synarchis



Presentatie eindrapportage

# Businesscase voor een nieuw Sociaal Cultureel Centrum in Vught

9 september 2021

# Onderwerpen

1. Opdracht en fasering
2. Bevindingen inventarisatie
3. Uit te werken scenario’s
4. Verdiepingsslag mogelijkheden elders
5. Ruimtelijke uitwerking en investeringskosten
6. Gebruik, exploitatie en jaarlast
7. Beheermodellen
8. Afronding en advisering

# 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
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 Belangrijkste bevindingen inventarisatie (1)

## 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

# 2 Belangrijkste bevindingen inventarisatie (2)

## 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

# 2 Belangrijkste bevindingen inventarisatie (3)

## 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

# 2 Belangrijkste bevindingen inventarisatie (4)

## 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

# 2 Belangrijkste bevindingen (5)

## 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 sterkte 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

# 3 Uit te werken scenario's

## Synthese en diagnose

- Er is tevredenheid bij gebruikers over de bestaande situatie
- Er zijn geen wensen voor "niet gebruikelijke 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

# 3 Uit te werken scenario's

## Tussentijds voorgesteld

Scenario 1: Integraal SCC vergelijkbaar met huidige Speeldoos

Scenario 2A : Als scenario 1 maar zonder muziekeducatie

Scenario 2B: 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)

# 4 Verdiepingsslag mogelijkheden elders

## Basisscenario's

- Voor permanente situatie geen oplossing elders voor amateurkunst (scenario 2B vervalt hiermee)
- Uitsluitend binnen Elzenburg mogelijke oplossing muziekonderwijs
- Oplossing Elzenburg voor muziekonderwijs kan ook tijdelijk karakter hebben
- Novalis en Elzenburg, maar ook andere accommodaties, kunnen belangrijke rol spelen bij de tijdelijke oplossing tijdens tijdelijke sluiting Speeldoos

# 4 Verdiepingsslag mogelijkheden elders

## Spiegelscenario's

- Nul-scenario: Permanente gelijkwaardige oplossing voor gebruikers De Speeldoos elders is niet mogelijk, gevolgen lijken op gespannen voet te staan met beleid en ambities.
- Plus-scenario: Toevoegen functie Novalis aan SCC biedt wellicht mogelijkheden, in ieder geval inhoudelijk.
- Plus-scenario: Overplaatsen van (een deel van) het jeugd- en jongerenwerk naar SCC is niet realistisch zonder dat dit belangrijke consequenties heeft (ruimtelijk, financieel en/of voor de exploitatie van Elzenburg).

# 5 Ruimtelijke uitwerking en investering

## Scenario 1: Integraal SCC

## Scenario 2: Exclusief muziekonderwijs

| | Scenario 1 (compleet) | | | Scenario 2 (zonder Muziekonderwijs) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ruimte | Aantal | Opp. per ruimte (m2 FNO) | Oppervlak ($m^2$ FNO) | Aantal | Opp. per ruimte (m2 FNO) | Oppervlak ($m^2$ FNO) |
| **Algemeen en facilitair** | | | | | | |
| Tochtportaal | 1 | 10 | 10 | 1 | 10 | 10 |
| Centrale hal, receptie, kaartverkoop | 1 | 40 | 40 | 1 | 40 | 40 |
| Garderobe (in vergaderzaal) | 0 | 100 | 0 | 0 | 100 | 0 |
| Toilet mindervaliden | 1 | 6 | 6 | 1 | 6 | 6 |
| Toiletgroep | 2 | 15 | 30 | 2 | 15 | 30 |
| Werkkast | 1 | 10 | 10 | 1 | 10 | 10 |
| | | | | | | |
| **Foyer** | | | | | | |
| Foyer | 1 | 200 | 200 | 1 | 200 | 200 |
| Vergaderzalen (koppelen aan Foyer d.m.v. panelenwanden | 4 | 50 | 200 | 4 | 50 | 200 |
| Bar | 1 | 20 | 20 | 1 | 20 | 20 |
| Keuken | 1 | 30 | 30 | 1 | 30 | 30 |
| Magazijn | 1 | 30 | 30 | 1 | 30 | 30 |
| Containerruimte | 1 | 15 | 15 | 1 | 15 | 15 |
| Kantoorruimte personeel | 1 | 30 | 30 | 1 | 30 | 30 |
| Berging meubilair e.d. | 1 | 50 | 50 | 1 | 50 | 50 |
| | | | | | | |
| **Multifunctionele zaal** | | | | | | |
| Vlakke vloerzaal inclusief inschuifbare tribune 250p | 1 | 300 | 300 | 1 | 300 | 300 |
| Projectie- en regiecabine | 1 | 15 | 15 | 1 | 15 | 15 |
| backstage / omloop | 1 | 100 | 100 | 1 | 100 | 100 |
| Kleedkamers | 2 | 15 | 30 | 2 | 15 | 30 |
| Opslag | 1 | 100 | 100 | 1 | 100 | 100 |
| Grid- trekwanden / machineruimte | 1 | 50 | 50 | 1 | 50 | 50 |
| | | | | | | |
| **Muziekschool** | | | | **Muziekonderwijs naar Elzenburg** | | |
| Oefenruimten groot (bands , slagwerkgroepen, enz.) | 3 | 40 | 120 | 0 | 40 | 0 |
| Oefenruimten klein | 10 | 25 | 250 | 0 | 25 | 0 |
| | | | | | | |
| **Dans** | | | | | | |
| Danszalen | 3 | 100 | 300 | 3 | 100 | 300 |
| | | | | | | |
| **Lokale radio** | | | | | | |
| Wachtruimte in foyer | 0 | 15 | 0 | 0 | 15 | 0 |
| Radiostudio met tv opname | 1 | 20 | 20 | 1 | 20 | 20 |
| Radiostudio klein | 1 | 10 | 10 | 1 | 10 | 10 |
| | | | | | | |
| **Techniek (niet limitatief)** | | | **200** | | | **150** |
| **Subtotaal NVO** | | | **2166** | | | **1746** |
| Oppervlak verkeersruimte | 8% | | 173 | 8% | | 140 |
| Oppervlak ontwerpverlies | 2% | | 3 | 2% | | 3 |
| Oppervlak constructie | 5% | | 108 | 5% | | 87 |
| **Totaal BVO** | | | **2451** | | | **1976** |

# 5 Ruimtelijke uitwerking en investering

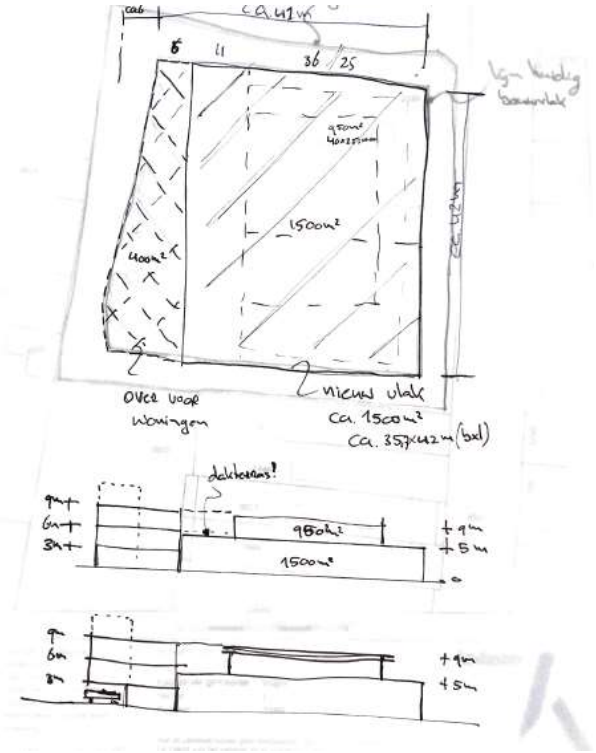
## Scenario 2: Muziekonderwijs in Elzenburg (kan ook tijdelijk)



# 5 Ruimtelijke uitwerking en investering

## Woningbouw

- Op kavel behalve SCC twee lagen appartementen
- Op maaiveld parkeren, bergingen en entree
- Kosten parkeervoorzieningen reduceren rendement
- Bandbreedte opbrengst € 100.000,- tot € 1.200.000,-



# 5 Ruimtelijke uitwerking en investering

## Investeringskosten SCC

| SCC De Speeldoos | Scenario 1 | Scenario 2 |
|---|---|---|
| **Kosten opdrachtgever** | | |
| Grondkosten | € 30.000 | € 30.000 |
| Projectbegeleiding | € 250.000 | € 250.000 |
| Bijkomende kosten | € 75.000 | € 60.000 |
| Losse inrichting | € 17.000 | € 17.000 |
| | € 372.000 | € 357.000 |
| **Kosten opdrachtnemer** | | |
| Bouwkosten | € 5.482.000 | € 4.751.000 |
| Honoraria | € 389.000 | € 336.000 |
| Verharding, fietparkeren, enz. | € 87.000 | € 87.000 |
| Bijkomende kosten | € 110.000 | € 95.000 |
| Prijsstijgingen tot einde werk | € 401.000 | € 345.000 |
| | € 6.469.000 | € 5.614.000 |
| | | |
| Onvoorzien | € 342.000 | € 299.000 |
| | | |
| Investeringskosten exclusief BTW | € 7.183.000 | € 6.270.000 |
| BTW | € 1.508.000 | € 1.317.000 |
| | | |
| Investeringskosten inclusief BTW | € 8.691.000 | € 7.587.000 |

# 5 Ruimtelijke uitwerking en investering

## Aanpassing Elzenburg

| Aanpassen Elzenburg | |
|---|---|
| **Muziekschool** | |
| Aanbrengen buigslappe wanden | € 100.000 |
| Aanpassen ventilatie | € 30.000 |
| Aanpassen elektrische installatie (wcd en verlichting) | € 20.000 |
| Aanbrengen vloerbedekking en akoestisch materiaal | € 15.000 |
| Losse inrichting | € 5.000 |
| | € 170.000 |
| **Verplaatsen foyer** | |
| Ombouw gang | € 50.000 |
| Aanbrengen kleine bar | € 10.000 |
| Inrichting | € 50.000 |
| | € 110.000 |
| | |
| Begeleiding | € 15.000 |
| Terugbrengen in oude staat | € 40.000 |
| Onvoorzien | € 25.000 |
| | |
| Investeringskosten exclusief BTW | € 360.000 |
| BTW | € 76.000 |
| | |
| Investeringskosten inclusief BTW | € 436.000 |

# 6 Gebruik, exploitatie en jaarlast

## Uitgangspunten gebruik en exploitatie

- Stabilisatie van verhuur ten opzichte van huidige situatie
- Vereenvoudigde tarievenstructuur, gemiddelde tarieven stabiel (behoudens indexering)
- Eventueel aanvullende podiumfunctie budgettair neutraal
- Exploitatie stichting, professionele organisatie met 6 fte (ook bijdrage aan inhoudelijke invulling exploitatie)

# 6 Gebruik, exploitatie en jaarlast

| Exploitatie Nieuw SCC (exclusief Btw) | 2021 | 2021 |
|---|---|---|
| **Inkomsten** | Scenario 1 | Scenario 2 |
| Huuropbrengst | € 200.000 | € 122.000 |
| Horeca | € 100.000 | € 95.000 |
| Activiteiten | € 20.000 | € 20.000 |
| Overige opbrengsten | € 5.000 | € 5.000 |
| Subsidie | pm | pm |
| **Inkomsten totaal** | **€ 325.000** | **€ 242.000** |
| | | |
| **Kosten** | | |
| Personeelslasten | € 400.000 | € 375.000 |
| Verbruikskosten | € 20.000 | € 18.000 |
| Huur | pm | pm |
| Dagelijks onderhoud | € 27.000 | € 24.000 |
| Verzekeringen en Belastingen | € 18.000 | € 16.000 |
| Inkoop horeca | € 33.000 | € 32.000 |
| Overig | € 85.000 | € 85.000 |
| **Kosten totaal** | **€ 583.000** | **€ 550.000** |
| | | |
| **Exploitatieresultaat** | **-€ 258.000** | **-€ 308.000** |
| | | |
| **Eigenaarskosten Nieuw SCC (exclusief Btw)** | **2021** | **2021** |
| Verzekeringen en belastingen | € 27.000 | € 25.000 |
| Eigenaarsonderhoud | € 82.000 | € 71.000 |
| Kapitaallasten (jaar 1) | € 266.000 | € 232.000 |
| **Totaal:** | **€ 375.000** | **€ 328.000** |
| | | |
| **Jaarlast totaal:** | **-€ 633.000** | **-€ 636.000** |

# 6 Gebruik, exploitatie en jaarlast

## Overige financiële aspecten

- Bij scenario 1 investering nodig in Elzenburg voor tijdelijke situatie (staat ook opbrengst tegenover, per saldo ruim € 100.000,- per jaar gedurende 2 jaar)
- Scenario 2 heeft een structureel gunstig effect van ongeveer € 30.000,- op de jaarlast van Elzenburg
- Dekking vanuit woningbouw relatief beperkt (maximaal € 37.000,- per jaar)
- Stabilisatie van verhuur ten opzichte van huidige situatie
- Twee jaar lang “exploitatie zonder gebouw” voor Stichting Theater De Speeldoos
- Om plus-scenario financieel te kunnen duiden is verdieping nodig

# 7 Beheermodellen

## Vorm van governance

- Gemeentelijke exploitatie
- Gemeentelijke BV/NV
- Stichting
- Martpartij
- Overige (combinatie) vormen

# 8 Afronding en advies

| | SCENARIO 1 | SCENARIO 2 |
|---|---|---|
| **Korte beschrijving** | Integraal SCC met podiumfunctie, amateurkunst en muziekeducatie | SCC met podiumfunctie en amateurkunst. Muziekeducatie in Elzenburg |
| **Gebruik (niet uitputtend)** | Voorstellingen en uitvoeringen, muziekeducatie, dans en bewegen, koren en orkesten, evenementen, ontmoeting, vergaderingen en cursussen en lokale omroep | Voorstellingen en uitvoeringen, dans en bewegen, koren en orkesten, evenementen, ontmoeting, vergaderingen en cursussen en lokale omroep |
| **Soorten gebruiksruimten** | Podiumzaal (vlakke vloer), repetitielokalen muziek, multifunctionele (dans)zalen, vergader-/cursusruimten, foyer | Podiumzaal (vlakke vloer), multifunctionele (dans)zalen, vergader-/cursusruimten, foyer |
| | | |
| **BVO (m2)** | 2.490 | 2.000 |
| **Investeringkosten excl. BTW** | € 7.183.000 | € 6.270.000 |
| **Jaarlast SCC** | € 633.000 | € 636.000 |
| **Effect op jaarlast Elzenburg** | € 0 | € 31.000,- besparing |
| **Eenmalige kosten tijdelijke huisvesting muziekonderwijs** | € 436.000,- (hier staan op jaarbasis € 78.000,- inkomsten tegenover) | € 0 |
| **Mogelijke opbrengst woningen** | € 100.000,- tot € 1.200.000,- Besparing op jaarlast SCC bedraagt: € 3.000,- tot € 37.000,- | € 100.000,- tot € 1.200.000,- Besparing op jaarlast SCC bedraagt: € 3.000,- tot € 37.000,- |

# 8 Afronding en advies

## Advisering

- Keuze voor scenario 1
- Geen woningbouw bij geraamde opbrengst
- Verdere verkenning toevoeging theaterwerkplaats
- Stichtingsvorm als governance-model
- Houd rekening met 3 jaar tussen besluitvorming en oplevering SCC



synarchis

‘Kan niet, bestaat niet’
**zit in ons DNA**



**beleidsontwikkeling & marketing**



**beheer & exploitatie**



**huisvesting & programmamanagement**



**aanbesteden & projectmanagement**