De Nieuwe Doelen

Stand van zaken

27 juni 2024

Gemeente Gorinchem

DE NIEUWE DOELEN STAND VAN ZAKEN | agenda

1. Nadere uitwerking bouwkundige begroting – door Jan Willem Ris

2. Overzicht begroting – door Jan Willem Ris

3. Uitkomsten inventarisatie culturele en maatschappelijke programmering - door Anneke Jenniskens

Vragen graag aan het einde van de totale presentatie.

Gemeente Gorinchem

DE NIEUWE DOELEN STAND VAN ZAKEN

Vastgoedexploitatie

Uitgangspunten	Variant 0	Variant B	Groenmarkt
Totale investeringskosten varianten (excl BTW)	**€ 10.171.384**	**€ 15.495.658**	**€ 3.185.350**
Bibliotheek	nee	ja	ja
Casco afschrijving jaren	40	40	20
Restwaarde casco	0%	0%	0%

Omschrijving	Variant 0	Variant B	Groenmarkt
Afschrijvingen	395.000	625.000	248.000
Rente over investeringsuitgave	356.000	542.000	112.000
Onderhoudskosten	123.000	264.000	95.000
Exploitatiekosten overig	89.000	127.000	71.000
Totaal kosten	**963.000**	**1.558.000**	**526.000**
Totaal huurinkomsten	**-300.000**	**-454.000**	**-295.500**
Totale exploitatielasten	**663.000**	**1.104.000**	**230.500**

Gemeente Gorinchem

DE NIEUWE DOELEN STAND VAN ZAKEN

Uitgangspunten vastgoedexploitatie huurinkomsten

- De huurinkomsten zijn gebaseerd op marktconforme vierkante meterprijzen uit de deelportefeuille Cultuur en is als volgt opgebouwd

Gebruiksdoel	Markthuur per m2	Kostprijsdekkende huur per m2
Bibliotheek	€ 152	€ 113
Theater	€ 118	€ 112
Horeca	€ 220	€ 114

- Het verhuurbaar oppervlak per gebruiksdoel is als volgt samengesteld

Gebruiksdoel	VVO m2 Variant 0	VVO m2 Variant B
Bibliotheek	0	700
Theater	800	800
Horeca	600	600

500 m^2 gemeenschappelijk

Gemeente Gorinchem

DE NIEUWE DOELEN STAND VAN ZAKEN

Financiële dekking

Financiering mogelijkheden	Variant 0	Variant B	Groenmarkt
Bestaand Exploitatiebudget	218.000	218.000	
Kapitaallasten 8 miljoen investering	348.000	348.000	
Ruimte in begroting	**566.000**	**566.000**	**-**
Subtotaal tekort	**97.000**	**538.000**	**230.500**
Subsidie Bibliotheek		122.000	236.000
Vrijvallende lasten bibliotheek		-34.000	
Subsidie exploitatie Theater	pm	pm	
Subsidie Theaterhuur	94.000	83.000	
Effecten subsidies & verkoop Groenmarkt	**94.000**	**171.000**	**236.000**
Subtotaal tekort	**191.000**	**709.000**	**230.500**
Vrijval MJOP voorziening Haarstraat	-67.000	-67.000	
Rentevoordeel verkoop Groenmarkt		-18.000	
Totalen	**-67.000**	**-85.000**	**0**
Totaal tekort	**174.000**	**584.000**	**465.000**

Gemeente Gorinchem

CONCEPTEN horeca

CONCEPT 1: EVENEMENTGEBONDEN HORECA

- **Doelgroep:** theaterbezoekers en gasten bij maatschappelijke en commerciele evenementen, zoals de plaatselijke verenigingen, schoolvoorstellingen en eigen producties en evenementen.
- **Openingstijden/dagen:** een uur voor en een uur na de voorstelling of activiteit. Circa 70 of 80 dagen voorstellingen per jaar. Circa 20 evenementen per jaar.
- **Assortiment:** hapjes en drankjes in een informeel café-stijl (nacho's, bitterballen, kaasplankje, bier, fris, wijn, koffie en thee)
- **Service:** hand-over concept, geen table service
- **Beheervormt:** in eigen beheer
- **Resultaat W&V:** **€ 12,573,-**

CONTRAST

CONCEPT 2: THEATER EN TAFEL ARRANGEMENTEN

- **Doelgroep:** theaterbezoekers en gasten van maatschappelijke en commerciele evenementen zoals de plaatselijke verenigingen, schoolvoorstellingen en eigen productie en evenementen.
- **Openingstijden/dagen:** vanaf 17 uur **borrel en** diner. Tot 24 uur. Horeca is 6 dagen p/w geopend. 240 dagen p/j (zomersluiting)
- **Assortiment:** het assortiment is gericht op de reguliere horeca en arrangementen
- **Service:** tafelservice in de horeca en buffetten voor theaterbezoeker.
- **Beheervorm:** in eigen beheer en catering eten service.
- **Resultaat W&V:** **-€ 8,949,-**

CONCEPT 3: ALL DAY HORECACONCEPT

- **Doelgroep:** culturele bezoeker, lokale bewoners en toeristen gedurende de hele dag en avond.
- **Openingstijden/dagen:** 10:00 – 00:00 uur. Alle dagen van de week geopend, 365 dagen per jaar.
- **Assortiment:** kwalitatief goed niveau, betaalbaar, beperkt aantal opties op de kaart (kleine menukaart), koffie & taart, lunchgerechten, borrel & bites menu, 3 hoofdgerechten.
- **Service:** bediening aan tafel en op het terras. Theaterbuffetten..
- **Beheervorm:** in eigen beheer of verhuren.
- **Resultaat W&V:** **-€202,777,-**

De Nieuwe Doelen

Gemeente Gorinchem

DE NIEUWE DOELEN STAND VAN ZAKEN

Horeca / theaterexploitatie totaal

	Variant 0	Variant B	Groenmarkt
Horeca baten/lasten			
Concept 1 *(Winst en Verliesrekening Contrast)^*	-112.000	-112.000	
Concept 2 *(Winst en Verliesrekening Contrast)**	-132.000	-132.000	
Concept 3 *(Winst en Verliesrekening Contrast)**	-326.000	-326.000	
Totaal tekort			
Concept 1*	286.000	696.000	
Concept 2*	306.000	716.000	
Concept 3*	500.000	910.000	
Theater lasten			
Concept 1*	400.000	250.000	
Concept 2*	400.000	250.000	
Concept 3*	400.000	250.000	
Totaal exploitatietekort	**Variant 0**	**Variant B**	**Variant 0 + Groenmarkt**
Concept 1*	686.000	946.000	1.151.000
Concept 2*	706.000	966.000	1.171.000
Concept 3*	900.000	1.160.000	1.625.000

Gemeente Gorinchem

Programmaconcepten voor De Nieuwe Doelen in Gorinchem

27 juni 2024

Anneke Jenniskens
advies & interim

Inleiding

- Anneke Jenniskens | tot voor kort adjunct-directeur Musis & Stadstheater Arnhem, voorheen adviesbureau voor vrijetijd LAgroup, nu zelfstandig interim en advies.
- Vraag: adviseer over programma & exploitatie voor de twee varianten.
- Focus op de artistieke en maatschappelijke bespeling De Nieuwe Doelen.
- Quickscan met een doorkijk naar exploitatie.
- Géén separaat onderzoek naar ‘een’ theaterfunctie of huisvesting bibliotheek.
- Objectief & buitenstaander

Traject

- Deskresearch.
- Interviews.
- Beknopte vergelijkingsstudie.
- Inbrengen van expertmatige kennis: theaterveld, vernieuwbouw en bedrijfsvoering.
- Advies programmaconcepten.
- Veel tekst – weinig beeld -> met een reden.
- Nb. Informatie uit huisvestingsstudie als input meegenomen.

Gorinchem

Podia, makers en de inwoners

De Gorinchemse kunst en cultuur in het kort (1)

- Er is een behoorlijk aantal professionele makers op het gebied van podiumkunsten actief (en woonachtig) in Gorinchem.
- Zij hebben allen een van de theateracademies doorlopen en krijgen landelijke waardering.
- Zij zijn actief in diverse disciplines (onder meer musical, urban, poppenspel, jeugd en jongeren, dans/show). Dit is best bijzonder voor een compacte stad als Gorinchem.
- De makers tonen gepaste ambitie en betrokkenheid bij de stad.
- Het is bijzonder dat Gorinchem een eigen filmfestival heeft.
- Buitenprogrammering: er zijn relatief veel (zomer)evenementen en activiteiten in de stad.

De Gorinchemse kunst en cultuur in het kort (2)

- Het Gorinchems theateraanbod (met twee compacte theaters) is bijzonder.
- ‘t Pand - jaarlijks circa 70 à 80 voorstellingen en arthouse filmaanbod.
- Peeriscoop - jaarlijks circa 50 professionele voorstellingen.
- Zij bieden beide theateraanbod dat landelijk toert.
- Cabaret, toneel, kleinschalig muziektheater.
- Ieder een eigen artistiek profiel, op niveau en in verschillende disciplines.
- Door hun eigenheid zijn zij complementair aan elkaar.
- Sterke betrokkenheid met het theatervak en de stad.
- Veel inzet en met een beperkte programmasubsidie -> aanbod hoog niveau.
- Koester en stimuleer dat als gemeente!

De Gorinchemse kunst en cultuur in het kort (3)

- Er zijn veel amateurkunstinstellingen, er is een actief verenigingsleven, vele vrijwilligers.
- Er zijn beperkte presentatiemogelijkheden voor amateurkunst (podiumkunsten).
- Voor jeugd is er professioneel theateraanbod beschikbaar.
- Artistieke projecten met jongeren spelen zich ook veel *buiten* de structurele subsidiekaders af.
- Gemeente zet hiervoor incidentele middelen in.
- Meerdere subculturen - meerdere plekken.
- Jongeren vormen een belangrijke doelgroep die niet vergeten mag worden!

Culturele doelgroepenmodel (onderzoek)

- Recent onderzoek culturele doelgroepenmodel (Kunstgebouw).
- Gorinchem heeft relatief veel ‘lichte cultuurgebruikers’, bijna de helft van de huishoudens (46%). (39% is het gemiddelde van alle huishoudens in Zuid-Holland). Deze inwoners zoeken hun culturele vertier dicht in de buurt.
- De wijken waar de meeste lichte cultuurgebruikers wonen zijn Lingewijk, Haarwijk en Gildenwijk. In de Lingewijk en Gildenwijk is de Lokale Vrijetijdsgenieter de grootste doelgroep: Interesse in evenementen, braderie en gericht op gemeenschapszin.
- In Dalem (58%) en Hoog-Dalem (45%) is het (potentiële) cultuurgebruik het hoogst.
- Het aantal **jongere** cultuurgebruikers is ondervertegenwoordigd in Gorinchem, blijkt uit dit onderzoek.

Analyses en benchmark

Relevante data

- Theaters in de regio (autominuten)
- Gemeentes met vergelijkbare omvang
- Theaters met vergelijkbare capaciteit

Theaters in regio (reistijd auto)

Omvang	Stad	Theater	Autominuten	Afstand	Zalen & capaciteit			
MEGA	**Utrecht**	Beatrixtheater	31 minuten	39 km	1500			
	Breda	Chassé	34 minuten	36 km	1430	665	212	
	Rotterdam	Nieuwe Luxor	35 minuten	38 km	1535			
GROOT	**Dordrecht**	Kunstmin & Energiehuis	27 minuten	26 km	755	178	150	280
	Nieuwegein	DE KOM	25 minuten	31 km	650	220		
	Tiel	Agnietenhof	32 minuten	36 km	800	250		
	Utrecht	Stadsschouwburg	35 minuten	41 km	943	176		
	Den Bosch	De Parade	40 minuten	40 km	905	400		
	Rotterdam	Schouwburg	40 minuten	41 km	850	160		
MIDDEL	**Oosterhout**	De Bussel	25 minuten	26 km	439	197		
	Waalwijk	De Leest	32 minuten	33 km	521	201		
KLEIN	**Zaltbommel**	De Poorterij	27 minuten	30 km	285			
	Houten	De Slinger	29 minuten	35 km	292	91		

* Autominuten gerekend vanuit Stadhuis Gorinchem.

Complementair of concurrentie?

- Bezoekers reizen max. 35 autominuten voor ‘regulier’ theateraanbod.
- Er is aanbod in omgeving binnen reisafstand, maar de afstand is relatief groot: in absolute zin, gevoelsmatig en oplopende reistijd in de spits.
- Grote theaters, groot verzorgingsgebied.
- Nabijheid theater leidt tot meer bezoek.
- Gorinchem heeft prachtig aanbod met kleine theaters, houd dat in het vizier.

Benchmark | Vergelijkbaar inwonertal mét theater

Gemeente	Inwoners*	Theater	Grootste theaterzaal	Opvallendheden
Beverwijk	42.893	Kennemertheater	602	Relatief veel aanbod (circa 135 professioneel aanbod).
Wageningen	42.616	Junushoff	697	Universiteitsstad.
Tiel	42.372	Agnietenhof	800	Schouwburg en filmtheater.
Wijchen	41.543	T Mozaïek	250	Theater, cultureel & educatief centrum.
Huizen	41.205	De Boerderij	120	Onderdeel van 't Spant (groter theater).
Geldrop-Mierlo	40.736	Ons Mierloos theater	150	gerund door vrijwilligers.
Goes	39.677	De Mythe	545	Onderdeel van Zeelandtheaters.
Heemskerk	39.435	De Cirkel	75	Theater en filmhuis.
Oldambt	39.421	De Klinker	620	Kunstencentrum, film theater.
Oude IJsselstreek	39.396	DRU fabriek	349	Evenementenfabriek, ook popzaal 600 staplaatsen.
Gorinchem	38.682	Peeriscoop / 't Pand	200 / 54	
Rijssen-Holten	38.676	Parkgebouw Rijssen	400	Plus kleine zaal met 90 zitplaatsen.
Teylingen	38.472	't Onderdak	180	Sociaal-Cultureel Centrum. En Theater Teylingen (Sassenheim).
Raalte	38.364	Hoftheater	300	Circa 86 professionele voorstellingen.
Moerdijk	38.091	De Schuur	100	Cultureel-maatschappelijk gebruik.
Landgraaf	37.105	Theater Landgraaf	160	Incl. jeugdtheaterschool, voornamelijk maatschappelijk.

Benchmark | Ingezoomd op variaties

Gemeente	Inwoners	Theater	Capaciteit grootste theaterzaal	Aantal professionele voorstellingen	Subsidie gemeente *	Huur
Raalte	38.364	Hoftheater	300	86	€ 378.854	€ 47.000
Wageningen	42.616	Junushoff	697	150	€ 1.151.453	€ 324.081
Wijchen	41.543	t Mozaïek	250	74	€ 161.266	€ 21.049
Beverwijk	42.893	Kennemertheater	602	132	€ 765.000	€ 153.000
Heemskerk	39.435	De Cirkel	75	20	€ 32.558	€ 13.982

* Let op: de afspraken rondom onderhoud en investeringen (techniek en inrichting) zijn per gemeente zeer verschillend, en kunnen een enorm vertekenend effect hebben op de subsidie en totale lasten. Evenals de factor vrijwilligers versus betaalde krachten.

- Opvallend: variatie van capaciteit, intensiteit gebruik én subsidiebijdrage.

Benchmark

- Benchmark met theaters met vergelijkbare theaterzaal (capaciteit)
- Theater Analyse Systeem (TAS) van de Vereniging van Concertgebouw- en Schouwburgdirecties (VSCD).
- Gekeken naar theaters met één theaterzaal tussen de 325-475 zitplaatsen.
- Deze filter levert gemiddelden op van twaalf referentie-theaters.
- Deze twaalf theaters zijn in de TAS geanonimiseerd weergegeven.

Benchmark | Theaters met capaciteit van DND

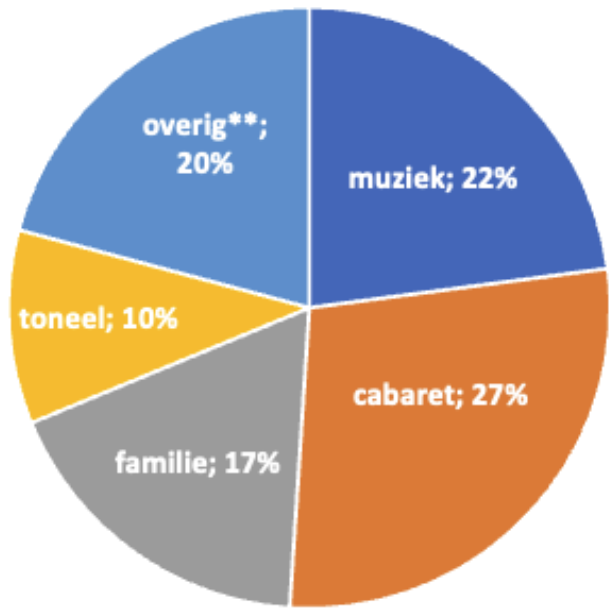
92 professionele voorstellingen (14.609 bezoeken)

28 amateur-voorstellingen (5.485 bezoeken)

120 maatschappelijke activiteiten

52 zakelijke activiteiten

Totaal bezoeken: 32.075



€ 714.000 jaarlijkse subsidie
€ 1,35 miljoen omzet

58% subsidie versus
42% eigen inkomsten

9,4 fte loondienst
0,9 fte inhuur
2 fte vrijwilligers (28 personen)

** Dans, ballet, klassieke muziek, theatercollege, muziektheater, show/musical, fysiek theater, opera, overig.

Elke gemeente en elk theater is uniek

- Er is niet één concept mogelijk of passend.
- Wisselende samenstelling aanbod: professioneel aanbod / film / cultureel centrum / maatschappelijk / zakelijk.
- Ervaring landelijk: horeca in theaters levert vaker niet dan wel winst op.
- De jaarlijkse gemeentelijke subsidie is in theaterland zeer wisselend.
- De financiële constructies zijn zeer wisselend (programmabijdrage, rekenen van huur, bijdrage in de inrichting en onderhoud).
- Verband: meer aanbod = meer subsidie.

Bepalende elementen …

… met artistieke gevolgen

- De zaal is in de basis charmant. Theater -> bestaande zaal.
- De kaphoogte is beperkt, toneelopening wat klein en het toneeloppervlak compact. Er is beperkte ruimte in zijtonelen. Hierdoor kunnen grote(re) producties er niet spelen.
- Wellicht kan iets aan ruimte in het zijtoneel worden gewonnen (theatertechnisch bureau PBTA).
- De hijsinstallatie is afgekeurd, deze moet gerevitaliseerd worden. Dit is in eerder onderzoek vastgesteld door PBTA. Dit vraagt een investering (geen gehele vervanging), is wel kostbaar.
- Er kan nog steeds heel veel wél.

Concepten

[1] Volwaardig compacte schouwburg (o-variant)

Kansen

- Schouwburg met de huidige capaciteit als uitgangspunt (bouwkundig uitgangspunt in variant 0).
- Doelgroep: het typische theaterpubliek, dat nu deels naar theaters in de omgeving gaat, deels Peeriscoop en/of ‘t Pand bezoekt en wellicht minder naar theater gaat dan toen De Nieuwe Doelen nog open was.
- De focus ligt op presentatie van het professionele aanbod, ruim 70 professionele voorstellingen per jaar.
- Focus op cabaret, toegankelijk theateraanbod, muziektheater, kleine musicals, theaterconcerten, familievoorstellingen. Afhankelijk van contacten programmeur kansen voor *global* professioneel aanbod.
- Programma in afstemming met Peeriscoop en ‘t Pand, om zo de keten van makers te kunnen bieden.
- Het aanbod is primair voor inwoners van de eigen gemeente en omliggende kernen.
- Daarbij faciliteert het theater circa 30 amateurvoorstellingen (in met name theaterluwe maanden).
- Ruimte voor het jaarlijks filmfestival en andere artistieke initiatieven.

[1] Volwaardig compacte schouwburg (o-variant)

Organisatie en financiën

- Professioneel aanbod vraagt een organisatie met vaste personeelsbezetting in programma, productie, marketing, techniek, publieksservice, horeca.
- De ondersteuning en inzet van vrijwilligers is wenselijk en nodig.
- Een schouwburg speelt niet zelden om en nabij quitte op de ticketverkoop versus inkoop voorstelling.
- Een dergelijk theater kan niet zonder gemeentelijke subsidie, in de huisvestingskosten en programmasubsidie.

[2] Bibliotheek met theaterzaal (B-variant)

Afweging

- In de basis zijn een bibliotheek en een schouwburg niet complementair, de sferen zijn anders:

  schouwburg (pluche, avondje uit, schemer) versus **bibliotheek (lezen, maatschappelijke functie, licht)**
- De piekmomenten wisselen elkaar af (publiek loopt in de avond door een lege bibliotheek).
- Geen extra reuring door mix van deze functies.
- Het beheer levert in de regel meer kosten dan synergievoordelen op.
- De combinatie is voor een horecaconcept extra complex.
- You can't be all things to all people all the time…
- Kies een signatuur. En meng geen smaken, alleen als het een ten dienste staat van het andere.

[2] Bibliotheek met theaterzaal (B-variant)

Kansen

- De Nieuwe Doelen is primair een bibliotheek, mét een theaterzaal voor breed gebruik, geen schouwburg.
- De theaterzaal blijft in stand, professionele programmering is in aantallen beperkt (20 keer per jaar). Externe partij programmeert: jeugd- en familievoorstellingen, toegankelijk professioneel aanbod, lokaal geworteld, geen risicovolle (kostbare) programmering.
- Podium voor de stad! Ruimte voor amateurproducties, repetities, schoolvoorstellingen.
- Bibliotheek maakt gebruik van theaterzaal voor maatschappelijk gebruik (workshops, lezingen, debat). Zaal is flexibel te gebruiken (stoelen op toneel, et cetera).
- Voldoende ruimte voor andere artistieke initiatieven.
- Beperktere theatertechnische investeringen nodig dan in 0-variant.

Variant 0+

- Podium
- Geen Horeca
- Wel Bibliotheek

DE NIEUWE DOELEN STAND VAN ZAKEN

Conclusie Horecaconcepten

- Horeca concept 1 gaat uit van evenementen gebonden Horeca
  - Openingstijden 1 uur voor tot 1 uur na evenement
  - Benodigd VVO maximaal 50 m^2 (exclusief extra ruimte 100 m^2); leegstand 550 m^2
- Horeca concept 2 gaat uit van ‘theater & tafel arrangementen’
  - Openingstijden vanaf 17:00 uur voor tot 01:00 uur
  - Benodigd VVO maximaal 450 m^2 (inclusief extra ruimte 100 m^2); leegstand 150 m^2
- Horeca concept 3 gaat uit van ‘all day horeca-concept’
  Openingstijden 10:00 uur voor tot 01:00 uur
  - Benodigd VVO maximaal 600 m^2 (inclusief extra ruimte 100 m^2); leegstand 0 m^2

Gemeente Gorinchem

[3] Huis voor de stad

- Bibliotheek
- Podium, geen professionele theaterprogrammering in de klassieke zin.
- Muziek, amateurtheater, cabaret, toneel, urban, dance battles, stand up, film, seriebespelingen van lokaal ontwikkelde professionele producties.
- Eigentijds - cultureel én maatschappelijk gebruik – diverse programmering.
- Structurele aandacht voor programmering met en voor jongeren!
- Nog niet aan gerekend, verdere verdieping is nodig.
- Kan een groeimodel zijn.

Dank!

Anneke Jenniskens
advies & interim

DE NIEUWE DOELEN STAND VAN ZAKEN

VRAGEN?

Gemeente Gorinchem