

Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet.

Raadsbesluit: 18 april 2023: De geheimhouding op de documenten over het Stadstheater, zoals opgenomen in de bijlage bij brief 2309900, INT-86696, onder voorbehoud van de toestemming van de eigenaar van de documenten, op te heffen.



Quickscan 'Nieuwe Theatervoorziening'

Verkenkend onderzoek naar alternatieve scenario's voor het realiseren van een nieuwe theatervoorziening in Almelo

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Managementsamenvatting.....	4
Hoofdstuk 2: Aanvliegroute	6
Hoofdstuk 3: Analyse van de stichtingskosten van een nieuwe theatervoorziening. 7	
Paragraaf 4: De vastgoed opbrengst bij afstoot overtollige panden.....	10
Hoofdstuk 5: De factor tijd.	11
Hoofdstuk 6: Drie inkleuringen in de vastgoedopgave, samenwerking en tijd	12

Inleiding

Onder leiding van [REDACTED] [REDACTED] hebben we ([REDACTED] en [REDACTED]), met de heer [REDACTED] als opdrachtgever en verbindende schakel naar het college, een kort verkennend onderzoek gedaan *naar alternatieve scenario's voor het realiseren van een theater in de gemeente Almelo* (collegevoorstel 27 september 2022). De vraagstelling is na een korte, oriënterend gesprek, toegesneden op de stichtingskosten van een nieuwe theatervoorziening in Almelo. Gekeken is tevens of een herordening van vastgoed aan de orde is, met verdienmogelijkheden door omkating en afstoot. De factor tijd speelt een dominante rol bij verwezenlijking van een nieuwe theaterfaciliteit en is daarom ook in kaart gebracht.

We starten in **paragraaf 1** met een managementsamenvatting. In **paragraaf 2** duiden we een aanvliegroute en in **paragraaf 3** volgt een analyse van de stichtingskosten van een nieuwe theatervoorziening. Dat gaat over een alternatief voor de huidige podiumvoorzieningen in het Stadstheater en Theater Hof 88. In **paragraaf 4** gaan we in op de factor tijd. In **paragraaf 5** schetsen we strategische opties rond de opgave, de tijdlijn en de samenwerking (publieke en private rol).

Er zijn nu twee theaters;

- Theater Hof 88. Dat is een cluster met de Herman Finkers zaal (o.a. toneel) met 166 stoelen, Kapelzaal (concerten) met 220 stoelen, de Tuinzaal (voor: expositie, repetitie en vergaderen) en de Stamzaal (repetitie en vergaderen). Hof 88 is gevestigd aan Elisabethhof 4 te Almelo, kadastraal eigendom van de gemeente. De exploitatie is ondergebracht bij een stichting waaronder ook de bibliotheek ressorteert.
- Het Stadstheater, dat onderdeel is van het Theaterhotel, met 850 zitplaatsen en congresfaciliteiten. Particulier eigendom. Gevestigd aan het Schouwburgplein 1, te Almelo.

Er is ook een tijdelijke podiumvoorziening in een bedrijfspand aan de Kolthofsingel.

In **Bijlage A** is de door ons aan PBTA gevraagde grondstof rond de stichtingskosten van een nieuw theater opgenomen.

Bijlage B bevat een impressie van sloop en nieuwbouw van Theater Hof 88 met Kunsthal van de hand van [REDACTED] [REDACTED].

Met [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED] is op 22 november 2022, uit oogpunt van transparantie vanuit het publieke bestuur rond ons onderzoek, een kennismakingsgesprek geweest.

Bij ons onderzoek zijn intern betrokken geweest: [REDACTED] [REDACTED] en de heren [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] De Jong Projectontwikkeling te Apeldoorn
en

[REDACTED] [REDACTED], Newland Kennistransfer te Ugchelen

Managementsamenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft twee verzoeken gekregen van de eigenaar/uitbater van het huidige Stadstheater:

Verzoek 1: Financieel bij te dragen aan het verrichten van groot onderhoud, de vernieuwing van inventaris, techniek en verduurzaming van het Stadstheater dat is ondergebracht in het Theaterhotel.

Verzoek 2: De structurele jaarlijkse bijdrage door de gemeente in de programmering van het Stadstheater te verhogen. Die vraagstelling valt buiten het scope van dit onderzoek.

Deze verkenning schetst een alternatieve route rond verzoek 1.

De achtergrond is dat het college in het licht van het gevraagde bedrag aan de hand van een eerste voorverkenning (deze quickscan) ten principale wil nagaan of er andere huisvestingsopties zijn rond een theater. Dat houdt verband met principes van governance in het openbare bestuur, waarbij in de besluitvorming rond grote investeringen andere varianten in beeld worden gebracht. Dat helpt de kwaliteit van de besluitvorming te borgen en sluit ook aan op vragen die rond dit dossier leven bij de gemeenteraad. In deze casus speelt ook mee dat een besluit langjarige invloed heeft op de stad en de stadsbegroting. Er is nu een uniek moment om van koers te veranderen, indien dat de ambitie van de gemeente blijkt.

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de aanvliegroute naar de huidige theatervoorziening in het Theaterhotel. Hoofdstuk 3 verkent wat de stichtingskosten zijn van een nieuw theater. Er wordt uitgekomen op een bedrag van € 74 miljoen. De jaarlast (de structurele jaarlast) voor de gemeentebegroting wordt daarbij aangeduid. De jaarlast van een nieuw gebouw (rente en afschrijving) ligt, bij een rente van 3%, op €4,7 mln. Dat is een belangrijk ankerpunt bij de begrotingsafweging rond nieuw beleid.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 benadrukt dat het om meer gaat dan alleen de investering in een nieuw gebouw. Buiten deze opdracht lag om de business case in kaart te brengen en die is inclusief personeel, energie, programmering, marketing, horeca en vele andere. Hoofdstuk 4 verkent de opbrengst van achter te laten panden en percelen. De conclusie is dat het illusoir is dat er een grote vastgoedopbrengst is, bij achter te laten panden/percelen. De factor tijd speelt in het vraagstuk een dominante rol.

Hoofdstuk 4 gaat over de tijdlijn tussen start van de voorbereiding en de oplevering van een gebouw, met daarbij in achtneming van aanzienlijke risico's die vragen om krachtig risicomanagement.

In hoofdstuk 5 wordt gesteld dat de tijdspanne tussen start van het werk om te komen tot een nieuw theater (eerste stap is een programma van eisen) tot aan het moment van opening van een nieuw gebouw, circa 5 jaar is. De vraag is echter: wil en kan Almelo vijf jaar zonder theater? Wanneer bestuurlijk de wens is om geen pauze te hebben in de theatervoorziening, dan betekent dat sowieso een investering in het Stadstheater. Maar een investering heeft vaak een economische en technische levensduur die verder gaat dan 5 jaar. Er zou daarom gekozen kunnen worden voor een openingsmoment van een nieuw theater op een moment tussen 10-15 jaar ná nu. Daarmee wordt er tijd gewonnen om zorgvuldig te werk te gaan en kan er bij elk te nemen stap een go-no go besluit worden ingebouwd.

Hoofdstuk 6 geeft daarom een strategische verbreding rond de vraagstelling.

Er dienen zich drie strategische opties aan:

- Mikken op een nieuw theater over 10-15 jaar, en de voorbereidingstijd aanwenden voor een organisch proces tot samenwerking partijen en instellingen rond een podiumvoorziening. De gemeente zit in een publieke en private rol.
- Verbreding van de vraagstelling naar een cultureel centrum inclusief een theatervoorziening te openen 10 tot 15 jaar na nu. De gemeente zit in een publieke en private rol.
- De mobilisatie van de kracht van de markt. Privaat ondernemerschap en publieke rol kunnen wellicht in een publiek private aanpak vruchten blijven afwerpen voor de stad maar wel op een nieuwe locatie. Bijvoorbeeld opnieuw in een combinatie van een theatervoorziening (publiek eigendom) met een hotel (privaat eigendom).

Hoofdstuk 2: Aanvliegroute

In de tachtiger jaren van de vorige eeuw was er in Almelo een theater De Hagen. Dat was eigendom van de gemeente. De exploitatie van het vastgoed en het theatermanagement werden gedaan door de gemeente. Het geheel was verlieslatend en drukte daardoor zwaar op de gemeentebegroting. Er is in 1986 een overeenkomst gesloten met een van de rechtspersonen van het Van der Valk concern. Die overeenkomst beoogde om het theater (nu 850 zitplaatsen) te integreren in een groot gebouw (het huidige gebouw), waarin ook plaats zou zijn voor een hotel (196 kamers), een restaurant en een congrescentrum. Dat zijn ook de bouwstenen van het huidige gebouw, waarin tevens de Oude Herensociëteit werd opgenomen en dat werd verbouwd tot restaurant. Elders in het complex is er ruimte voor een nieuwe sociëteit.

De gemeente droeg haar toenmalige eigendom over voor een spreekwoordelijke prijs van één gulden en van der Valk zorgde vanaf 1986 voor de exploitatie en het theatermanagement. In de context van die tijd was het een privatisering. Uniek in Nederland was dat het een theater betrof. Die overname vormde destijds een behoorlijke verlichting voor de gemeentebegroting, omdat de structurele exploitatielast van het gebouw werd overgenomen door van der Valk. De familie [REDACTED] voert sindsdien de bedrijfsleiding (exploitatie en theatermanagement). Uniek is de samenhang van theater, hotel en restaurant. Die is innig, ofschoon er bedrijfseconomische ontvlechting is. De familie investeerde in 2009 in een hoteluitbreiding (85 kamers), een restaurant en een multifunctionele zaal (800 m²), die dienstbaar is aan een congresfaciliteit.

Terzijde: er heeft een overdracht van het theater plaatsgevonden in 1986 en buiten onze opdracht valt na te gaan of in de destijds gesloten overeenkomst iets is vastgelegd dat de handelingsvrijheid van de gemeente rond oprichting van een nieuwe theatervoorziening nu zou beperken, met mogelijke financiële gevolgen. Die eventuele kosten doen dan mee in de investering in een nieuw gemeentelijk theater.

Het idee om een theater elders in Almelo te realiseren door de gemeente, ter vervanging van het huidige Stadstheater, brengt op voorhand vragen met zich mee.

- Er is sprake van een omgekeerde privatisering. Destijds is juist gekozen voor privatisering omdat de exploitatie van De Hagen zorgelijk was. Privatisering was voordelig voor de gemeente. De vraag is of de omgekeerde weg nu wel succesvol zal zijn. Er moet een nieuwe organisatie worden opgebouwd. Het bestaande theater en de combinatie met hotel en horeca, ook de horeca die in de directe omgeving is gesitueerd, wordt gewaardeerd.
- Is er bij de verantwoording achteraf over de uitvoeringsovereenkomst rond de subsidie door de gemeente ontevredenheid geëtaleerd over de programmatische invulling van het theater?
- Het is normaal dat je vervangingsinvesteringen pleegt in de beide bestaande theaters om bij de tijd te blijven.
- Vanuit de wens geen interruptie te hebben in een theatervoorziening en de beleidsinzet geen kapitaalvernietiging te willen doen, ligt het voor de hand nog enige tijd door te gaan met het huidige Stadstheater en Theater Hof 88, parallel aan ontwikkeling van een nieuw gebouw.

Hoofdstuk 3: Analyse van de stichtingskosten van een nieuwe theatervoorziening.

In beeld is gebracht wat de stichtingskosten zijn van een nieuw theater op een nog aan wijzen locatie in de binnenstad, die voldoende groot is voor de begane grond oppervlakte.

Er is nog geen programma van eisen beschikbaar. Aan PBTA is het volgende meegegeven:

- Uitgangspunt is dat er een grote theaterzaal komt met toneeltoren en voldoende ruimte backstage;
- Uitgaande van 1000 vaste zitplaatsen. Dat getal wordt ook genoemd in de ambitie van het Stadstheater. Het is een ondergrens bij grotere producties;
- De theaterzaal moet flexibel opgedeeld kunnen worden in kleinere eenheden;
- Daarnaast wordt uitgegaan van een multifunctioneel vlakke vloerzaak van 200 zitplaatsen (telescopische tribune);
- De duurzaamheidsambitie van de gemeente is ook aangereikt;

Met bovenstaande wordt uitgegaan dat daarmee een passende vervanging voor de beide theaters ontstaat.

Op 24 november 2022 heeft een oriënterend gesprek plaatsgevonden met [REDACTED] [REDACTED] te Uden. Dat is een prominent adviesbureau voor theaterbouw. Dat bureau heeft op 15 december 2022 materiaal aangeleverd voor de stichtingskosten, op verzoek zonder grondkosten en de kosten van een parkeervoorziening. Dat materiaal is toegevoegd als **Bijlage A**.

Bij [REDACTED], planeconoom van de gemeente Almelo, is data verzameld rond de grondkosten en de kosten van een parkeervoorziening.

[REDACTED] heeft een opgave van de parkeerbehoefte aangereikt.

Het beeld is door de onderzoekers gecomplementeerd met de kosten van het maken van een locatiekeuze, de kosten van een ruimtelijke procedure en de leges voor de omgevingsvergunning bouw.

In onderstaand tabel worden de stichtingskosten weergegeven.

volg nummer	kostensoort	bedrag prijspeil 2022 indicatief ex btw in miljoenen €	bron
1	programma van eisen	€ 0,1000	auteurs
2	onderzoek locatiekeuze	€ 0,1000	auteurs
3	gemeentelijke projectleiding	€ 0,2500	auteurs
4	ruimtelijke procedure Wet ruimtelijke ordening of Omgevingswet	€ 0,1000	auteurs
5	omgevingsvergunning voor de bouw	€ 0,7500	tarievenlijst leges
6	grondkosten	€ 1,4875	
7	parkeervoorziening	€ 7,4200	
8	bouwkosten	€ 47,0000	PBTA
9	<i>bijkomende kosten</i> gebouwinstallaties theatertechnische installaties en inrichting gebruiksvoorzieningen (denk aan horeca) ontwerp en advies projectmanagement, bouwtoezicht stelpost onvoorzien op bijkomende kosten	€ 10,0000	PBTA
	<i>subtotaal</i>	€ 67,2075	
10	stelpost onvoorzien 10 % op subtotaal	€ 6,7208	auteurs
	<i>subtotaal</i>	€ 73,9283	
	afrondding	€ 0,0717	
	totaal	€ 74,0000	
Toelichting			
1	tentatief		
2	tentatief		
3	gerekend op 5 jaar a € 50.000/jr		
4	tentatief		
5	2,68% van de bouwkosten, conform tarievenlijst 2022 legesverordening, afgetopt		
6	8500 m2 * 175/m2 Bvo, vrijstaand gebouw		
7	212 parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers a 35.000		
8	opgave PBTA		
9	opgave PBTA		
10	het project zit in de kraamkamer met vele onzekerheden en dat vraagt een passende bandbreedte		

Opmerkingen per volgnummer

Ad 4: Er is afbreukrisico doordat procedures in het ruimtelijke recht doorlopen moeten worden met zienswijze en beroep. Nadeelcompensatie kan aan de orde zijn.

Ad 6: Er kunnen diverse varianten zijn. Een gebouw dat strak is ingesnoerd tussen bestaande bouwblokken vergt minder grondoppervlakte, maar volgens het gronduitgifte beleid van de gemeente wordt afgerekend op de hoogte van twee uitkomsten en dat is hier niet de grondoppervlakte maar de hoeveelheid m2 Bvo (Bruto vloeroppervlak), zodat kavelverkleining niet leidt tot verlaging van de stichtingskosten. Er wordt geabstraheerd van de locatieafhankelijke

kostprijs van het bouwperceel. Een bonus/malus blijft in het grondbedrijf conform bedrijfseconomische gedragsregels in het grondbedrijf van de gemeente.

Ad 7: Dat getal kan wijzigen in verband met overlappende parkeerbehoefte van aanpalende gebruiksfuncties. Het theater zal vooral in de avond worden bezocht en dan kan de parkeeraccommodatie wellicht overdag voor andere parkeerbehoefte worden benut.

Ad 8: Het kan een keuze zijn te mikken op een iconisch gebouw, dat vergt wellicht hogere bouwkosten en een langere voorbereidingstijd.

Ad 8 en ad 9: de getallen kennen, ofschoon recente kengetallen zijn gehanteerd door PBTA, beweeglijkheid vanwege de stijgende bouwkosten (inflatie) en materiaal schaarste. PBTA spreekt over een bandbreedte van € 55 tot € 60 mln.

Alle volgnummers: de kosten worden gefaseerd in de tijd gemaakt. Gemaakte kosten kennen een rentebijbeschrijving, de nog te maken kosten kennen een kostenindex. Die verfijningen doen mee in een vervolgfase.

Doorgroei naar een business case is nodig

Het gaat in het bovenstaande om een gebouw dat nog geen 'ziel' heeft. De culture infrastructuur in menskracht en organisatie ontbreekt nog. De kosten van personeel, opbrengsten en kosten van programmering zijn conform opdracht niet in beeld gebracht, evenzo geldt dat voor energie- en andere jaarlasten. Er is conform opdracht de focus gelegd op vastgoed. Realistisch is ook om de incidentele en structurele kosten van marketing in beeld te krijgen.

Pregnant is ook de vraag of tevens ingezet wordt op een congresfunctie in het nieuwe theater. En zo ontstaan er ettelijke varianten.

Jaarlast voor de gemeentebegroting

De uitslag van de stichtingskosten is uitgerekend naar een indicatieve jaarlast voor de begroting van de gemeente Almelo. Dat betekent een omzetting naar de investeringen in rente en afschrijving conform BBV¹ en gemeentelijke regels. Het theater wordt beschouwd als een voorziening met economisch nut. De last wordt berekend in jaar 1 volgens de lineaire methode.

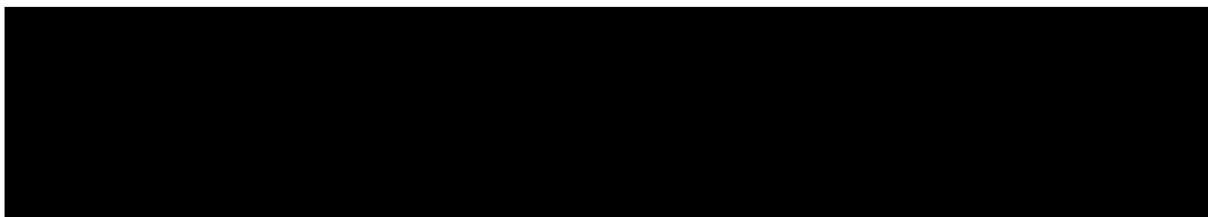
Last jaar 1			in mln €	in mln €
	in mln €	afschrijving	afschrijving	rente
onderdeel	bedrag	in jaren	eerste jaar	3%
1.2.3.4	0,5500	5	0,1100	0,0165
5.7.8. 10 (50%)	58,5308	40	1,4633	1,7559
6	1,4875	40	0,0372	0,0446
9. 10 (50%)	13,3600	15	0,8907	0,4008
afronding	0,0717			
<i>totaal</i>	<i>74,0000</i>		<i>2,5011</i>	<i>2,2178</i>

Van [REDACTED] is een opgave ontvangen rond de toe te rekenen rente. Die is 3%. De optelsom van rente en afschrijving is in het eerste jaar (afgerond) € 4,7 mln.

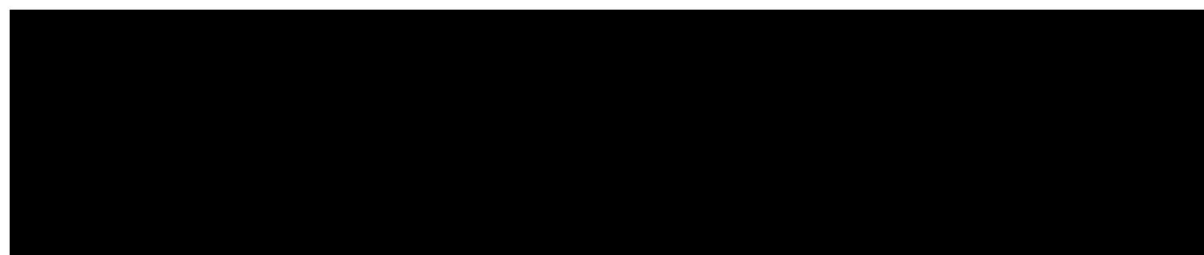
^{1 1} Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten

Paragraaf 4: De vastgoed opbrengst bij afstoot overtollige panden

In deze quickscan is uitgegaan van de culturele instellingen waar nu sprake is van podiumactiviteiten. Het idee was deze over te hevelen naar een nieuw theater en achter te laten vastgoed af te stoten. En daarbij na te gaan van welke opbrengst sprake is, die dan zou kunnen worden gemobiliseerd voor een nieuw theater. Het volume aan podiumactiviteit buiten Theater Hof 88 en het Stadstheater, blijkt beperkt



In **bijlage B** is een impressie van een ander gebruik in beeld gebracht. Na sloop en nieuwbouw is er een opbrengst. Het verschil tussen opbrengst en grondquote is dan beschikbaar voor sloop, bouwkosten en het wegnemen van de boekwaarde.



Voor het Stadstheater is er geen opbrengst in de gemeentelijke analyse, want het is particulier eigendom. Eventuele herontwikkeling gebeurt onder de instrumenten van de Wro en Omgevingswet. De benadering is dat het ruimtelijk aanvaardbaar en economisch uitvoerbaar moet zijn voor de gemeente. De gemeente kan derhalve haar kosten verhalen bij een omkatting maar mag op basis van wetgeving geen winst maken.

- De uitslag is exclusief de jaarlast i.v.m. doorloop van de beide theaters gedurende de bouwtijd.
- In de praktijk zal er een verfijning zijn. De jaarlast klimt met de fasering in het werk die in paragraaf 5 aan de orde komt, en daalt door het lineaire principe.

Hoofdstuk 5: De factor tijd.

In deze quickscan is uitgegaan dat de gemeente de actieve regierol heeft en de actieve productierol bij een nieuw theater. De gemeente is opdrachtgever, selecteert bijvoorbeeld een architect en de technische adviseurs. Er zijn verschillende samenwerkingsvormen tussen opdracht, ontwerp en realisatie. Met steeds ook oogstdocumenten met een go/no go moment. Wat in onze casus van belang is, is de doorlooptijd. Deze is in een tabel gezet:

Actie	Benodigde tijd, indicatief in jaren
Programma van eisen	0,5
Locatiekeuze	0,5
Procedure ruimtelijk recht	0,5
Ontwerp	1
Realisatie tot in gebruik neming	2,5
Totaal	5

Tabel 3: Doorlooptijd nieuw te realiseren theater

Rekening moet worden gehouden met het volgende:

- De berekende 5 jaar kent een bandbreedte.
- Er is aanzienlijk afbreukrisico in verband met de proceduretijd. Dat vraagt om risicoverdrijving.
- Er speelt (europees) aanbestedingsrecht.

Hoofdstuk 6: Drie inkleuringen in de vastgoedopgave, samenwerking en tijd

De opstellers van deze quickscan hebben ook gekeken naar stadsontwikkeling perspectief en vastgoedkansen. Er dienen zich drie strategische opties aan.

Optie 1

Mikken op een nieuw theater over 10-15 jaar en de voorbereidingstijd aanwenden voor een organisch proces tot samenwerking tussen partijen en instellingen rond een podiumvoorziening. De gemeente zit in een publieke (regie) en private rol (eigendom). Op deze manier wordt de tijd genomen om te komen tot draagvlak en landt het theater in de gemeenschap. De gemeente zou kunnen starten met een ruimtelijke reservering.

Optie 2

Op voorhand de vraagstelling verbreden naar een cultureel centrum, inclusief een theatervoorziening, te openen 10 tot 15 jaar na nu. De gemeente zit ook dan in een publieke en private rol. In deze variant kan er veel vrijval zijn van bestaande huisvesting voor culturele voorzieningen. Maar de bruto investering is hoger doordat méér Bvo (Bruto vloeroppervlak) nodig is.

Optie 3

Stevige en blijvende mobilisatie van de kracht van de markt bij de exploitatie van een theater. Privaat ondernemerschap en publieke rol kunnen wellicht in een publiek private aanpak vruchten blijven afwerpen voor de stad, maar wel op een nieuwe locatie en andere eigendomsverhoudingen. Bijvoorbeeld in de combinatie van een nieuw theatervoorziening (gemeentelijk eigendom) met een te verplaatsen hotel (particulier eigendom). De achter te laten locatie zou dan volledig omgezet kunnen worden naar appartementen. De economische uitvoerbaarheid speelt bij gemeente en particulier een rol, zo ook afwegingen rond de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Er is een specifiek decor: aanbestedingsrecht, marktconformiteit, Didam arrest, vermijden van ongeoorloofde staatssteun en zo meer. Maar dat decor lijkt niet verhinderend te zijn optie 3 ter hand te gaan nemen.