



Memo

AAN : Leden van de commissie Maatschappelijke Omgeving (MO)

VAN : Wethouder C.Y. van Staalduinen

DATUM : 6 juni 2025

BETREFT : Beantwoording vragen n.a.v. vragen commissie MO inzake investeringskader nieuwe theatergebouw

Tijdens de commissie MO van 2 juni 2025 is gesproken (agendapunt 16) over het raadsvoorstel investeringskader voor een nieuw theatergebouw. Een aantal vragen zijn tijdens deze commissievergadering niet beantwoord. Dit memo voorziet in de beantwoording.

Vraag:

U vraagt om een investeringskrediet van €62.981.000, terwijl variant B 3 zalen + toeslag 700 stoelen bij elkaar €61.751.000 is (=€59.641.000+€2.110.000). Hoe verklaart het college het verschil van €1.230.000?

Antwoord:

Zie pagina 17 van de businesscase die op 17 april 2025 aan u is toegezonden. Hier is het bedrag voor variant B vermeldt (versie grote zaal met 700 stoelen). Dit bedrag is € 62.981.000. Dit bedrag is ook zichtbaar op pagina 20 van genoemde businesscase (paragraaf 5.1). De bedrag is opgebouwd uit:

- de geraamde investering van € 59.641.000 (BBN);
- het bedrag voor de 100 aanvullende stoelen (van 600 naar 700) van € 2.110.000;
- het door uw raad al verstrekte voorbereidingskrediet van €350.000;
- een bedrag voor het bouw- en woonrijp maken van €880.000.

Vraag:

Hoe kijkt het college aan tegen de investering van €154 per inwoner bij renovatie ten opzichte van investering van €722 per inwoner bij nieuwbouw inclusief parkeergarage en kostenreductie bij gelijktijdig uitvoering parkeergarage en theater?

Antwoord:

Het college kijkt naar de lasten per inwoner per jaar, voor het theater zonder parkeergarage. Het theater wordt in 50 jaar afgeschreven, wat leidt tot afschrijvingslasten en rentelasten (samen kapitaallasten). Onderstaand een vergelijking van de verschillende varianten op basis van 117.000 inwoners.

Investering Theater	huidige begroting	renovatie	A (twee zalen)	A2 (twee zalen met multi-foyer)	B (drie zalen)	C (drie zalen met extra multi ruimten)
Investering nieuwbouw		€ 18.000.000	€ 53.098.000	€ 61.090.000	€ 62.981.000	€ 69.626.000
Afschrijving Renovatie 20 jaar, nieuwbouw 50 jaar		€ 900.000	€ 1.061.960	€ 1.221.800	€ 1.259.620	€ 1.392.520
Rentelast bij 3,0%	€ 0	€ 540.000	€ 1.592.940	€ 1.832.700	€ 1.889.430	€ 2.088.780
Kapitaallast	€ 0	€ 1.440.000	€ 2.655.000	€ 3.055.000	€ 3.149.000	€ 3.481.000
per inwoner obv 117.000		€ 12,3	€ 22,7	€ 26,1	€ 26,9	€ 29,8
per inwoner renovatie + nieuwbouw variant B (zonder indexatie)		€ 39,2				
per inwoner renovatie + nieuwbouw variant B (met indexatie 2%)		€ 52,3				



Memo

Vraag:

Hoe kijkt het college aan tegen de hiervoor genoemde vergelijking op basis van levensduur gebouw, dus €8,- per inwoner per jaar 'renovatie' (levensduur van 20 jaar) ten opzichte van €14,- per inwoner per jaar 'nieuwbouw' (levensduur van 50 jaar)?

Antwoord:

Het college is van mening dat een nieuw theatergebouw een duurzame oplossing biedt voor de komende 50 jaar. Renovatie acht het college niet wenselijk, mede gezien de beperkte levensduur hiervan. Na ongeveer 20 jaar zal alsnog nieuwbouw noodzakelijk zijn.

Vraag:

In tijden van hoge inflatie is het verstandig om te verkopen zoals het in tijden van deflatie verstandig is om te kopen. Typeert het college de huidige tijd als een tijd van inflatie of als een tijd van deflatie?

Antwoord:

Als college hebben wij geen invloed op inflatie en deflatie. Wij verwachten niet op korte termijn deflatie dus wij verwachten niet dat de prijzen lager worden.

Vraag:

Is het volgens het college verstandig om op dit moment een vergroot nieuwbouw theater neer te zetten van meer dan €100 miljoen qua investering?

Antwoord:

Het college zet in op een nieuw theater van maximaal € 62.981.000 miljoen.

Vraag:

Tevens ontvangen wij ook graag het eerder toegezegde onderzoek inzake potentie zakelijke verhuur voor nieuwbouw theater de Naald ten behoeve van de besluitvorming op 18 juni 2025.

Antwoord:

Er is toegezegd dat er onderzoek verricht wordt naar (o.a.) de zakelijke potentie van een nieuw theatergebouw. Dit onderzoek wordt in samenspraak met directie/bestuur van stichting WestlandTheater de Naald uitgewerkt en is na het zomerreces gereed. Het vormt de basis voor het uitwerken van een Programma van Eisen (PvE). U wordt hierover na het zomerreces geïnformeerd.