de aard van het Brabantse aanbod, de demografische ontwikkelingen, de individualisering en mondialisering, is het Brabantse vrijetijdsaanbod toe aan vernieuwing. Vernieuwing vanuit de sector zelf is niet meer genoeg om tot innovatie te komen. Als gevolg van verwachte krimp van de bevolking, de vergrijzing en de huishoudverdunding, zullen de sterk op de eigen regio gerichte vrijetijdsvoorzieningen (87% van de dagrecreanten is Brabander) uit een ander vaatje moeten gaan tappen.

De markt kent kritische consumenten die snel van voorkeur veranderen. De echte groei zit in een thematische samenhangende clustering van voorzieningen rond thema's als natuur, entertainment, klassieke stedelijke allure of stedelijke vernieuwing, zorg economie en rust en ruimte. Te midden van alle mogelijkheden voor de vrijetijdsbesteding hebben consumenten steeds meer behoefte aan duidelijkheid, onderscheid, kwaliteit en een bereikbare diversiteit van mogelijkheden. De prijs alleen is niet bepalend meer. De belevingswaarde van producten en diensten neemt steeds verder toe.

De toenemende individualisering en de roep om originaliteit en authenticiteit zorgen ervoor dat de consumenten zich willen onderscheiden en iets bijzonders, unieks willen. De consumptie van producten en diensten draait daarmee steeds meer om symbolische waarde en het uitdragen van eigen identiteit. De korte vakantiemarkt, 1-3 dagen (short breaks), is daarbij de Europese groeimarkt. In de afgelopen 10 jaar is deze markt met 75% toegenomen en is zij goed voor 52% van alle vakanties in Europa. Bovendien zijn de bestedingen per dag het hoogste van alle vrijetijdsvormen. Brabant wil op deze markt inspelen en ziet daarbij vooral kansen voor cultuurtoerisme (hoge gemiddelde bestedingen). Er moeten meer bezoekers uit een groter herkomstgebied komen. Bezoekers met een hogere besteding per dag. Uitbreiding en clustering van attractieve voorzieningen en nieuwe verbindingen en cross-overs zijn nodig om dit grotere bereik te realiseren.” Ook de Regionale Agenda en de Brainport Agenda sluiten aan op deze visie.

5. Hoe?

Hoe kan deze ambitie werkelijkheid worden en wat staat de gemeente te doen? Welnu, het antwoord op het tweede deel van deze vraag is eenvoudig. De combinatie Fitland/Green laat de mogelijkheid voor de gemeente Helmond open om te kiezen voor een joint venture constructie of een constructie gebaseerd op een vast budget per jaar. In beide constructies draagt de gemeente haar verantwoordelijkheden over aan de combinatie Fitland/Green met de opdracht dat de beoogde meerwaarde, ‘een betere kwaliteit, een groter bereik, tegen een gelijke prijs’, moet worden gerealiseerd. Verder zorgt de gemeente ervoor dat het mogelijk wordt om de publieke functie van het theater mede te financieren via de BNG. Welke constructie ook gekozen wordt, via het DBFMO-contract wordt het project sneller opgeleverd en komen de risico's die samenhangen met de overdracht tussen ontwerp, bouw en onderhoud, volledig bij de combinatie Fitland/Green te liggen. Een ander voordeel is dat door het in één keer aanbesteden van al die onderdelen, de transactiekosten aanzienlijk lager worden.

Voor het antwoord op het eerste deel van de vraag is het nodig inzicht te verstrekken in de werkwijze van Fitland op Suytkade. Waar is Fitland mee bezig? Welke slimme combinaties zijn daar nu al gesmeed en aan welke nieuwe functies en combinaties denken Fitland en haar partners, zoals Helicon/de Groene Campus, de Zorgboog en Zuidzorg, als straks Theaterplan Suytkade werkelijkheid wordt? Bij deze een kijkje in de keuken. De plannen van Fitland op Suytkade zijn opgedeeld in een aantal fasen. In fase 1 wordt een dubbele sporthal, hotel en een zorghotel, wellness en horeca gerealiseerd. De dubbele sporthal wordt met ingang van 1 september 2013 in gebruik genomen. Daarmee stopt de exploitatie van de Citysporthal. De overige activiteiten starten medio oktober 2013. Met de buurman Helicon/Groene Campus, is onlangs een brug ‘geslagen’, die de innige samenwerking onderstreept. Die samenwerking gaat heel ver. Zo zijn en worden er continu slimme verbindingen gesmeed, zowel op inhoud, ruimtegebruik als exploitatie technisch. Helicon kan hierdoor attractief en praktijkgericht blijven. Haar leerlingen worden opgeleid in een marktconforme, state-of-the-art praktijkomgeving. Andersom heeft Fitland lagere personeelskosten en maakt zij gebruik van de vergaderzalen en restauratieve omgeving op de Groene Campus (zakelijke markt/congressen). Duurzaamheid staat in deze samenwerking centraal. Zo heeft Fitland geïnvesteerd in een warmtekrachtbron waarop ook het aircosysteem van de Groene Campus is aangesloten en wordt onderbenutting tegengegaan door bijvoorbeeld de parkeerplaatsen te delen. Overdag is het immers druk op de campus en 's avonds is het druk bij Fitland. Slimme multifunctionele, tijdruimtelijke constructies zorgen er dus voor dat Helicon/Fitland voorop kan blijven lopen en zich kan positioneren als een zeer attractief leerwerkbedrijf met grote aantrekkingskracht op studenten en consumenten in food, wellness en lifestyle.

Op eenzelfde wijze werkt Fitland samen met de zorgsector. Zo realiseert Fitland in deze fase op Suytkade 150 hotelkamers, waarvan 50 kamers in een joint venture constructie met de Zorgboog en Zuidzorg, die daar een zorghotel gaan realiseren (inclusief een geriatrische afdeling met 20 bedden). Zorgboog kan daardoor een andere locatie sluiten samen met Fitland en Zuidzorg worden de overheadkosten van het hotel gedeeld. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de keuken, facilities, room division etc. Fitland exploiteert de hotelfaciliteit en stelt het hotel weer ter beschikking aan Helicon/De Groene Campus als leer/werkomgeving.

In fase 1a (2015) is de realisatie van het theater met theatertoren, een zwemaccommodatie, een casino en uitbreiding van de parkeerfaciliteiten voorzien: Tevens wordt een Fitland Sport (met klimvoorziening) gerealiseerd en verhuist het huidige Fitland (sportzalen, fysiotherapie etc.) van de Zandstraat naar Suytkade. In deze fase worden veel nieuwe faciliteiten gerealiseerd en het is een uitdaging hiervoor nieuwe synergiemodellen te ontwikkelen. Denk bijvoorbeeld aan het combineren van de theatertoren en de klimwand.

Als het theaterplan doorgaat, gaan Helicon MBO Velp (opleiding Nature Art & Design, die opleidt voor decorbouw en ontwerp, inrichting/aankleding van tijdelijke theaterlocaties en ontwerp en de organisatie van evenementen), samen met de organisatie Atelier Velp (een gespecialiseerde school voor podiumkunsten, opleidingen en cursussen op het gebied van dans, muziek en toneel), overwegen om aan te sluiten op de ontwikkelingen op Suytkade. Daarbij wordt tevens gedacht aan uitbreiding van en het ontwikkelen van nieuwe opleidingen, zoals bewegingsleer, ademhalingstechniek, massage, gezonde voeding, sportvoeding, activiteitenbegeleiding van ouderen en buitenschoolse opvang.

Fase 2 tenslotte, behelst de ontwikkeling van project 'Agora', een multifunctioneel centrum waarin nieuwe combinaties van food, foodinformatie, smaak, beleving en welzijn op een nieuwe manier worden gecombineerd: een wereld van producten, met het verhaal erachter. Een bezoek aan Agora moet een ontdekkingsreis zijn waar je nieuwe smaken kunt ontdekken, bijzondere vondsten kunt doen of een 'economisch' buitenkansje kunt scoren:

- Een wereld van producten, met daarbinnen een assortiment dat met de seizoenen mee focust op specials, die alleen dan te koop zijn;
- Beta-versies van innovatieve producten uit de industrie of de eigen student-factory (of het fresh-food-lab als voorloper ervan) die in een setting van een consumenten-testpanel gepresenteerd worden. Het kan zijn dat dergelijke producten nooit de eindstreep halen; de consument krijgt door zijn oordeel in deze fase van ontwikkeling medezeggenschap;
- Een markt waar koopjes/buitenkansjes kunnen worden gescoord (factory-outlet, restantpartijen, schoonheidsfoutjes, winkeldochters).

Kortom, Agora wil op een zeer aantrekkelijke en toegankelijke wijze een compleet scala van natuur, gezondheid en sportproducten, toepassingen en diensten aanbieden. Shops, bazars, beurzen, student-factory, evenementen, podium voor lezingen, trainingen, studiedagen, conferenties, etc. Een waar probeer- en leercentrum. Dit alles gecombineerd met hotel & wellness, sportfaciliteiten, kinderopvang en een kennis en opleidingscentrum. De initiatiefnemers van Agora zijn Helicon, Fitland en anderen. In deze fase is ook de uitbreiding van de parkeercapaciteit met 360 plaatsen voorzien. Desgewenst zou boven op Agora een voetbalstadion met openluchttheater kunnen worden gerealiseerd.

Fase 2 wordt op dit moment verkend maar wat betreft Fitland/Green kunnen fase 1a en 2 synchroon lopen. Dit is echter nu nog niet aan de orde. Daarom terug naar het theaterplan, inzoomend op de afzonderlijke ruimten en faciliteiten, aangegeven in de verkenning/voortgangsrapportage van de gemeente. Waar en in welke fase worden deze

gerealiseerd/gecombineerd en waar kan Fitland/Green synergie bewerkstelligen, waardoor dit plan haalbaar wordt?

Faciliteit	Fase	Beschikbaarheid/inpasbaarheid
<u>Publieksruimten</u>		
- Entree/publiekshal	1	Volledig aanwezig
- Kassa/bespreekbureau	1	Inpasbaar i.c.m. uitbreiding garderobe
- Foyer	1	Volledig aanwezig
- Theater café	1	Volledig aanwezig
- Buffetten	1	Volledig aanwezig
- Garderobe	1	Met uitbreiding inpasbaar
- Berging	1	Volledig aanwezig
- Toiletten	1	Gedeeltelijk aanwezig
Kleine theaterzaal en annexen	1a	Op inspelen / rekening mee houden
<u>Backstage</u>		
- Keuken	1	Volledig aanwezig
- Was en strijkrumte	1	Volledig aanwezig
- Artiesten, personeelsingang	1a	Op inspelen / rekening mee houden
- Werkplaats	1a	Op inspelen / rekening mee houden
- Kleedkamers	1a	Op inspelen / rekening mee houden
- Toiletten, douches	1a	Op inspelen / rekening mee houden
<u>Facilitaire horecaruimten</u>		
- Alle onderdelen	1	Volledig aanwezig
<u>Kantoren theater</u>		
- Kantoor horecamanager	1	Volledig aanwezig
<u>Algemene ondersteunende ruimten</u>		
- Centrale vuilverzameling	1	Volledig aanwezig

Wat de ruimtelijke inpassing betreft wordt de verschijningsvorm passend bij het onderscheidende karakter van Suytkade. Om de verschijningsvorm te laten vertellen wat men zoal aan de binnenkant aantreft, wordt gedacht aan de volgende invulling: Laag 0: parkeren, Fitland sport/kleine zaal en diverse voorzieningen. Laag 1 t/m 3: theater. Laag 1 t/m 7: theatertoren.

Deze toren zal aan de voorzijde worden voorzien van een klimwand, gedeeltelijk achter glas. Daardoor ontstaat er vanuit de Kanaaldijk een bijzonder aanzicht. De klimwand heeft in het centrum een opening waar laden en lossen kan plaatsvinden. Men klimt dus buiten en binnen, rechts, links en boven de opening van het laden en lossen. De theater/klimtoren zal als landmark functioneren en ook zichtbaar zijn vanaf het spoor. Zie ook de visual die als bijlage is ingesloten.

6. Doen

Dit theaterplan omvat een omvangrijke investeringsimpuls en voorziet in structurele groei van arbeidsplaatsen.

Het theater zal op jaarbasis naar verwachting 250.000 bezoekers trekken die substantieel besteden. Met name de horeca en de binnenstad/detailhandel zullen van deze bestedingsimpuls profiteren. Er van uitgaande dat een aanzienlijk aantal van de bezoekers een 'short break' boekt, zullen de bestedingen bovendien fors bijdragen aan de inkomsten van toeristenbelasting.

7. Financiële realisatie theater en zwemvoorziening

Financieringsplan

Naast de inbreng van eigen en vreemd vermogen is het financieringsplan als volgt opgebouwd:

Bijdrage Gemeente Helmond

Voor de realisatie van het theaterplan en de nieuwe zwemvoorziening gaat Fitland/Green uit van een bijdrage door de Gemeente Helmond:

1. Eénmalige bijdrage (verzekeringsuitkering 't Speelhuis) € 11.000.000
2. Jaarlijkse exploitatiebijdrage zwembad (prijspeil 2013) van de Gemeente Helmond € 260.000
3. Jaarlijkse exploitatiebijdrage theater (prijspeil 2013) rekening houdende met aandeel in deze bijdrage, bij voortbestaan, in het theater Onze Lieve Vrouwe Kerk € pm
4. Overgang om niet van de ondergrond 't Speelhuis aan Green c.s. zodat Green c.s. op die locatie een voor het centrum van Helmond aantrekkelijke invulling kan realiseren.

Subsidiemogelijkheden

5. Als extra dekking zal gebruik gemaakt worden van de op dat moment aanwezige subsidiemogelijkheden. Te denken valt hierbij aan:
 - a. Subsidie SRE;
 - b. Subsidie Provincie Noord-Brabant;
 - c. Subsidie BKCC;
 - d. Subsidie OC&W (cultuur & podiumkunsten)

Financieringsvoorbehoud

Indien het Fitland/Green niet mogelijk zal blijken te zijn bij gangbare financieringsinstellingen een financiering te verkrijgen voor de realisatie van het gehele project, rekening houdende met de bijdrage vanuit de Gemeente Helmond, dan zal de voorgenomen realisatie van het theaterplan en de nieuwe zwemvoorziening geen doorgang vinden zonder dat uit dien hoofde voor de Gemeente Helmond aanspraak op schadevergoeding ontstaat.

stadion / evenementen
parkeren

hotel / tribune



fase 1

casino

theater

parkeren

klimwand/
theatertoren

fitland

zwembad

aan Wim Oosterveld
organisatie Gemeente Helmond
van Anneke Jenniskens & Geer Schakel
referentie 2013-058 RP 04
datum 3 september 2013
pagina 1 van 15

Investering en exploitatie nieuw theater Helmond

Inhoud

Inleiding	1
Ruimtelijke mogelijkheden	2
Inhoud en exploitatie	3
Bijlagen (5)	7

Inleiding

Theater 't Speelhuis is een aantal jaren geleden door brand verwoest. Om toch een theaterfunctie aan de inwoners van Helmond te bieden, heeft de gemeente Helmond de Onze Lieve Vrouwe Kerk laten verbouwen tot een (vooralsnog tijdelijk) theater. De gemeente verkent momenteel de mogelijkheden voor de toekomst. De gemeente heeft LAGroup gevraagd de optie van de bouw van een nieuw theater op hoofdlijnen te verkennen en uitspraak te doen over wat voor een theater haalbaar is voor een bedrag van € 12 miljoen aan turn-key investering. De exploitatie heeft een maximumbedrag van circa € 1,5 miljoen subsidie. Het onderzoek zal de gemeente Helmond inzetten om een goede afweging te maken tussen de verschillende opties die de gemeente momenteel verkent. Het investeringsbedrag dat beschikbaar is, komt overeen met de na de brand ontvangen verzekeringspenningen; de exploitatiesubsidie komt ongeveer overeen met de subsidie die het theater voorheen ontving. De vraag aan LAGroup luidde als volgt:

Wat zijn de mogelijkheden van een theater in Helmond gegeven een turn-key investering van € 12 miljoen en een exploitatiesubsidie van 1,5 miljoen?

LAGroup heeft voor dit onderzoek samenwerking gezocht met bbn adviseurs, een vaste partner van LAGroup. Zij namen de berekeningen van de investeringen en gebouwgebonden kosten voor hun rekening, die LAGroup verwerkt heeft in de totale exploitatiebegroting.

Algemene uitgangspunten

De gemeente heeft een aantal leidende uitgangspunten meegegeven. Dit zijn:

- Het is een nieuw te bouwen, *stand alone* theater, in het centrum van Helmond, met één zaal, zonder orkestbak.
- Het theater krijgt – in deze berekening – geen commerciële opdracht; *break-out* ruimtes e.d. hoeven daarom niet te worden opgenomen.
- De horeca is ten behoeve van de inloop, pauze en een korte nazit.
- Er is totaal € 12 miljoen exclusief btw beschikbaar voor de investering voor de bouw van het nieuwe theater. Dit is inclusief € 1 miljoen van de theaterinventaris (licht/geluid/toneel) van het huidige theater dat 1-op-1 geschikt is voor het nieuwe theater.
- De grondkosten maken geen deel uit van de investering.
- Voor het grondoppervlak en hoogte zijn op voorhand geen beperkingen. De beschikbare centrumlocaties bieden voldoende ruimte.
- Alle inventaris (theatertechnisch en inrichting) maakt deel uit van de investering van € 12 miljoen.
- Het theater is momenteel een gemeentelijke dienst. In overleg met de gemeente is in de berekening van de exploitatie uitgegaan van een verzelfstandigde situatie van het theater. Wel zullen we in dit memo ook aangeven wat de exploitatielasten zullen zijn indien het theater een gemeentelijke dienst blijft.
- De exploitatiesubsidie bedraagt € 1,5 miljoen en wordt op basis van dezelfde posten opgebouwd zoals momenteel het geval is. Dit betekent dat deze subsidie geen kapitaallasten dekt (huur gebouw en installaties, of afschrijving en rente investeringen gebouw en installaties).

Om een – in onze ogen – optimaal theater te ontwikkelen binnen de mogelijkheden van de gegeven financiële bandbreedtes, kan ‘geschoven’ worden met een aantal variabelen. De meest relevante daarvan zijn afwerkingsniveau van het gebouw, statuur van het gebouw, aantal zitplaatsen, vaste tribune versus vlakke vloerzaal met flexibele tribune, wel of geen toneeltoren en hoogte van de toneeltoren.

Ruimtelijke mogelijkheden

In deze paragraaf brengen we de ruimtelijke mogelijkheden in beeld binnen de investeringsopdracht van € 12 miljoen.

De eerste wens was om uit te gaan van een theater met toneeltoren. Voor een theater met toneeltoren hebben wij de ondergrens bepaald op 400 zitplaatsen. Een lagere capaciteit in de combinatie met toneeltoren biedt te weinig mogelijkheden in de exploitatie (geen gezonde balans in de verhouding van het type producties versus verdienmodel van een voorstelling en de kapitaallasten). Een theater met toneeltoren en 400 zitplaatsen heeft bbn berekend op een minimale investeringslast van € 12,2 miljoen (zie bijlage 1). Dit

overschrijdt het maximale investeringsbedrag en bovendien is het aantal zitplaatsen met 400 nog steeds relatief weinig.

Toen de optie met toneeltoren financieel niet haalbaar en inhoudelijk ook niet optimaal bleek te zijn, hebben we vervolgens de andere mogelijkheden onderzocht met een vlakke vloerzaal. Hierbij is gezocht naar een passende mix van afwerkingsniveau, voldoende toneeloppervlak, de grootte van de toneelopening en het aantal zitplaatsen.¹

We zijn uitgekomen op het volgende theater dat haalbaar is binnen de investeringsruimte en uitgangspunten die de gemeente Helmond als vertrekpunt heeft meegegeven:

Profiel: een vlakke vloerzaal met 500 zitplaatsen, met een inschuifbare telescooptribune. Het theater heeft geen toneeltoren, het toneel is 14 meter hoog. De zaal is flexibel in te richten. De totale investeringskosten bedragen € 12.016.000 exclusief btw. De totale oppervlakte is circa 3.430 m² BVO. Het afwerkingsniveau is passend bij een gemiddeld theater, vergelijkbaar met bijvoorbeeld Theater Castellum in Alphen aan den Rijn. Binnen de investering hebben we eerst naar een optimale mix gezocht op basis van hierboven vermelde criteria. De financiële kaders boden geen ruimte voor een iconisch gebouw à la De Korn in Nieuwegein, dat recent is opgeleverd.

In bijlage 2 zijn de stichtingskosten van dit vlakke vloertheater opgenomen en bijlage 3 toont verdere details in de ruimtestaat, het globaal ruimtelijk programma van eisen van deze variant.

Op basis van voorgaande profiel stellen we vervolgens de exploitatiebegroting op, uitgaande van een maximale gemeentelijke bijdrage van € 1,5 miljoen.

Inhoud en exploitatie

De exploitatiebegroting is op hoofdlijnen en expertmatig opgesteld. Bij het opstellen van de exploitatiebegroting hebben we waar mogelijk en relevant gebruik gemaakt van de realisatie 2011 van 't Speelhuis en de begroting 2013 van het huidige theater in de OLV-kerk. En daarnaast van exploitatiecijfers van twee theaters in Nederland² die in onze ogen goed vergelijkbaar zijn en een benchmark van vergelijkbare theaters uit TAS³ en onze eigen kennis en ervaring. Via een iteratief proces zijn we tot een set uitgangspunten

-
- 1 Toneeloppervlakte en toneelopening hebben een direct verband met de omvang van producties die geprogrammeerd kunnen worden in een theater.
 - 2 Deze theaters noemen we om privacy redenen niet bij naam, maar zijn meegenomen in de totstandkoming van de cijfers.
 - 3 Het Theater Analyse Systeem (TAS) is een landelijk functionerend benchmarksysteem, ontwikkeld door de branchevereniging van Schouwburg- en Concertgebouwdirecties (VSCD). Bij de keuze van theaters hebben we de volgende criteria gehanteerd: capaciteit 500 zitplaatsen en één theaterzaal.

gekomen die aan de basis ligt van de begroting. De vraag en het beschikbare onderzoeksbudget van de gemeente zijn leidend geweest voor de diepgang van het onderzoek.

De volledige lijst met uitgangspunten is opgenomen in bijlage 4. De belangrijkste uitgangspunten zijn inhoudelijk van aard en bieden informatie die voor de prestatieafspraken met de gemeente het meest van belang zijn. Deze lichten we hieronder kort toe:

- We zijn uitgegaan van 150 professionele voorstellingen. De subsidiebijdrage van € 1,5 miljoen lijkt meer ruimte te bieden, maar we verwachten dat er weinig vraag naar nog meer voorstellingen zal zijn in de markt.
- Het programmaprofiel zal, rekening houdend met de capaciteit, zaalhoogte en toneeloppervlak, en het ontbreken van een toneeltoren, in staat zijn om een relatief vergelijkbaar aanbod te programmeren als 't Speelhuis voorheen deed en nu in de kerk gebeurt. Grote (gesubsidieerde) toneelvoorstellingen, shows en musicals kan het theater niet kwijt, daarvoor zal het publiek moeten afreizen naar Eindhoven. Door het ontbreken van een toneeltoren (wat 't Speelhuis voorheen wel had), zullen niet geheel dezelfde voorstellingen geprogrammeerd kunnen worden.
- Er is rekening gehouden met een aantal amateurvoorstellingen, vergelijkbaar als in 2011 in 't Speelhuis werd geprogrammeerd, plus een aantal educatieve voorstellingen.
- Er is relatief weinig fysieke ruimte voor commerciële verhuur (*break-out* ruimtes ontbreken). In de praktijk zullen er daarom vooral grotere verhuringen plaatsvinden in de theaterzaal.
- De horeca is beperkt opgezet. De begroting gaat uit van eigen beheer, maar dat kan evengoed anders worden opgezet.
- De post marketing bestaat uit *out of pocket* kosten, de personeelskosten ervan zijn opgenomen in de betreffende post.
- De personeelskosten zijn lager begroot dan in de voormalige en huidige situatie, uitgaande van een mogelijke verzelfstandiging van het theater. Tegelijk is de personeelsbegroting relatief ruim opgezet. Mogelijk heeft het theater in een verzelfstandigde organisatie voor bepaalde tijd relatief hoge personeelslasten (de omschakeling naar de Theater-CAO vindt soms alleen plaats voor nieuwe arbeidscontracten). Bovendien geven we aan hoeveel de personeelskosten ongeveer zullen zijn indien geen sprake zal zijn van verzelfstandiging.
- Bij de personeelskosten is er verder vanuit gegaan dat alles in eigen beheer plaatsvindt, exclusief de schoonmaak en beveiliging.

De tabel op de volgende pagina toont de beknopte versie van de exploitatiebegroting. De – voor zover in deze fase noodzakelijk – gespecificeerde begroting is opgenomen in bijlage 5.

Exploitatie uitgaande van verzelfstandiging	begroting doeljaar
BATEN	
Culturele programmering en amateurs	864.000
Horeca en garderobe	311.000
Commerciële verhuur	46.000
Overige opbrengsten	10.000
Totaal baten	1.231.000
LASTEN	
Culturele programmering	847.000
Horeca	101.000
Commerciële verhuur	25.000
Marketing	110.000
Personeel	850.000
Algemene kosten	80.000
Huisvestingskosten	320.000
Totaal lasten	2.333.000
Saldo	-1.102.000
Bijdrage gemeente Helmond	1.102.000
Eigenaarslasten	831.000
* Cijfers zijn afgerond op duizendtallen.	

De exploitatiebegroting laat zien dat het geschetste theater in een verzelfstandigde situatie mogelijkheden biedt om met circa € 0,4 miljoen minder subsidie dan nu het geval is circa 150 professionele voorstellingen te bieden.⁴ Eventueel zou deze besparing ook kunnen worden ingezet voor een ambitieuzer, meer iconisch gebouw, of voor een groter theater. Mocht er geen sprake zijn van verzelfstandiging, dan zullen de exploitatielasten naar onze mening op jaarbasis circa 2 ton hoger liggen. De bijdrage van de gemeente dient dan rond de € 1,3 miljoen op jaarbasis te liggen. Deze 2 ton kan worden toegerekend aan de personeelskosten die in een niet-verzelfstandigde situatie namelijk aanzienlijk hoger zullen zijn. Zowel de directe personeelskosten, de doorberekening van overhead als ook de toename van voorstellingen ten opzichte van de huidige situatie zorgen voor extra personeelskosten in een niet-verzelfstandigde situatie.

4 De meeste vergelijkbare verzelfstandigde theaters ontvangen een lagere gemeentelijke bijdrage.

Los van bovenstaande, zien wij dat het theater als gemeentelijke dienst in de boekhouding van de gemeente is opgenomen. Wij hanteren een iets andere indeling voor een exploitatiebegroting dan de gemeente, waardoor de cijfers niet optimaal vergelijkbaar zijn. Dit is voornamelijk het geval bij de eigenaarslasten. De gemeente heeft de post 'Int.verr. SE met vastgoed' in de exploitatiebegroting van het theater opgenomen, terwijl die in onze begroting (in verzelfstandigde situatie) gedeeltelijk onderdeel uitmaken van de eigenaarslasten, en dus niet drukken op de exploitatiebegroting.⁵ Bij de interpretatie van de exploitatie dient deze uitleg meegenomen te worden. Mogelijk verklaart deze wijze van boekhouden gedeeltelijk het openstaande verschil in benodigde subsidie (beschikbare 1,5 miljoen versus de door ons berekende € 1,1 miljoen of € 1,3 miljoen).

Wij hopen dat we met dit memo een helder beeld hebben geschetst van de mogelijkheden voor een nieuw theater in Helmond, binnen de gegeven financiële bandbreedtes.

Hartelijke groet,

Anneke Jenniskens en Geer Schakel

5 Zie de post post 'Kapitaallasten installaties, vaste inrichting (annuïteit)' in bijlage 5.

Bijlage 1 Stichtingskosten theater met toneeltoren à 400 zitplaatsen

f theater toneeltoren, zonder orkestbak

Helmond

15 augustus 2013



RESULTATEN STICHTINGSKOSTENBEREKENING

Invoergegevens

opgesteld door: Mark Bruin
gecontroleerd door: Jaco de Wildt

Gebouwgegevens

kavel grootte	n.v.t.	grondprijs	n.v.t.
bruto vloeroppervlak gebouwfunctie	3.350 m² bvo		

Overige uitgangspunten

kapitaalrente	n.v.t.	looptijd voorbereiding tot start bouw	1,5 jaar
bouwkostenstijging per jaar	2,00%	looptijd uitvoering	1,5 jaar
onvoorzien	6,00%	looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	3,0 jaar
interne kosten opdrachtgever opgenomen	nee	peildatum	augustus 2013
losse inrichting (o.a. meubilair)	inclusief		
inbouwpakket, niet behorend bij bouwkosten	n.v.t.		

Stichtingskosten

		excl. BTW	BTW	incl. BTW
100	Grondkosten	€ 0	€ 0	€ 0
200	Bouwkosten	€ 9.111.000	€ 9.111.000	€ 11.024.000
	Bijkomende kosten	€ 3.083.000		€ 3.681.000
300	Honoraria	€ 1.433.000	21%	€ 1.734.000
400	Leges en aansluitkosten	€ 236.000	0%	€ 236.000
500	Renten	€ 0	21%	€ 0
600	Transactiekosten / representatiekosten	€ 25.000	21%	€ 30.000
700	Interieur	€ 198.000	21%	€ 240.000
800	Prijsstijgingen	€ 501.000	21%	€ 606.000
900	Onvoorzien	€ 690.000	21%	€ 835.000
950	Interne kosten ontwikkelaar / Gemeente	€ 0	€ 0	€ 0
	TOTAAL STICHTINGSKOSTEN	12.194.000	2.511.000	14.705.000
			opslagfactor:	1,34

Bijlage 2 Stichtingskosten theater met vlakke vloerzaal à 500 zitplaatsen

Theater, vlakke vloerzaal

Helmond

15 augustus 2013



RESULTATEN STICHTINGSKOSTENBEREKENING

Invoergegevens

opgesteld door:	Mark Bruin
gecontroleerd door:	Jaco de Wildt

Gebouwgegevens

kavel grootte	n.v.t.	grondprijs	n.v.t.
bruto vloeroppervlak gebouwfunctie	3.431 m²bvo		

Overige uitgangspunten

kapitaalrente	n.v.t.	looptijd voorbereiding tot start bouw	1,5 jaar
bouwkostenstijging per jaar	2,00%	looptijd uitvoering	1,5 jaar
		looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	3,0 jaar
onvoorzien	6,00%	peildatum	augustus 2013
interne kosten opdrachtgever opgenomen	nee		
losse inrichting (o.a. meubilair)	inclusief		

Stichtingskosten

		excl. BTW	BTW	incl. BTW
100	Grondkosten	€ 0	€ 0	€ 0
200	Bouwkosten	€ 8.977.000	€ 8.977.000	€ 10.862.000
	Bijkomende kosten	€ 3.039.000		€ 3.640.000
300	Honoraria	€ 1.463.000	21%	€ 1.770.000
400	Leges en aansluitkosten	€ 178.000	0%	€ 178.000
500	Renten	€ 0	21%	€ 0
600	Transactiekosten / representatiekosten	€ 25.000	21%	€ 30.000
700	Interieur	€ 198.000	21%	€ 240.000
800	Prijsstijgingen	€ 495.000	21%	€ 599.000
900	Onvoorzien	€ 680.000	21%	€ 823.000
950	Interne kosten ontwikkelaar / Gemeente	€ 0	€ 0	€ 0
	TOTAAL STICHTINGSKOSTEN	12.016.000	2.486.000	14.502.000
			opslagfactor:	1,34

Bijlage 3 Ruimtestaat, globaal ruimtelijk programma van eisen vlakkevloertheater

Ruimtestaat, Globaal ruimtelijk Programma van Eisen		Theaterzaal 500 stoelen met vlakke vloer			
d.d. 15-08-2013					
8331 - Theater Helmond		benodigde m2 (fno)			
Nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m2]	aantal [stuks]	totaal [m2]	Opmerkingen
Publieksvoorzieningen		647			
Algemeen					
pub.01	entreeruimte	40	1	40	
pub.02	kassa/receptie	8	1	8	1 werkplek
pub.03	garderobe	40	1	40	500 jassen
pub.04a	foyeruimte	500	1	500	500 personen
pub.04b	uitgiftebuffet theaterfoyer	12	2	24	
pub.06	congres/vergaderuimte	pm			
pub.07a	publiekstoiletten	2,5	13	30	
pub.07b	publiekstoiletten miva	5	1	5	
pub.08	personenlift	in verkeersopp.			
Theatercafé/restaurant		nvt			
caf.01a	zitruimte theatercafé/restaurant	50	1	50	30 personen
caf.01b	bar/buffet theatercafé/restaurant	6	1	6	
caf.02	keuken theatercafé	12	1	12	
caf.03	opslag theatercafé	8	1	8	
caf.04	publiekstoiletten theatercafé	in algemeen			
Grote zaal 525 stoelen met lijst/toneeltoren		931			
Zaal					
the.01	theaterzaal				500 stoelen
the.01a	theaterzaal, publieksgedeelte zaal	400	1	400	500 stoelen incl. rolstoelplaatsen
the.01b	opstelruimte geluid/lichtregie in zaal	12	1	12	
the.02	zaalsluizen, licht/geluidwering	6	4	24	
the.03	regiecabine	pm			
the.06	orkestbak	nvt			
the.07a	zaalstoelenberging orkestbak	nvt			
the.07b	berging orkeststoelen en lessenaars	nvt			
	zaalbruggen	niet bouw.			
Toneel					
the.08	toneel met zij- en achtertonelen 32 x 17 m = 544 m2				
the.08a	toneel over volle hoogte bxd 20 x 14 m	216	1	216	speelvloer netto 12 x 12 m, hoogte toneel ca 14 m + mv
the.08.b	voortoneel bxd 20 x 2 m, aan zaalzijde van bouw. opening	pm			
the.08c	zijruimte bxd 5 x 12 m, 10 m hoog	60	2	120	
the.08d	achterraimte b x d 28 x 3 m, 10 m hoog	84	1	84	
	achterbrug, zijbruggen	niet bouw.			
	rollenzolder	niet bouw.			
the.09	lierenruimte	38	2	75	tot. 50 lieren

Backstage		465			
Artiesten					
bsa.01	artiesteningang	in verkeersopp.			
bsa.02a	kleedruimte klein	10	4	40	2 à 4 pers. p.ruimr direct aan toneel, daglicht
bsa.02b	kleedruimte middel	12	2	24	6 pers. p.ruimr direct aan toneel, daglicht
bsa.02c	kleedruimte groot	20	1	20	12 pers. p.ruimr direct aan toneel, daglicht
bsa.03	sanitair/douches kleedruimte theaterzaal	3	10	30	
bsa.06	productiekantoor gezelschap	10	1	10	
bsa.07	oefenruimte solisten	pm			
bsa.08	warming up ruimte/ orkestkleedkamer	pm			
bsa.09	was/droog/strijkruimte	8	1	8	
bsa.10	toiletten artiesten	2,5	6	15	
bsa.11	artiestenfoyer/verblijfsruimte theatertechnici	40	1	40	40 personen
bsa.12	pantry artiestenfoyer	6	1	6	
Theatertechniek					
the.10a	opslag techniek grote zaal	60	1	60	op toneelniveau; practicabels, rollenwagens etc.
the.10b	lampen en filterberging	16	1	16	
the.11	vleugelberging	pm			
the.12	dimmer- en versterkerruimte	12	1	12	
bst.01	laad- en losruimte grote zaal				
bst.01a	opstelruimte vrachtwagens 4,5 x 20 m	90	1	90	1 vrachtwagen
bst.01b	laad- en losperron 4,5 x 6 m	27	1	27	incl. ruimte leveler
bst.03	kantoor hoofd theatertechniek	10	1	10	1 werkplek
bst.04	werkplaats hout/metaal incl. opslag	36	1	36	
bst.05	werkplaats audio/video	16	1	16	
bst.06	toiletten backstage	2,5	2	5	
bst.07	goederenlift ca 5 x 3 m	pm			
Kantoorruimtes				168	
kan.01	kantoor directie/programmering	20	1	20	1 werkplek met overleg ruimte
kan.02	kantoor bedrijfsvoering	16	1	16	1 werkplek met spreekruimte
kan.03	kantoor secretariaat/administratie	16	1	16	2 werkplekken
kan.04	kantoor publiciteit en marketing	16	1	16	2 werkplekken bij kassa/receptie
kan.05	kantoor overig	8	1	8	1 werkplek
kan.06	vergader ruimte	36	1	36	ca 20 personen
kan.07	repro ruimte	8	1	8	
kan.08	opslag pr materiaal en kantoor middelen	24	1	24	nabij goederen ingang
kan.09	archief	8	1	8	
kan.10	serverruimte	5	1	5	
kan.11	pantry kantoorruimtes	6	1	6	
kan.12	toiletten kantoor	2,5	2	5	
kan.13	garderobe kantoor	pm			
Horecaruimtes foyer				94	
hor.01a	keuken	nvt			
hor.01b	afwaskeuken	20	1	20	
hor.02	bestelkantoor	8	1	8	1 werkplek
hor.03	koelcel	8	1	8	
hor.04	drankenmagazijn	18	1	18	nabij goederen ingang
hor.05	emballage	12	1	12	
hor.06	glaswerk/servies/bestek/linnenberging	5	1	5	
hor.07	biertankruimte	pm			
hor.08	verblijf- en kleedruimte horecamedewerkers	6	2	12	
hor.09	sanitair/doucheruimte medewerkers	3	2	6	
hor.10	toiletten horeca	2,5	2	5	

Dienstruimtes				88
sec.01	ehbo ruimte	8	1	8
sec.02	opslagruimte algemeen (foyermeubilair, seizoen aankleding)	40	1	40
sec.03	schoonmaakberging huishoudelijke dienst	12	1	12
sec.04	werkkasten	4	4	16
sec.05	afvalcontainerberging	12	1	12
sec.06	laad- en losingang horeca	in verkeersopp. pm		
sec.07	rijwielstalling			

Totalen				Opmerkingen
			[m2 fno]	
	Publieksvoorzieningen		647	
	Theatercafé/restaurant		nvt	
	Grote zaal		931	
	Backstage		465	
	Kantoorruimtes		168	
	Horecaruimtes foyer		94	
	Dienstruimtes		88	
	Functioneel Nuttig oppervlak (fno)		2.393	[m2 fno]
	Verkeersruimte	20%	479	in kleedhuis nissen voor kleedkasten e.d.
	Ruimtes voor gebouw installaties	8%	191	
	Indelingsverliezen	pm	-	
	Netto Vloer Oppervlak (NVO)		3.063	[m2 nvo]
	Constructie oppervlak	12%	368	
	Bruto Vloer Oppervlak (BVO)		3.431	m2 bvo

Bijlage 4 Uitgangspunten exploitatie

Capaciteit - zitplaatsen	500	
Aantal weken per jaar activiteiten	40	1.
Aantal professionele voorstellingen	150	
Aantal amateurvoorstellingen	30	2.
Totaal aantal voorstellingen	180	
Bezettingsgraad voorstellingen	65%	3.
Gemiddeld aantal bezoekers per professionele voorstelling	325	4.
Gemiddeld aantal bezoekers per amateurvoorstelling	325	
Totaal aantal bezoeken	58.500	5.
Gemiddelde ticketprijs/recette professionele theateervoorstellingen in €	€ 15,00	6.
Huromzet per amateurvoorstellingen in € (exclusief 21% btw)	€ 2.000	7.
Theatertoeslag	€ 1,50	8.
Gemiddeld dekkingsresultaat (recette versus inkoop) professionele theateervoorstellingen.	90%	9.
Aantal commerciële verhuren (congressen en evenementen)	20	10.
Gemiddeld aantal bezoekers per verhuur	100	
Totaal aantal bezoeken commerciële verhuur	2.000	
Gemiddelde huuropbrengst per commerciële verhuur in € (exclusief 21% btw)	€ 2.000	11.
Gemiddelde extra opbrengsten per verhuring	€ 280	12.
Gemiddelde horecabesteding per bezoeker commerciële verhuur in € (inclusief 6% of 21% btw, gemiddeld 13%)	€ 18,00	13.
Gemiddelde horeca-omzet per bezoeker professionele-, amateurvoorstelling in € (inclusief 6% of 21% btw, gemiddeld 13%)	€ 4,00	14.
Bruto-winst horeca in % van verkoop	70%	15.
Prijs per jas/tas garderobe in € (inclusief 21% btw)	€ 1,00	16.
Bezetting garderobe in %	70%	17.

Toelichting op de uitgangspunten

1. Uitgegaan van gemiddeld gebruik seizoen door theaters.
2. Voor dit aantal zijn we uitgegaan van de realisatie van 't Speelhuis in 2011 (amateurs en educatieve verhuring). Er is geen marktonderzoek uitgevoerd, de eerdere cijfers geven een voldoende beeld van de markt in Helmond.
3. Bezetting van 65% is iets boven het landelijk gemiddelde. Gezien de relatief geringe capaciteit van de zaal, hebben we iets hoger dan gemiddeld ingestoken.
4. Capaciteit * bezettingsgraad.
5. Aantal voorstellingen * capaciteit * bezettingsgraad.
6. Gebaseerd op benchmark soortgelijke theaters en analyse twee anonieme theaters, ticketprijs is excl. btw.
7. Uitgaande van inkomsten uit zaalhuur à € 2.000 per verhuring exclusief technische ondersteuning. Op basis van de beschikbare informatie over het voormalige theater en het huidige theater in de OLV-kerk lijkt het bedrag feitelijk iets hoger te liggen. Ticketprijs/recette per bezoeker amateurvoorstellingen is voor de hurende vereniging.
8. Bedrag varieert landelijk (tussen 1,00 en 2,50). Extra kosten per ticket: reserverings-, administratie- en verzendkosten.
9. Gemeente Helmond gaat in de begroting uit van 87% (de inkoop wordt voor 87% 'terugverdiend' door de recette), 't Speelhuis realiseerde in 2011 84%. Landelijk ligt het percentage hoger (grote zalen behalen vaak 100%); het percentage wordt sterk beïnvloed door de grootte van de zaal in relatie tot het type aanbod. De benchmark bereikt 92%. De gekozen 90% is gemiddeld.
10. Voor dit aantal zijn we uitgegaan van de realisatie in 2011. Er is geen marktonderzoek uitgevoerd. Gezien de configuratie van het theater (één zaal, geen *break-out* ruimten) lijkt ons een hoger aantal onwaarschijnlijk.
11. Er zullen naar verwachting weinig kleine verhuringen zijn i.v.m. ontbreken van *break-out* ruimtes. De verhuringen zullen voornamelijk dagverhuringen voor de gehele zaal zijn.
12. Aanname: bij 50% van de verhuringen wordt 6 uur van een technicus (à € 60) doorberekend en € 200 extra inkomsten uit apparatuur verhuur e.d.
13. Het theater zal inzetten op de grotere verhuringen met een wat hogere horeca-omzet. Vergaderingen van kleine groepen levert relatief weinig horecaomzet op.
14. De benchmark is € 3,79; landelijk ligt het bedrag iets hoger - circa € 5, hier een voorzichtige aanname op € 4.
15. Kengetal waarmee in de theatersector veelal wordt gerekend.
16. Gebruikelijk bedrag, hier apart opgevoerd, bedrag wordt vaak verdisconteerd in bijdrage 'portemonneeloze pauze en garderobe'.
17. Percentage is ervaringscijfer, gebaseerd op relatief deel inkomsten garderobe van twee vergelijkbare theaters.

Bijlage 5 Gespecificeerde exploitatiebegroting (x € 1,- exclusief btw)

Exploitatie uitgaande van verzelfstandiging	doeljaar
BATEN	
Culturele programmering en amateurs	864.000
Recettes professionele voorstellingen	731.000
Verhuur zaal amateur	60.000
Theatertoeslag	73.000
Horeca en garderobe	311.000
Opbrengst horeca theater (inloop, pauze, nazit)	234.000
Opbrengst horeca commerciële verhuur	36.000
Opbrengst garderobe	41.000
Commerciële verhuur	46.000
Opbrengst huur	40.000
Overige opbrengsten verhuur en doorbelasting uren	6.000
Overige opbrengsten (sponsoring, bijdragen)	10.000
TOTAAL BATEN	1.231.000

LASTEN		
Culturele programmering	847.000	
Inkoop professionele theatervoorstellingen		812.000
Overige kosten voorstellingen		35.000
Horeca	101.000	
Inkoop horeca (theater & commerciële verhuur)		81.000
Overige kosten horeca		20.000
Commerciële verhuur	25.000	
Marketing (publiciteit en PR)	110.000	
Personeel bij verzelfstandigde situatie	850.000	
Salariskosten en brutolonen (incl. sociale lasten)		800.000
Overige personeelskosten		50.000
Algemene kosten	80.000	
Kantoorkosten, overig drukwerk, porti, abonnementen		20.000
Bespreekbureau/kassa onderhoud systeem		15.000
Automatisering overig		10.000
Internet en telefoon		12.000
Verzekeringen (excl. gebouw en installaties)		3.000
Overige algemene bedrijfskosten - accountant, loonadmin. etc.		20.000
Huisvestingskosten	320.000	
Energie g/w/l		77.000
Beveiliging en schoonmaak en specifieke huisvestingskosten		80.000
Onderhoud - demarcatie ROZ theater		110.000
Verzekeringen en heffingen*		24.000
Overige beheerskosten		29.000
TOTAAL LASTEN	2.333.000	
TOTAAL BATEN	1.231.000	
Saldo	-1.102.000	
Bijdrage gemeente Helmond	1.102.000	
Eigenaarslasten	831.000	
Kapitaallasten gebouw (annuïteit)		500.000
Kapitaallasten installaties, vaste inrichting (annuïteit)		304.000
Overige (OZB eigenaar)		27.000

NB. Cijfers zijn afgerond op duizendtallen.