



Presentatie tussentijdse bevindingen

Opstellen van een Businesscase voor een nieuw Sociaal Cultureel Centrum in Vught

20 mei 2021

Onderwerpen

1. Opdracht en fasering
2. Stand van zaken
3. Belangrijkste bevindingen
4. Uit te werken scenario's
5. Vervolg

1. De opdracht aan Synarchis

1. Stel een Businesscase op voor een nieuw SCC in Vught
2. De Businesscase is op te splitsen in twee fasen:
 - Fase 1: Een analyse (inhoudelijk deel) bestaande uit een behoefteonderzoek en een vertaling naar scenario's
 - Fase 2: Inhoudelijke, bouwkundige en financiële uitwerking scenario's (inclusief tijdelijke situatie)
3. Breng advies uit over het optimale scenario

1. Kaders voor de opdracht (selectief)

- › Er is behoefte aan een kwalitatieve en betaalbare accommodatie ter ondersteuning van het culturele leven
- › De focus ligt hierbij vooral op amateurkunst en buitenschoolse kunsteducatie maar ook op ontmoeting en evenementen
- › Er kan worden onderzocht of er ook een aanvullend aanbod met try-outs, (kinder)voorstellingen en startende artiesten geprogrammeerd kan worden
- › Een multifunctionele, flexibele en duurzame accommodatie met podiumfunctie (vlakke vloer, 250 zitplaatsen, podiumvoorzieningen maar geen toren
- › Alle opbrengsten van het nieuwbouwplan worden ingebracht in het project, de waarde van de grond wordt door de Stichting ingebracht in de Businesscase
- › Nieuwbouw in het centrum waarbij wordt uitgegaan van de huidige locatie
- › Er dient sprake te zijn van een sluitend exploitatiemodel voor 40 jaar

2 Stand van Zaken

Uitgevoerde werkzaamheden

- › Gesprekken met partijen SOK (gemeente en stichting)
- › Gesprekken met gebruikers Speeldoos
- › Gesprekken met potentiële gebruikers SCC
- › Bezoek aan andere maatschappelijke/culturele voorzieningen
- › Inzichtelijk maken relevante ontwikkelingen
- › Inzichtelijk maken huidige gebruik en exploitatie De Speeldoos
- › Analyse en diagnose
- › Vertaling naar scenario's

3 Belangrijkste bevindingen

Huidige exploitatie en gebruik

- Afgelopen jaren weinig stabiliteit in exploitatie: muziekonderwijs afgestoten, professionele programmering beëindigd, corona
- Structureel gebruik met name t.b.v. muziekonderwijs, dans, orkesten, koren, harmonies, beweegactiviteiten, cursussen, toneel
- Incidenteel gebruik ten behoeve van evenementen zoals carnaval, festivals en uitvoeringen
- Enkele ruimten permanent verhuurd
- Forse reductie personele formatie

3 Belangrijkste bevindingen

Gesprekken gemeente en stichting

- › Voor beide partijen is duidelijk dat kaders en uitgangspunten zoals opgenomen in de SOK leidend zijn
- › Stichting zoekt naar ruimte voor verbreding programmering en bespreekbaar maken andere locatie
- › Beide partijen zien ten opzichte van de bestaande situatie vooral kansen in een beter toegankelijk en levendiger gebouw met een belangrijke ontmoetingsfunctie

3 Belangrijkste bevindingen

Gesprekken gebruikers en andere stakeholders

- › Er is bij de gebruikers van De Speeldoos grote tevredenheid over de huidige situatie v.w.b. ruimten, mogelijkheden en serviceniveau
- › Er zijn nauwelijks aanvullende wensen behoudens zaken die inherent zijn aan een nieuwe accommodatie (toegankelijk, goede ventilatie, goede akoestiek, etc.)
- › Vlakke vloer zaal sluit aan bij wensen gebruikers
- › Als belangrijke functies worden verder genoemd: ontmoeting, film, evenementen (carnaval), voorstellingen, etc.
- › Niet-gebruikers van De Speeldoos verwachten niet dat zij veel gebruik zullen gaan maken van het SCC

3 Belangrijkste bevindingen

Andere accommodaties voor maatschappelijk gebruik

- ❖ Er zijn binnen Vught diverse alternatieve accommodaties waar maatschappelijke en sociaal-culturele activiteiten plaats vinden of zalenverhuur plaats vindt
- ❖ Zonder volledig te zijn gaat het om De Petrus, Elzenburg, Novalis, Fort Isabella, Lambertuspodium, Rode Rik, HelvoirThuis, The Battle Axe, Van der Valk Hotel
- ❖ Met name Elzenburg en Novalis vertonen overlap als het gaat om mogelijkheden voor buitenschoolse kunsteducatie en amateurkunst
- ❖ Deze accommodaties kennen een relatief lage bezetting

3 Belangrijkste bevindingen

Overige bevindingen (selectief)

- › De demografische situatie stabiliseert de komende jaren. Uitzondering hierbij is de verwachte vergrijzing
- › Vught is een gemeente met slechts 30% Vughtenaren van oorsprong
- › De dorpen hebben een eigen karakter, (met name) Vught Noord heeft een sterke focus op 's Hertogenbosch
- › Landelijk is voor het kleine zaal segment voor podiumkunsten een trend waarneembaar naar vlakke vloer zalen
- › Er is tevens een ontwikkeling naar multifunctionele accommodaties waarin plaats is voor diverse (sociaal-)culturele functies

4 Uit te werken scenario's

Synthese en diagnose

- › Er is tevredenheid bij gebruikers over de bestaande situatie
- › Er zijn geen wensen voor “plus-voorzieningen”
- › Er is in Vught geen sprake van latente behoefte aan ruimten of faciliteiten die in het nieuwe SCC een plek kan krijgen
- › Belangrijkste toegevoegde waarde in nieuwe SCC ten opzichte van Speeldoos: synergie, transparantie, toegankelijkheid en ontmoeting
- › Vanuit een integrale beschouwing van het ruimte aanbod in Vught kan de ontwikkeling van een SCC ook bijdragen aan een versterking van andere voorzieningen

4 Uit te werken scenario's

Voorstel uit te werken scenario's

Scenario 1: Integraal SCC vergelijkbaar met huidige Speeldoos

Scenario 2: Als scenario 1 maar zonder muziekeducatie

Scenario 3: Als scenario 1 maar zonder repetities amateurkunst

Spiegelscenario's: Nul-scenario (huidige gebruik Speeldoos permanent elders huisvesten) of Plus-scenario SCC (overname functies die nu elders gehuisvest zijn)

	SCENARIO 1	SCENARIO 2A	SCENARIO 2B
Korte beschrijving	Integraal SCC vergelijkbaar met huidige voorziening	SCC met podiumfunctie en amateurkunst	SCC met podiumfunctie en muziekeducatie
Gebruik (niet uitputtend)	Voorstellingen en uitvoeringen, muziekeducatie, dans en bewegen, koren en orkesten, evenementen, ontmoeting, vergaderingen en cursussen en optioneel lokale omroep en BSO	Voorstellingen en uitvoeringen, dans en bewegen, koren en orkesten, evenementen, ontmoeting, vergaderingen en cursussen en optioneel lokale omroep en BSO	Voorstellingen en uitvoeringen, muziekeducatie, kleinere evenementen, beperkte ontmoetingsfunctie, vergaderingen en cursussen en optioneel lokale omroep
Soorten gebruikruimten	Podiumzaal (vlakke vloer), repetitielokalen muziek, multifunctionele (dans)zalen, vergader-/cursusruimten, foyer	Podiumzaal (vlakke vloer), multifunctionele (dans)zalen, vergader-/cursusruimten, foyer	Podiumzaal (vlakke vloer), repetitielokalen muziek, vergader-/cursusruimten, beperkte foyer
Andere voorzieningen	In de verdere uitwerking is uitgangspunt dat het nieuwe SCC complementair is aan de bestaande maatschappelijke voorzieningen. Voorkomen dient te worden dat er een verschuiving plaats vindt van het gebruik van bestaande voorzieningen naar het SCC	In de verdere uitwerking dient te worden bepaald waar de muziekeducatie die momenteel in De Speeldoos plaats vindt een plek gaat krijgen. Dit zal resulteren in kosten voor aanpassing van de betreffende voorziening maar ook in inkomsten in de exploitatie van deze voorziening	In de verdere uitwerking dient te worden bepaald waar de amateurkunst die momenteel in De Speeldoos plaats vindt een plek gaat krijgen. Dit zal mogelijk resulteren in kosten voor aanpassing van de betreffende voorziening maar ook in inkomsten in de exploitatie van deze voorziening

	SCENARIO 1		SCENARIO 2A		SCENARIO 2B	
Locatie	De mogelijke andere ontwikkelingen op de locatie bij de keuze voor dit scenario en de financiële consequenties ervan worden in het vervolg van het onderzoek verder uitgewerkt. Dit geldt ook voor de invloed van de keuze op parkeerbehoefte en verkeersbewegingen		De mogelijke andere ontwikkelingen op de locatie bij de keuze voor dit scenario en de financiële consequenties ervan worden in het vervolg van het onderzoek verder uitgewerkt. Dit geldt ook voor de invloed van de keuze op parkeerbehoefte en verkeersbewegingen		De mogelijke andere ontwikkelingen op de locatie bij de keuze voor dit scenario en de financiële consequenties ervan worden in het vervolg van het onderzoek verder uitgewerkt. Dit geldt ook voor de invloed van de keuze op parkeerbehoefte en verkeersbewegingen	
	RANGE		RANGE		RANGE	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
BVO (m2)	2.206	2.696	1.829	2.236	1.849	2.260
Investeringskosten	€ 6.600.000	€ 8.100.000	€ 5.500.000	€ 6.700.000	€ 5.500.000	€ 6.800.000
Jaarlast (*)	€ 490.000	€ 670.000	€ 440.000	€ 600.000	€ 410.000	€ 580.000
(*) bij scenario 2A en 2B is nog geen rekening gehouden met de effecten van aanpassingen aan en intensivering van het gebruik van andere voorzieningen						

5 Vervolg

Uitwerkingsfase

- › Verdieping inzicht in gebruiksmogelijkheden andere voorzieningen (aanvullende werkzaamheden)
- › Inhoudelijke uitwerking scenario's (functies, gebruik, exploitatie)
- › Functionele en ruimtelijke uitwerking scenario's met specifieke aandacht voor duurzaamheid
- › Uitwerking mogelijke locatieontwikkeling per scenario
- › Financiële uitwerking scenario's
- › Opstellen integrale businesscase
- › Inzichtelijk maken tijdelijke situatie tussen sluiting Speeldoos en in gebruik name nieuw SCC



‘Kan niet, bestaat niet’ zit in ons DNA



beleidsontwikkeling &
marketing



beheer &
exploitatie



huisvesting &
programmamanagement



aanbesteden &
projectmanagement