

VERNIEUWBOUW SCHOUWBURG OGTEROP

stichtingskosten en exploitatieprognose

Rapporteur Loek Buys
Nijmegen, 30 april 2021

Inhoud

Inleiding.....	3
1. Aannames Vernieuwbouw Schouwborg Ogterop.....	4
2. Exploitatie Schouwborg Ogterop na vernieuwbouw	9
3. Externe bijdragen	12
Samenvatting/Conclusies	13

Inleiding

De gemeenteraad van Meppel staat aan de vooravond van een besluit over de vernieuwbouw van Schouwburg Ogterop. Het is vijftig jaar geleden dat de schouwburg grondig onder handen werd genomen en de laatste grote bouwkundige ingreep, de bouw van de Engelenbak, dateert ook alweer van 1976. De schouwburg heeft al die jaren trouwe dienst gedaan, maar ‘de oude dame’ is aan het eind van haar latijn en kan niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd op het gebied van veiligheid, logistiek, duurzaamheid en bezoekerscomfort.

Architectenbureau TenBrasWestinga heeft een schetsontwerp voor de vernieuwbouw gemaakt, dat een oplossing beoogt voor de bouwkundige en logistieke knelpunten, en waarmee de culturele, maatschappelijke en zakelijke functies van Ogterop weer voor vele jaren zouden worden veiliggesteld.

Met de stichtingskosten van de vernieuwbouw zijn vele miljoenen gemoeid, en het roept de vraag op: “Wat krijgt Meppel daarvoor terug?”. Het antwoord luidt kort en bondig: “Het behoud van de schouwburg”. TenBrasWestinga heeft de schouwburg in 2019 getoetst op (1) wet- en regelgeving, veiligheid, gezondheid en welzijn (arbo), (2) bouwfysische, installatietechnische en theatertechnische aspecten, (3) toegankelijkheid en (4) duurzaamheid. Het bureau rapporteerde een waslijst aan gebreken en onvolkomenheden, die om een fundamentele aanpak van het gebouw vragen.

Op de tweede plaats is vernieuwbouw noodzakelijk als Ogterop haar programmaprofiel, dat door veel bezoekers en gezelschappen van een kwaliteitskeurmerk is voorzien, wil behouden. Dat lukt op dit moment steeds minder. Gezelschappen die Ogterop jarenlang trouw zijn geweest haken af omdat de technische en logistieke beperkingen te groot zijn worden. Gezelschappen als The Ashton Brothers, Scapino Ballet, het Noord Nederlands Orkest en Bert Visscher moeten zich in allerlei bochten wringen om hun producties nog technisch mogelijk te maken in Ogterop. Delen van de decors blijven soms noodgedwongen in de vrachtwagen staan. Onlangs heeft Introdans laten weten dat Ogterop is afgevalen als speelplek vanwege de technische beperkingen. En dat was niet het eerste gezelschap met deze boodschap. In de huidige situatie heeft Ogterop geen mogelijkheden om haar positie in het podiumbestel te behouden, hoezeer ze ook kan rekenen op de sympathie van veel gezelschappen en impresariaten.

Met de vernieuwbouw kan Ogterop haar cultuurmaatschappelijke functie en zakelijke verhuurfunctie nog meer verbreden. Parallel-programmering is nu onmogelijk vanwege de geluidsoverlast en de logistieke beperkingen binnen het gebouw. In het vernieuwde theater kunnen met gemak meerdere activiteiten tegelijkertijd plaatsvinden en dat zal de mogelijkheden voor cultuurmaatschappelijke en zakelijke activiteiten vergroten.

In deze rapportage worden de financiële kaders van de vernieuwbouw in beeld gebracht. Er wordt gerapporteerd over de stichtingskosten van de vernieuwbouw, en over de gevolgen hiervan voor de financiële exploitatie van Ogterop. De ramingen van de stichtingskosten zijn ontleend aan de rapportages van twee bouwkundige bureau's die onafhankelijk van elkaar een stichtingskostenraming hebben opgesteld op basis van het schetsontwerp van architectenbureau TenBrasWestinga. Voor de berekening van de gevolgen voor de financiële exploitatie zijn de producten & prestaties en de financiële resultaten die Schouwburg Ogterop in 2019 realiseerde als uitgangspunt gebruikt. Dit was het laatste jaar waarin de exploitatie van Ogterop niet werd beïnvloed door de coronacrisis.

1. Aannames Vernieuwbouw Schouwburg Ogterop

Grosso modo zijn vier aspecten van grote invloed op de exploitatie van Ogterop:

1. De functies en de omvang van de activiteiten en bezoekersaantallen na de vernieuwbouw
2. De kapitaallasten
3. De huisvestingskosten
4. De personeelskosten

De vier onderdelen worden kort toegelicht.

Ad 1) functies, activiteiten en bezoekersaantallen

Uitgangspunt is dat de huidige functies van Ogterop na de vernieuwbouw worden gecontinueerd. Dat zijn de voorstellingsfunctie, de cultuurmaatschappelijke verhuur, de zakelijke verhuur en de horecafunctie (buffetexploitatie, catering en restaurant).

1. Programmeringsaanbod

Naar verwachting zal de programmeringsfunctie niet noemenswaardig veranderen. De kwaliteit van het theateeraanbod blijft intact. De omvang van de programmering in de kleine zaal (De Engelenbak) zal in bescheiden mate toenemen omdat parallelprogrammering in de grote en kleine zaal mogelijk wordt. De bezoekersaantallen stijgen licht van 25.000 naar 30.000 per jaar, onder meer vanwege de programma- en capaciteitsuitbreiding van de kleine zaal (van 120 naar 150 stoelen) en de popconcerten van de Muziekcoöperatie.

2. Cultuurmaatschappelijke verhuur

Het aantal cultuurmaatschappelijke verhuringen neemt met 20% toe. Ogterop krijgt de opdracht mee om nog meer cachet te geven aan haar cultuurmaatschappelijke functie door een podium te bieden aan de basisscholen (einduitvoeringen, schoolmusicals), de lokale amateurgezelschappen (koren, hafa-verenigingen, dansscholen) en maatschappelijke initiatieven. De filmhuisfunctie blijft in omvang ongewijzigd. De bezoekersaantallen nemen toe van 10.000 bezoekers in 2019 tot 15.000 in de nieuwe accommodatie.

3. Zakelijke verhuur

Het aantal zakelijke verhuringen is uitgebreid met 35%. Dit is een substantiële verhoging, maar in aanmerking genomen dat het huidige gebouw voor de zakelijke verhuur niet meer van deze tijd is, en dat er desondanks jaarlijks minimaal 110 zakelijke activiteiten plaatsvinden, mag er de ambitie zijn om de potentie van een vernieuwd Ogterop te verzilveren. Na vernieuwbouw biedt Ogterop een uptodate gebouw met veel cachet (bonbonnièrezaal), uitgebreide faciliteiten voor vergaderingen en workshops inclusief catering, en een uitstekende bereikbaarheid vlakbij de A32 met goede parkeervoorzieningen achter Ogterop en op loopafstand van het NS-station). Het aantal bezoekers, cursisten, deelnemers etc. neemt toe van 9.000 in 2019 naar 13.000 in de nieuwe accommodatie.

4. Horeca

De horecafunctie blijft ongewijzigd en bestaat uit een buffetfunctie en restaurantfunctie rondom de voorstellingen en cultuurmaatschappelijke verhuringen, en catering ten behoeve van de zakelijke verhuur. Met name de uitbreiding van het aantal zakelijke verhuringen wordt geacht een slinger te geven aan de horecafunctie.

5. Productiefunctie (nieuw)

Nieuw is de productiefunctie. Schouwburg Ogterop is bezig om een kleinschalig productiehuis op te zetten met als doel om jaarlijks 1 professionele theaterproductie te maken die landelijk in de theaters wordt uitgerold. Drenthe beschikt op productiegebied over locatiegezelschap Peergroup, de buitentheaterlocaties Diever en Veenhuizen, en theaterschool Loods 13 Emmen die producties met jeugdige amateurtalenten maakt. Maar professionele Drentse theaterproducties die door het land reizen zijn er op dit moment niet. Verreweg de meeste theatergezelschappen

komen uit de Randstad met als gevolg dat het overgrote deel van de Rijkscultuurgelden naar de Randstad gaat. Daar gaat verandering in komen. Nagenoeg alle politieke partijen pleiten voor een meer evenwichtige geografische spreiding van de rijkscultuurgelden. Met de nieuwe productiefunctie verwacht Ogterop een steviger positie te verwerven richting Rijk en Provincie. Of deze functie gewicht in de schaal legt voor een externe financiële bijdrage in de vernieuwbouw zal nog moeten blijken, maar het is een kans. Jaarlijks is rekening gehouden met een bijdrage van Ogterop in de orde van grootte van € 50.000 om de productiefunctie handen en voeten te geven.

Het totaal aantal bezoekers van Schouwborg Ogterop na de vernieuwbouw zal naar verwachting toenemen van 47.000 naar circa 60.000 bezoekers op jaarbasis.

Ad 2) De kapitaallasten

Raming stichtingskosten

Twee bouwkundige bureau's hebben onafhankelijk van elkaar een stichtingskostenraming opgesteld op basis van de plannen van architectenbureau Ten BrasWestinga. Beide bureau's hebben een ruime ervaring met het adviseren, begeleiden en managen van bouwkundige projecten incl. de nieuwbouw en renovatie van podia.

1. Raming stichtingskosten bureau Van den Bos Bouwconsultancy

Van den Bos Bouwconsultancy (Veenendaal) kwam uit op een stichtingskostenraming van €13,8 miljoen tot €15,5 miljoen¹ ex btw, afhankelijk van de gekozen variant vernieuwbouw. In de exploitatieprognose zijn de kapitaallasten ontleend aan de variant met verhoging toneeltoren en verduurzaming gebouw (stichtingskosten € 15.500.000 ex btw, prijspeil 1-1-2021). Uitgangspunt is 100% teruggave omzetbelasting.

2. Raming stichtingskosten bureau FRANKEN

Bureau FRANKEN (Eindhoven) heeft een second-opinion onderzoek uitgevoerd naar de stichtingskosten van de variant inclusief toneeltoren. Dit bureau kwam uit op een stichtingskostenraming van € 18,1 miljoen ex btw, prijspeil heden.

Beide bureau's hebben een begroting op elementenniveau samengesteld. Ten opzichte van Van den Bos Bouwconsultancy heeft Bureau FRANKEN met name hogere kosten geraamd voor de bouwkosten (+€ 1,5 miljoen) en bijkomende kosten (+€ 1,0 mio).

In deze rapportage wordt uitgegaan van een taakstellend bedrag van € 18,0 miljoen ex btw, prijspeil 1-1-2021, inclusief een stelpost van € 1,0 miljoen voor circulair bouwen. Voor de berekening van de kapitaallasten zijn dezelfde parameters aangehouden die de gemeente Meppel hanteert bij bouwprojecten:

- lineaire afschrijving
- afschrijvingstermijnen 15, 20 en 40 jaar
- rentevoet: 2,50%

Toelichting afschrijvingstermijnen

In de beginfase van het haalbaarheidsonderzoek is de aanpak van Ogterop abusievelijk onder de noemer "renovatie" geplaatst. Het gaat hier echter niet om een renovatie, maar om een vernieuwbouw. Met uitzondering van de muren van de grote zaal wordt het gehele gebouw nieuw opgeleverd. Het is belangrijk om hier rekenschap te geven, want dit heeft consequenties voor de gekozen afschrijvingstermijnen. De financiële verordening van de gemeente Meppel vermeldt dat het afschrijvingsbeleid een afschrijvingstermijn van 25 jaar voorschrijft bij renovatie, terwijl voor nieuwbouw een afschrijvingstermijn van 40 jaar geldt. In de berekening van de kapitaallasten is de componentenbenadering aangehouden:

¹ Van den Bos Bouwconsultancy heeft in januari 2020 gerapporteerd over de stichtingskosten inclusief prijsstijgingen van 4,0% per jaar tot 2023. De stichtingskosten varieerden van € 14,5 miljoen tot € 16,4 miljoen. Voor een correcte vergelijking met de ramingen van Bureau FRANKEN zijn de prijsstijgingen teruggebracht tot prijspeil heden (1-1-2021).

- Afschrijving bouwkosten: 40 jaar
- Afschrijving technische installaties: 20 jaar
- Afschrijving vaste inrichting: 20 jaar
- Afschrijving bijkomende kosten: 40 jaar
- Afschrijving Infrastructuur/terreininrichting: 15 jaar

Toelichting rentevoet

Er is gerekend met 2,50 % rente. De gemeente Meppel kan momenteel tegen een veel gunstiger rentevoet geld lenen, mogelijk zelfs voor een tarief van minder dan 0,50%. Vanwege het omslagrentebeleid van de gemeente Meppel is 2,50% aangehouden.

Externe bijdragen

De netto kapitaallasten kunnen worden teruggebracht met de inbreng van externe dekkingsmiddelen. In welke mate de gemeente Meppel erin slaagt om (externe) bijdragen te verwerven is nog niet bekend. Er is gerekend met vier scenario's.

Tabel 1. Vernieuwbouw Ogterop: (externe) bijdrage en de gevolgen voor de kapitaallasten (4 scenario's)

Scenario's externe bijdragen	Hoogte externe bijdrage	Kapitaallasten Vernieuwbouw jaar 1
Externe bijdrage A	€ 0	€ 1.022.000
Externe bijdrage B	€ 2.000.000	€ 897.000
Externe bijdrage C	€ 5.000.000	€ 711.000
Externe bijdrage D	€ 8.000.000	€ 525.000

Opmerking: de kapitaallasten zijn gebaseerd op een investering van € 18,0 miljoen.

Ad 3) De huisvestingskosten

De huisvestingskosten nemen sterk toe ten opzichte van de huidige situatie. Op de eerste plaats is er een forse stijging van de post Belastingen, Heffingen & Verzekeringen (stijging € 58.000). En op de tweede plaats wordt de post Onderhoud & Vervangingen opgetrokken naar een niveau dat nodig is om het pand in courante staat te houden (stijging € 185.000).

Bij de raming van de energielasten is uitgegaan van een duurzaam gebouw en een laag elektriciteitsverbruik (25 kwh/m2 bvo) en gasverbruik (9,00 m3/m2 bvo).

De Onroerend Zaak Belasting (eigenaar en gebruiker) is berekend op basis van de WOZ-waarde van Ogterop na vernieuwbouw (60% van de netto stichtingskosten) en de percentages niet-woningen 2021 die de gemeente Meppel hanteert. De waterschapsbelasting is geraamd aan de hand van de tarieven van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De opstalverzekering is berekend op basis van € 1.500 euro per 1.000.000 WOZ-waarde.

Voor onderhoud en vervanging is een bedrag van jaarlijks € 289.000 aangehouden. De schoonmaakkosten zijn geraamd op € 48.500 per jaar. Voor overige huisvestingskosten (vuilafvoer, beveiliging, diversen) is een bedrag van € 19.500 opgenomen.

Tabel 2. Huisvestingslasten Ogterop na vernieuwbouw

Resumé huisvestingslasten na vernieuwbouw	
Energiekosten	€ 28.000
Onderhoud en vervanging	€ 289.000
Belastingen, heffingen en verzekeringen	€ 78.000
Schoonmaakkosten	€ 48.500
Overige huisvestingskosten	€ 19.500
totaal	€ 464.000

Ad 4) De personeelskosten

In de tabel hieronder wordt de personeelsformatie gespecificeerd die nodig is om Ogterop na de vernieuwbouw handen en voeten te geven. Voor de overzichtelijkheid zijn de personeelsbestanden van de schouwborgfuncties en de horecafuncties geïntegreerd.

Tabel 3: Personeelsformatie Ogterop na vernieuwbouw

Personeelsformatie	fte
Directie	1,00
Hoofd bedrijfsvoering	0,00
Administratie	0,50
Balie/kassa/secretariaat	1,50
Theatertechnische dienst (incl. hoofd)	3,47
Publiciteit/marketing/activiteiten	0,80
Horeca/verhuurmanager	0,00
Keuken	1,50
Horecamedewerkers theater (vast/ambulant)	2,43
totaal	11,20

De personeelsformatie van de schouwburgfunctie wijkt op twee onderdelen af van de huidige situatie. Er is een 0,5 fte opgenomen voor een medewerker financiële administratie. Het is hard nodig gebleken dat er expertise op het gebied van de financiële administratie wordt toegevoegd aan de huidige formatie².

Op de tweede plaats wordt de theatertechnische formatie met 0,47 fte uitgebreid. Dit is nodig om het surplus aan activiteiten op te vangen.

De formatie van de horecastichting wordt gereduceerd met een 0,5 fte op het keukenpersoneel.

² Dit hoeft voor de gemeente Meppel geen extra kosten met zich mee te brengen als er vanuit het ambtelijk apparaat een medewerker kan worden ingezet. Op het Stadhuis vallen immers taken vrij.

2. Exploitatie Schouwborg Ogterop na vernieuwbouw

In tabel 4 wordt de exploitatieprognose van Schouwborg Ogterop na vernieuwbouw gepresenteerd.

Tabel 4) Exploitatieprognose Ogterop na vernieuwbouw vs. jaarcijfers 2019
(bijdrage in stichtingskosten = € 5,0 mio)

Schouwborg Ogterop Vernieuwbouw							
TABEL EXPLOITATIEPROGNOSE (scenario stichtingskosten € 18,0 miljoen/externe investeringsbijdrage = 5,0 mio)							
prijsspeil januari 2021							
indexfactor = 0,00%							
	resultaat			raming			
	schouwborg	horeca	geconsolideerd	vernieuwbouw incl. horeca			
	2019	2019	2019	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4
Baten	(a)	(b)	(a+b)				
1 Recettes voorstellingen	438.329		438.329	530.000	530.000	530.000	530.000
2 Huurinkomsten theater	144.370		144.370	181.000	181.000	181.000	181.000
3 Inkomsten productiefunctie	0		0	102.000	102.000	102.000	102.000
4 Omzet horeca		351.569	351.569	396.000	443.000	396.000	443.000
5 Sponsorbijdrage (netto)	0	0	0	0	0	0	0
6 Overige inkomsten	90.506	207	90.713	118.000	118.000	118.000	118.000
Totaal baten	673.205	351.776	1.024.981	1.328.000	1.375.000	1.328.000	1.375.000
Lasten							
7 Frictie/opstartkosten				350.000	100.000	50.000	0
8 Openingsbudget				30.000	0	0	0
9 Directe kosten theater (inkoop voorstellingen)	469.637		469.637	546.000	547.000	547.000	547.000
10 Directe kosten verhuringen	18.914		18.914	26.000	26.000	26.000	26.000
11 Directe kosten productiefunctie				152.000	152.000	152.000	152.000
12 Inkoop horeca		98.164	98.164	118.000	133.000	118.000	133.000
13 Overige exploitatiekosten horeca				59.000	66.000	59.000	66.000
14 Personeelskosten	539.152	223.013	762.165	679.000	679.000	679.000	679.000
15 Kapitaallasten	163.640	3.697	167.337	711.000	699.000	687.000	675.000
16 Huisvestingskosten	213.293	58.180	271.473	464.000	464.000	464.000	464.000
17 Publiciteitskosten	48.555	410	48.965	60.000	60.000	60.000	60.000
18 Algemene en organisatiekosten	39.743	5.741	45.484	55.000	55.000	55.000	55.000
19 Overige kosten	10.573		10.573	35.000	35.000	35.000	35.000
Totaal lasten	1.503.507	389.205	1.892.712	3.286.000	3.016.000	2.932.000	2.892.000
Resultaat uit bedrijfsvoering	-830.302	-37.429	-867.731	-1.957.000	-1.641.000	-1.604.000	-1.516.000
Gemeentelijke bijdrage	-830.302	-37.429	-867.731	-1.957.000	-1.641.000	-1.604.000	-1.516.000

Toelichting exploitatieprognose

De exploitatieprognose van de vernieuwde schouwborg wordt vergeleken met de resultaten uit de jaarrekening 2019. Dit was het laatste volledige exploitatiejaar voordat de coronacrisis toesloeg. In de opzet worden de jaarcijfers 2019 van de schouwborg én de horecastichting zowel gescheiden als geconsolideerd gepresenteerd. De exploitatieprognoses na vernieuwbouw worden alleen geconsolideerd weergegeven;

1. De ramingen voor elke opbrengsten- en kostensoort zijn geëxtrapoleerd aan de hand van een uitgebreide analyse van de productie en prestaties van Schouwborg Ogterop in de laatste twee volledig operationele boekjaren (2018 en 2019). De geprognostiseerde producten en prestaties zijn te kenschetsen als defensief. Het is uitdrukkelijk de bedoeling om overdreven verwachtingen buiten de deur te houden;

2. Een nieuwe opbrengsten- en kostensoort betreft de productiefunctie. Schouwborg Ogterop is bezig om een bescheiden productiehuis op te zetten met jaarlijks minimaal 1 productie (die landelijk wordt uitgerold). Met deze nieuwe functie verwacht Ogterop een steviger positie te verwerven richting Provincie. Jaarlijks is rekening gehouden met een bijdrage van Ogterop in de orde van grootte van € 50.000 om de productiefunctie handen en voeten te geven;
3. De exploitatieprognose van Schouwborg Ogterop is een going concern prognose. Omdat de ervaring leert dat een theater in de eerste jaren na de (her)opening haast onvermijdelijk te maken krijgt met onverwachte tegenvallers is een garantiebudget voor opstart/frictiekosten opgenomen voor een bedrag van € 500.000 (garantie in het eerste jaar € 350.000, in het tweede jaar € 100.000 en in het derde jaar € 50.000). De ervaring elders leert dat de schouwborg in het derde of vierde jaar na de heropening volledig op stoom zal zijn. Incidentele ondersteuning in de vorm van een garantiebudget is dan niet meer nodig;
4. Het openingsbudget (€ 30.000) in jaar 1 betreft een reservering voor een feestelijke heropening van de schouwborg;
5. De personeelskosten zijn geraamd op basis van kengetallen. Bij de horecaformatie is een reductie van een 1,80 fte toegepast t.o.v. de situatie in 2019. In 2020 is bij de horeca al een reductie van 1,30 fte gerealiseerd. De schouwborgformatie is uitgebreid met een 0,97 fte;
6. De kapitaalslasten zijn ontleend aan de onafhankelijke stichtingskostenramingen van twee ervaren bouwkundige bureaus (Van de Bos Bouwconsult: € 15,5 miljoen, Bureau FRANKEN: € 18,1 miljoen). Bij de berekening van de kapitaallasten is uitgegaan van een taakstellend budget van € 18,0 miljoen (prijsspeel 1-1-2021) inclusief een stelpost van € 1,0 miljoen voor circulair bouwen. Uitgangspunt is 100% teruggave omzetbelasting. De parameters voor de berekening van de kapitaallasten zijn:
 - lineaire afschrijving
 - afschrijvingstermijnen 15, 20 en 40 jaar (componentenbenadering)
 - rentevoet: 2,50% (omslagrente gemeente Meppel);
7. Er is geen rekening gehouden met een desinvestering van de bestaande activa. Ultimo 2020 was de boekwaarde van de activa van Ogterop € 837.413. Wanneer wordt afgezien van nieuwe investeringen zal de boekwaarde ultimo 2023 € 517.000 bedragen. Een deel van activa zal worden meegenomen naar de vernieuwbouw. Voor zover nu is te overzien worden activa met een boekwaarde van € 234.000 ultimo december 2023 ingezet in de vernieuwbouw;
8. Er is in de opstelling rekening gehouden met een investeringsbijdrage van € 5,0 miljoen. Deze bijdrage is geactiveerd volgens de componentenbenadering (50% lineair in 40 jaar, 50% lineair in 20 jaar; rente 2,50%). In dit stadium zijn er nog geen garanties dat deze bijdrage ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Er is wel uitzicht op een bijdrage vanuit de reserveringen die voor Ogterop zijn gepland:
 - (a) In het investeringsprogramma 2021-2024³ is een bedrag van € 747.000 opgenomen voor de geplande investeringen in Ogterop in deze periode. Daarnaast is nog een bedrag van € 170.000 beschikbaar vanwege een uitgestelde vervanging van onderdelen van de trekkenwand. Deze investeringen zijn niet nodig bij een positieve besluitvorming over de vernieuwbouw;
 - (b) Tijdens het bouwproces is Ogterop gesloten. Naar verwachting heeft dit gedurende deze periode een gunstig effect op de gemeentelijke exploitatiebijdrage aan Ogterop. Een globale raming komt uit op een besparing van € 400.000-€ 500.000;
 - (c) Ogterop heeft een reserve opgebouwd van € 150.000;

³ Zie Programmabegroting gemeente Meppel 2020 blz. 141

Als deze reserveringen en besparingen kunnen worden ingezet voor de vernieuwbouw, dan kan Schouwborg Ogterop € 1,4-€ 1,5 miljoen aan dekkingsmiddelen bijdragen. Daarnaast wordt ingezet op bijdragen van derden (Provincie, structuurfondsen, private bijdragen).

De gemeentelijke bijdrage wordt geraamd op structureel € 1,52 miljoen going concern vanaf het vierde exploitatiejaar na heropening. Dat is een toename van € 649.000 ten opzichte de gemeentelijke bijdrage in 2019.

Tabel 5) Exploitatiever verschillen Ogterop voor en na vernieuwbouw (in €)

	ogterop resultaat 2019	ogterop vernieuwbouw going concern	verschil
Omzet	1.025.000	1.375.000	350.000
Directe kosten	587.000	923.000	336.000
saldo	438.000	452.000	14.000
Vaste bedrijfskosten			
Personeel	762.000	679.000	-83.000
Kapitaallasten	167.000	675.000	508.000
Huisvestingskosten	271.000	464.000	193.000
Overige kosten	105.000	150.000	45.000
	1.305.000	1.968.000	663.000
resultaat uit bedrijfsvoering	-867.000	-1.516.000	-649.000

Tabel 5 geeft een overzicht van de exploitatieverschillen van Ogterop voor en na de vernieuwbouw.

Omzet en directe kosten

De omzet neemt met € 350.000 toe, maar de directe kosten stijgen navenant. De rendementen op de horeca en de zakelijke verhuur worden significant beter, maar deze rendementen worden ingezet voor de bekostiging van de nieuwe productiehuisfunctie. Overall neemt het resultaat op de activiteiten in bescheiden mate toe met € 14.000.

Vaste bedrijfskosten

De vaste bedrijfskosten stijgen met € 663.000. De sterke kostenstijging kan volledig worden toegeschreven aan de toename van de kapitaallasten (toename €508.000) en huisvestingskosten (toename € 193.000 vanwege de hogere kosten voor Onderhoud Gebouw en Belastingen, Heffingen en Opstalverzekering).

De geraamde kapitaallasten lopen in de pas met het vigerende beleid van de gemeente Meppel. Er is een toeslag berekend op de rentevoet (omslagrente). Dit heeft een negatief effect op de exploitatie van Schouwborg Ogterop in de orde van grootte van € 200.000-€ 250.000.

Met betrekking tot de uitgaven voor Groot Onderhoud is in de exploitatieprognose ervan uitgegaan dat de eigenaar van de theateraccommodatie in die mate voor Onderhoud & Vervangingen reserveert cq. doteert dat de vernieuwde accommodatie ook in de toekomst in een goede staat blijft. De gemeente Meppel heeft voor zover het Ogterop betreft tot op heden voor een andere beleidslijn gekozen. Alleen het hoognodige onderhoud is uitgevoerd met als gevolg dat de uitgaven voor Groot Onderhoud in de afgelopen jaren substantieel lager waren dan wenselijk was. Ook deze beleidskeuze verklaart voor een belangrijk deel de sterke stijging van de gemeentelijke bijdrage.

3. Externe bijdragen

Hoe succesvoller de gemeente Meppel is in het genereren van externe bijdragen ter dekking van de stichtingskosten, des te gunstiger is het effect op de benodigde gemeentelijke bijdrage omdat kapitaallasten daarmee kunnen worden gereduceerd. In tabel 5 wordt een overzicht gegeven van 4 scenario's. In de exploitatieprognose is uitgegaan van een bijdrage van € 5,0 miljoen.

Tabel 5. Vernieuwbouw Ogterop: externe bijdrage en de gevolgen voor de gemeentelijke bijdrage (4 scenario's)⁴

Hoogte externe bijdrage	Kapitaallasten Vernieuwbouw jaar 4	Gemeentelijke Bijdrage
€ 0	€ 978.000	€ 1,84 miljoen
€ 2,0 miljoen	€ 856.000	€ 1,71 miljoen
€ 5,0 miljoen	€ 675.000	€ 1,52 miljoen
€ 8,0 miljoen	€ 493.000	€ 1,32 miljoen

- Een bijdrage van € 2,0 miljoen verlaagt de jaarlijkse gemeentelijke bijdrage met € 130.000.
- Een bijdrage van € 5,0 miljoen verlaagt de jaarlijkse gemeentelijke bijdrage met € 326.000.
- Een bijdrage van € 8,0 miljoen verlaagt de jaarlijkse gemeentelijke bijdrage met € 521.000.

⁴ De bijdrage van externe partijen is voor 50% geactiveerd tegen een afschrijving van 40 jaar en voor 50% geactiveerd tegen een afschrijving van 20 jaar.

Samenvatting/Conclusies

1. Activiteiten en bezoekers na vernieuwbouw

- (a) Naar verwachting zal de programmeringsfunctie niet noemenswaardig veranderen. De kwaliteit van de programmering blijft intact. De bezoekersaantallen zullen licht stijgen van 25.000 naar 30.000 per jaar, onder meer vanwege de capaciteitsuitbreiding van de kleine zaal en de popconcerten van de Muziekcoöperatie.
- (b) Het aantal cultuurmaatschappelijke activiteiten wordt met 20% uitgebreid. Ogterop krijgt de opdracht om nog meer een podium te bieden aan de basisscholen (einduitvoeringen, schoolmusicals), de lokale amateurgezelschappen (koren, hafa-verenigingen, dansscholen) en maatschappelijke initiatieven. De filmhuisfunctie blijft in omvang ongewijzigd.
- (c) De uitbreiding van de zakelijke verhuringen wordt geraamd op 35%. Na vernieuwbouw biedt Ogterop een up-to-date gebouw met veel cachet, uitgebreide faciliteiten voor vergaderingen en workshops inclusief catering, en een uitstekende bereikbaarheid vlakbij de A32 met goede parkeervoorzieningen achter Ogterop en op loopafstand van het NS-station).
- (d) De horecafunctie blijft ongewijzigd. Met name de uitbreiding van het aantal zakelijke verhuringen wordt geacht een slinger te geven aan de horecafunctie.
- (e) Nieuw is het productiehuis Mevrouw Ogterop (werktitel), waarmee Ogterop professionele theaterproducties gaat maken die door het land gaan reizen. Dit plan is onlangs in gang gezet. Mevrouw Ogterop wordt het eerste professionele, reizende theatergezelschap in de Provincie, met als spil de in Meppel getogen actrice Lotte Dunselman. Het initiatief anticipeert op het beleid van de rijksoverheid dat in de komende jaren een betere geografische spreiding van de gesubsidieerde theatergezelschappen wil realiseren.
- (f) Het totaal aantal bezoekers zal naar verwachting toenemen van 47.000 naar 60.000 bezoekers op jaarbasis.

2. Stichtingskosten

De vernieuwbouw van Schouwburg Ogterop vergt een investering van € 18,0 miljoen, ex btw, prijspeil 1 januari 2021. In de stichtingskosten is een stelpost opgenomen van € 1,0 miljoen voor circulair bouwen. De stichtingskostenraming is gebaseerd op de analyse van twee ter zake kundige bouwkundige bureaus die onafhankelijk van elkaar een calculatie hebben uitgevoerd.

3. Bijdrage ter dekking van de stichtingskosten

Een bijdrage van € 5 miljoen als dekking in de stichtingskosten wordt haalbaar geacht. Met een combinatie van de annulering van geplande vervangingsinvesteringen, besparingen in de schouwburgexploitatie tijdens de bouw en de inzet van haar opgebouwde reserve kan Schouwburg Ogterop een bijdrage in de orde van €1,4- €1,5 miljoen inbrengen. Daarnaast wordt ingezet op bijdragen van derden (Provincie, structuurfondsen, private bijdragen). Het productiehuis Mevrouw Ogterop beoogt als eerste gezelschap in Drenthe een positie te verwerven tussen de nationaal opererende theatergezelschappen. Dit kan een overweging zijn voor de Provincie om een bijdrage te leveren in de stichtingskosten van Ogterop.

4. Exploitatie going concern

De gemeentelijke bijdrage wordt geraamd op structureel € 1,52 miljoen (going concern vanaf het vierde exploitatiejaar na heropening). Dat is een toename van € 649.000 ten opzichte van de gemeentelijke bijdrage in 2019. De stijging komt geheel voor rekening van de vaste bedrijfskosten.

Omzet en directe kosten

De omzet neemt met € 350.000 toe, maar de directe kosten stijgen navenant. De rendementen op de horeca en de zakelijke verhuur worden significant beter, maar deze rendementen worden ingezet voor de bekostiging van de nieuwe productiehuisfunctie. Overall neemt het resultaat op de activiteiten in bescheiden mate toe met € 14.000.

Vaste bedrijfskosten

De vaste bedrijfskosten stijgen met € 663.000. De sterke kostenstijging kan volledig worden toegeschreven aan de toename van de kapitaallasten (toename €508.000) en huisvestingskosten (toename € 193.000 vanwege de hogere kosten voor Onderhoud Gebouw en Belastingen, Heffingen en Opstalverzekering).

De geraamde kapitaallasten lopen in de pas met het vigerende beleid van de gemeente Meppel. Er is een toeslag berekend op de rentevoet (omslagrente). Dit heeft een negatief effect op de exploitatie van Schouwburg Ogterop in de orde van grootte van € 200.000-€ 250.000.

Met betrekking tot de uitgaven voor Groot Onderhoud is in de exploitatieprognose ervan uitgegaan dat de eigenaar van de theateraccommodatie in die mate voor Onderhoud & Vervangingen reserveert cq. doteert dat de vernieuwde accommodatie ook in de toekomst in een goede staat blijft. De gemeente Meppel heeft voor zover het Ogterop betreft tot op heden voor een andere beleidslijn gekozen. Alleen het hoognodige onderhoud is uitgevoerd met als gevolg dat de uitgaven voor Groot Onderhoud in de afgelopen jaren substantieel lager waren dan wenselijk was. Ook deze beleidskeuze verklaart voor een belangrijk deel de sterke stijging van de gemeentelijke bijdrage.