meppel.nl

Agendapunt: 8.2

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Meppel, 25 mei 2021.

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr.
1510234

Onderwerp:
Toekomst schouwburg Ogterop

Voorgesteld besluit:

1. Te kiezen voor behoud en optimalisering van de schouwburgfunctie in Meppel als één van de belangrijke voorzieningen van Meppel in het kader van de brede ambities.

2. In te stemmen met de noodzakelijke vernieuwbouw van schouwburg Ogterop op basis van de in dit voorstel beschreven financiële uitgangspunten en vervolgstappen, hetgeen inhoudt:

   a. Als uitgangspunt een taakstellend investeringsbedrag voor de vernieuwbouw te hanteren van € 18,0 mlj, excl. BTW, prijspeil 2021, inclusief een stelpost van € 1,0 mlj voor circulair bouwen.

   b. Als uitgangspunt te hanteren dat een gezamenlijke investeringsbijdrage wordt opgebracht van € 5,0 mlj, bestaande uit € 3,5 mlj bijdragen van derden en € 1,5 mlj bijdrage Schouwburg Ogterop.

   c. Als uitgangspunt te nemen dat het boekjaar 2026 het eerste volledige exploitatiejaar is van de vernieuwde schouwburg.

   d. Het college opdracht te geven om in 2022 met voorstellen te komen voor de structurele financiële dekking voor de vernieuwde exploitatie van Ogterop.

3. Kennis te nemen van het Manifest van de klankbordgroep en het college opdracht te geven de daarin vermelde suggesties deels over te nemen en deels verder te willen bezien.

4. In te stemmen met de uitvoering van de Ontwerpfase van het project en hiervoor als onderdeel van de totale investering vernieuwbouw Ogterop een voorbereidingskrediet van € 250.000 beschikbaar te stellen.

5. De exploitatielast, de omslagrente, van het onder punt 4 genoemde voorbereidingskrediet in 2022 ten laste van de exploitatie Ogterop te brengen.

Inleiding

Ons college heeft uw raad in het voorjaar van 2020 geïnformeerd over de ernstige tekortkomingen in de accommodatie van schouwburg Ogterop en de noodzaak hiermee aan de slag te gaan voor een toekomstbestendige huisvesting en exploitatie.

Op 18 juni 2020 heeft uw raad gedebatteerd over de toekomst van schouwburg Ogterop en het volgende besloten:

- Zich in te willen spannen om de schouwburgfunctie voor Meppel te behouden.
- Kennis te nemen van bijgevoegde onderzoeken naar verzelfstandiging van Ogterop en renovatie van het schouwburggebouw.
- Het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven tot:
    - het nader onderzoeken van de mogelijkheden voor financiering van de renovatie van de schouwburg,
    - het onderzoeken van de huisvestingsoptimalisatie op sociaal en cultureel terrein in relatie tot de mogelijke renovatie, en vervolgstappen in beeld te brengen.
- De besluitvorming over verzelfstandiging aan te houden tot na besluitvorming over renovatie.

Tijdens de besprekingen heeft ons college toegezegd een klankbordgroep te betrekken om in beeld te brengen wat wensen en mogelijkheden zijn voor uitbreiding van de podiumfunctie van schouwburg Ogterop.

Op basis van het door ons college op 24 november 2020 vastgesteld Projectplan zijn de diverse werkzaamheden uitgevoerd, met als resultaat het onderhavige voorstel.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het behoud van schouwburg Ogterop voor Meppel en de regio met een toekomstbestendige accommodatie betekent een versterking van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van Meppel en draagt bij aan het vestigingsklimaat voor zowel bedrijven als inwoners.

Argumenten

1.1 Investeren in schouwburg Ogterop draagt bij aan de toekomst van Meppel.

Als vitale kern fungeert Meppel als centrumgemeente, met voorzieningen zoals een regionaal ziekenhuis, hoger onderwijsopleidingen en een kenmerkend theater. Meppel wil deze regiofunctie, met een verzorgingsgebied van circa 100.000 inwoners, behouden en waar mogelijk verder versterken.

Er liggen grote kansen om een belangrijke bijdrage te leveren vanuit Meppel en de provincie Drenthe aan de woningbouwambities van het Rijk. De woningbouwopgave en de groeiende vraag naar ruimte om te wonen binnen de gemeente maakt verstedelijking een speerpunt van Meppel. Deze verdere verstedelijking kan en moet worden ingezet als middel om het voorzieningenpeil van Meppel overeind te houden. Schouwburg Ogterop is een goed voorbeeld van een voorziening die belangrijk is in het kader van deze ontwikkelingen.

Investeren in Ogterop is nodig voor de groei van Meppel en de groei van werkgelegenheid. Een divers aanbod aan culturele voorzieningen is een

vestigingsfactor van belang, hetgeen uit diverse onderzoeken blijkt. Dit geldt met name voor het aanbod aan podiumkunsten. Er is een duidelijk verband met de aantrekkelijkheid van een stad voor onder meer de creatieve omgeving. En dat draagt weer bij aan toename van werkgelegenheid.

Andersom is, zoals gezegd, de groei van Meppel nodig om het draagvlak voor bovenlokale voorzieningen zoals Ogterop te vergroten. Meppel bezit meer voorzieningen dan passen bij haar omvang. Een groot aantal voorzieningen wordt ook gebruikt door inwoners uit de regio om Meppel heen. De kosten liggen echter bij centrumstad Meppel. Dat is in toenemende mate lastig te dragen.

1.2 Investeren in de vernieuwbouw van Ogterop levert het behoud en optimalisatie op van deze karakteristieke culturele voorziening van Meppel.

Ogterop is een schouwburg om trots op te zijn. Het presenteert een hoogwaardig aanbod aan theater voor een breed publiek uit Meppel en omstreken. De schouwburg heeft een eigenzinnig programmaprofiel en neemt zo regionaal en landelijk een bijzonder positie in. De klassieke bonbonnièrezaal staat garant voor een bijzondere sfeer. Ogterop is als cultureel erfgoed een niet te missen deel van het verhaal over Meppel.

De schouwburg biedt (letterlijk) een gastvrij podium aan creatieve initiatieven in de stad. Het draagt bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Meppel en vervult een brede functie in de samenleving.

2.1 Door het uitvoeren van de noodzakelijke vernieuwbouw verkrijgt de gemeente als eigenaar een adequate en toekomstbestendige accommodatie.

Het gebouw van schouwburg Ogterop is meer dan 50 jaar oud, de karakteristieke bonbonnièrezaal zelf dateert uit 1886. Er is geen duurzaam perspectief: het gebouw is 'op' na 50 jaar intensief gebruik, gedateerd, schiet arbotechnisch en logistiek tekort en is niet toekomstbestendig. In de afgelopen twee decennia is alleen het hoognodige bouwkundig onderhoud uitgevoerd. Ons college heeft in 2019 bureau TenBrasWestinga opdracht gegeven om een knelpuntenanalyse op te stellen. Deze analyse is door uw raad in juni 2020 ter kennisgeving aangenomen. De bevindingen van het bureau bevestigden de staat van de schouwburg.

TenBrasWestinga heeft naast de knelpuntenanalyse vervolgens een Haalbaarheidsonderzoek Renovatie Schouwburg Ogterop opgesteld. Dit rapport is eveneens in 2020 door uw raad voor kennisgeving aangenomen. Dit Haalbaarheidsonderzoek moet opgevat worden als een mogelijke oplossing van de geconstateerde knelpunten met een indicatie van de kosten.

Uitgangspunt voor de oplossingsrichting in dit haalbaarheidsonderzoek is dat de schouwburgaccommodatie op de meest efficiënte wijze in een toekomstbestendige staat wordt gebracht zodat:

- continuering van het theaterprofiel cq. het theaterprogramma wordt verzekerd (en zo mogelijk uitgebreid),
- de cultuur-maatschappelijke podiumfunctie wordt uitgebreid,
- de mogelijkheden voor zakelijke exploitatie worden vergroot.

Het schouwburggebouw is eigendom van de gemeente en is daarmee onderdeel van het gemeentelijke vastgoedbeleid. De gemeente Meppel is nu als eerste aan zet.

2.2 *Met de uitvoering van de noodzakelijke vernieuwbouw kan de beoogde verzelfstandiging weer worden opgepakt.*

Schouwburg Ogterop is een gemeentelijke instelling. Al langere tijd wordt er binnen Meppel gediscussieerd over een mogelijke verzelfstandiging. In het Coalitieakkoord 2018-2022 is afgesproken dat de coalitie aanstuurt op verzelfstandiging van de schouwburg.

Uw raad is in 2020 door de directie a.i. van Ogterop en door ons college over het onderwerp verzelfstandiging geïnformeerd. Conclusie was dat een verzelfstandiging slechts met succes gerealiseerd kan worden als er een toekomstbestendig perspectief is voor schouwburg Ogterop. Uw raad besloot in juni 2020 daarom eerst een keuze te willen maken ten aanzien van de noodzakelijke vernieuwbouw. Met de uitvoering van de vernieuwbouw komt de verzelfstandiging weer in beeld en kan de voorbereiding op besluitvorming hierover worden opgepakt.

2.3 *De mogelijkheden voor financiering van de vernieuwbouw van de schouwburg zijn onderzocht.*

Het onderzoeken van de mogelijkheden voor financiering leidde allereerst tot het kiezen van financiële uitgangspunten, die hieronder worden beschreven. De businesscase die hieruit volgt zal in de volgende fase gerealiseerd moeten worden. Het organiseren van de noodzakelijke dekking voor het benodigde budget is namelijk bij dit soort plannen en ambities altijd een proces wat hand in hand gaat met het verder uitwerken van de plannen, het checken van de uitgangspunten en het beheersen van risico's. In deze fase ligt besluitvorming voor over het onderschrijven van plannen, ambities en kansen voor de stad op basis van de (financiële) uitgangspunten.

Het gaat hierbij om uitgangspunten voor:

- het benodigde investeringsbedrag vernieuwbouw en de beoogde dekking
- de effecten op de exploitatie na vernieuwbouw.

Hieronder wordt nader ingegaan op deze aspecten.

<u>Raming investeringskosten</u>
Twee bouwkundige bureaus hebben onafhankelijk van elkaar een stichtingskostenraming opgesteld op basis van het voornoemde Haalbaarheidsonderzoek van architectenbureau TenBrasWestinga. Nb : dit is nog geen bouwplan! Beide bureaus hebben een ruime ervaring in het adviseren, begeleiden en managen van bouwkundige projecten incl. de nieuwbouw en renovatie van podia.

1. Raming stichtingskosten bureau Van Den Bos Bouwconsultancy: dit bureau kwam uit op een stichtingskostenraming, uiteenlopend van € 13,8 mlj tot € 15,5 mlj excl btw, afhankelijk van de te kiezen variant vernieuwbouw. Van deze raming is door uw raad kennis genomen in juni 2020. (nb: bedragen nu omgerekend naar prijspeil 2021). Uitgangspunt ten behoeve van de

vergelijkingen is variant 2, dat is inclusief verhoging toneeltoren en verduurzaming gebouw (stichtingskosten € 15.5 mlj excl btw, prijspeil 2021).
2. Raming stichtingskosten bureau Franken: dit bureau heeft een second-opinion onderzoek uitgevoerd naar de stichtingskosten van de variant inclusief verhoging toneeltoren en verduurzaming. Zie bijlage 1. Dit bureau kwam uit op een stichtingskostenraming van € 18,1 mlj excl btw, prijspeil 2021.

Beide bureaus hebben een begroting op elementenniveau samengesteld. Ten opzichte van Van den Bos Bouwconsultancy heeft bureau Franken met name hogere kosten geraamd voor de bouwkosten (+€ 0,9 mlj), bijkomende kosten (+€ 1,0 mlj) en onvoorzien (€ +0,5 mlj).

In dit stadium van het besluitvormingsproces is ervoor gekozen om de veilige middenweg te bewandelen. Op basis van de adviezen en gesprekken hierover, is onze aanname dat de vernieuwbouw zoals beoogd in het rapport van TenBrasWestinga gerealiseerd kan worden voor € 17,0 mlj, excl. BTW en prijspeil 2021. Bij het opstellen van het Haalbaarheidsonderzoek in 2019 is geen rekening gehouden met de mogelijke ambitie om circulair te bouwen; gezien het onlangs vastgestelde 'Programma duurzaamheid Meppel 2021-2023 Samenwerken aan duurzaamheid' is een extra stelpost van €1,0 mlj opgenomen om hieraan vorm te kunnen geven. Alles overwegende achten wij het realistisch om als uitgangspunt een taakstellend investeringsbedrag voor de vernieuwbouw te hanteren van € 18,0 mlj, excl. BTW, prijspeil 2021, inclusief een extra stelpost van € 1,0 mlj voor circulair bouwen.

Gezien de onzekere tijden is gekozen om uit te gaan van het prijspeil 2021 en om daarmee de indexering een budgetvraagstuk te maken in plaats van een kostenvraagstuk.

Beoogde dekking investeringskosten
De investeringskosten in vastgoed, zoals hier beoogd met de vernieuwbouw, vertalen zich naar kapitaalslasten. Belangrijk is om hierbij na te gaan welke deel van de investeringen door de eigenaar (gemeente Meppel) wordt gedaan en dus wordt gekapitaliseerd in de toekomstige exploitatie na vernieuwbouw.

Zoals in het Projectplan van 24 november 2020 is opgenomen, is een aantal mogelijkheden onderzocht en verkend voor 'medefinanciering', te weten externe financiering en subsidies, de exploitatie Schouwburg Ogterop, besteding beschikbare middelen voor cultuur, invloed parameters kapitaallasten. Het betrekken van externe partijen is in dit stadium nog niet verkend.

Ten aanzien van mogelijke externe financiering en subsidies is onder meer gesproken met de Provincie Drenthe, mede in samenhang met de Provinciale Investeringsagenda 2021-2023 PLUS. Er is bereidheid om mee te denken over de mogelijkheden, maar er zijn momenteel nog geen concrete bijdragen toegezegd.

Voor het werven van fondsen en bijdragen van private partijen is advies ingewonnen bij het eerder genoemde bureau Franken, een landelijk opererend bureau met relevante expertise ook op het gebied van fondswerving voor culturele projecten. Op basis van landelijke ervaringen zijn richtbedragen verkregen, zie bijlage 1 van Bureau Franken. Naar aanleiding van deze verkenning en diverse gesprekken wordt een totale bijdrage van derden van € 3,5 mlj realistisch geacht.

Een belangrijke rol is weggelegd voor een aan te stellen fondswerver, die op bestuurlijk en operationeel niveau gaat acteren. Hij/zij krijgt een brede opdracht mee, die zich niet persé beperkt tot het genoemde realistische streefbedrag; waar meer of anders mogelijk is moet ook worden opgepakt. Aan het eind van de volgende fase (medio 2022) wordt dit geëvalueerd.

Daarnaast is gekeken naar de mogelijkheden die binnen de huidige exploitatie van Ogterop tot 2026 (start vernieuwde Ogterop)aanwezig zijn. In bijlage 2, 'Vernieuwbouw schouwburg Ogterop, Stichtingskosten en exploitatieprognose', van bureau Buys culturele profielen, wordt hierop nader ingegaan. Reserveringen die niet meer hoeven te worden ingezet en besparingen tijdens de tijdelijke sluiting kunnen worden ingezet als dekkingsmiddelen voor de vernieuwbouw. Het gaat om een totaalbedrag van € 1,4 a 1,5 mlj.

Ten aanzien van de besteding van beschikbare middelen voor cultuur geldt dat een substantieel deel wordt besteed aan de facilitering in huisvesting en het beheer daarvan. Onderzoek loopt nog hoe deze middelen in breder gemeentelijk verband efficiënter ingezet kunnen worden, onder meer met de Stichting Beheer Cultureel Centrum Meppel (De Plataan). Mogelijk te behalen voordelen zouden kunnen worden ingezet ten behoeve van de vernieuwbouw Ogterop.

Alles overwegende wordt het realistisch gezien om als uitgangspunt te hanteren dat een gezamenlijke investeringsbijdrage wordt opgebracht van € 5,0 mlj.

Gezien bovenstaande uitgangspunten ten aanzien van de investeringskosten (€ 18,0 mlj) en de investeringsbijdragen (€ 5,0 mlj) komt de gemeente Meppel dan te staan voor een investering van € 13,0 mlj.

Effecten op de toekomstige exploitatie

In bijlage 2 is toegevoegd de rapportage 'Vernieuwbouw schouwburg Ogterop, stichtingskosten en exploitatieprognose', van bureau Buys culturele profielen. In dit rapport is een prognose weergegeven van de exploitatie van Ogterop ná vernieuwbouw. Dit gebeurt op basis van brede, landelijke praktijkervaring en vanuit de aanwezige operationele kennis van de situatie in Meppel.

Het rapport is gebaseerd op de voornoemde uitgangspunten ten aanzien van investeringen (kosten en dekking). Het geschetste beeld van de exploitatie in de situatie na de vernieuwbouw geeft een geraamde structurele gemeentelijke bijdrage aan van € 1.520.000. In het rapport is dit aangegeven als going concern vanaf het vierde jaar na heropening, ná afloop van een vast te stellen garantiebudget voor opstart- en frictiekosten. Dat is een toename van € 650.000 ten opzichte van de gemeentelijke bijdrage in 2019. In dit laatste volledige exploitatiejaar vóór de coronacrisis bedroeg het resultaat uit de jaarrekening € 870.000. Nb: het gaat om afgeronde bedragen.

Het moge duidelijk zijn dat de exploitatie van het vernieuwde Ogterop niet alleen wijzigt door de nieuwe hogere kapitaalslasten. In de bijlage 2 is terug te lezen dat er positieve effecten zijn, zoals meer inkomsten door zakelijke verhuur. Aan de andere kant brengt een vernieuwd gebouw meerkosten met zich mee, bijvoorbeeld een hogere OZB. Daarnaast is in de exploitatieprognose van bijlage 2 uitgegaan van een aantal nog te beïnvloeden elementen.

Hieronder zijn enkele elementen benoemd, die een inkleuring geven van het genoemde verschil van €650.000. In bijlage 2 wordt hierop ook nader ingegaan.

De geraamde kapitaallasten zijn gebaseerd op het vigerende financieel beleid van de gemeente Meppel. Er is gerekend met omslagrente (totaalfinanciering) en ten opzichte van een projectfinanciering geeft dit een negatief effect op de exploitatie van schouwburg Ogterop in de orde van grootte van € 200.000 tot € 250.000.

Met betrekking tot uitgaven voor gebouwonderhoud is in de exploitatieprognose uitgegaan van een bedrag dat hoort bij een reguliere reservering voor (preventief) onderhoud en vervangingen, zodat de vernieuwde accommodatie ook in de toekomst in een goede staat blijft. De huidige exploitatie is gebaseerd op de beleidslijn om alleen voor hoognodige zaken te investeren. Dit verklaart voor een belangrijk deel de ophoging van de huisvestingskosten met ca € 190.000.

In de prognose is ook een bedrag van € 50.000 door schouwburg Ogterop opgenomen voor uitvoering van een Productiehuis. Het gaat om een gewenste ontwikkeling met flinke kansen voor medefinanciering.

Daarnaast is in de prognose geadviseerd om in de eerste drie jaar na heropening een garantiebudget voor opstartproblemen in de exploitatie op te nemen, hetgeen de hogere bedragen in de eerste drie jaar verklaart.

Zoals verderop in dit voorstel wordt vermeld zal 2026 het eerste volledige exploitatiejaar zijn, met een vernieuwde (hogere) structurele exploitatie last voor Ogterop. Er is nog tijd om in 2022 in het kader van de Meerjarenbegroting met voorstellen te komen voor de hoogte van de –deels beïnvloedbare- kosten en voor de structurele dekking van de vernieuwde (hogere) exploitatielast.

2.4 De mogelijke processtappen zijn nader in beeld gebracht.

Hieronder wordt op hoofdlijnen een beeld gegeven van de vervolgstappen die kunnen worden gezet ná een positief besluit van uw raad. Deze globale lijn wordt per fase steeds uitgewerkt in een (vast te stellen) Plan van Aanpak.

De meerjarenplanning is in essentie gericht op het vernieuwbouwproces. Aanpalende activiteiten ten aanzien van samenwerking, lobby, nieuwe functies e.d. volgen dit tijdschema. Het tijdschema is bepaald naar aanleiding van landelijke ervaringen in vergelijkbare bouwtrajecten en ingericht op de situatie in Meppel.

	Hoofdzaak acties
2021	• Juni besluit raad • Q3-Q4; voorbereiding intern / pve /architectenselectie / fondswerving
2022	• Q1-Q2; VO / businesscase realiseren • Medio 2022; evaluatie / operationeel besluit raad • Q3-Q4; uitwerken bestek / planologie + vergunningen
2023	• Q1-Q2; aanbesteding / installaties • juni 2023; sluiting Ogterop • Q3-Q4; sloop / start bouw (18 maanden)
2024	• Bouw
2025	• Q1-Q2; oplevering / proefdraaien • sept 2025; Heropening Ogterop
2026	• Eerste volledige jaar exploitatie

Deze globale planning is aangehouden bij berekeningen van investerings- en exploitatiekosten per jaar.

2.5 Nadat Meppel de eerste stap heeft gezet kan aan derden worden verzocht om concrete samenwerking en bijdragen.

De Coronacrisis heeft een grote impact op Nederland. De behoefte aan perspectief en een blik op de toekomst is groter dan ooit. Ondanks de financiële zorgen die ook voortkomen uit de crisis, zetten overheden en private partijen stevig in op investeringen, om sterker uit de crisis te komen en klaar te zijn voor de toekomst.

Een essentieel onderdeel van de volgende fase is het vastleggen van samenwerking met publieke partijen, zoals de provincie Drenthe, en met private partijen. Enkele verkenningen hebben inmiddels plaatsgehad. Als Meppel heeft aangegeven wat zij wil en kan, naar aanleiding van het onderhavige voorstel, kan in de volgende fase aan externe partijen worden verzocht om concreet samen op te gaan trekken en de beoogde medefinanciering vast te leggen.

Bij de samenwerking met private partijen kan ook worden ingezet op het lokale bedrijfsleven. Immers, de investeringen zullen zo veel mogelijk ten goede komen aan de lokale en regionale werkgelegenheid, zowel tijdens de vernieuwbouw als later in de exploitatie van de vernieuwde schouwburg.

3.1 Het belang van de podiumfunctie op sociaal en cultureel terrein in relatie tot de mogelijke vernieuwbouw is verder in beeld gebracht, onder meer door de bijdrage van de klankbordgroep.

Onderbelicht is tot nu toe het belang van Ogterop als podiumfunctie voor scholen, verenigingen en sociaal-maatschappelijke instellingen in de stad. In bijlage 3 is ter illustratie een overzicht gegeven van de activiteiten in het jaar 2019. Die functie kan verder uitgebreid worden.

Ogterop is er voor iedereen in Meppel en regio. Er is een klankbordgroep ingericht om in beeld te brengen wat wensen en mogelijkheden zijn voor uitbreiding van de podiumfunctie van schouwburg Ogterop. Op basis van de gevoerde gesprekken heeft de klankbordgroep het 'Manifest Optimalisatie podiumfunctie Ogterop' uitgebracht, dat is bijgevoegd als bijlage 4.

Ons college is enthousiast over de waardevolle bijdrage van de Klankbordgroep in het proces. Een aantal suggesties uit het manifest wordt overgenomen, bijvoorbeeld de ontwikkeling van een productiehuis en van de popcultuur. De directie van Ogterop is in overleg geweest met de Muziekcoöperatie en heeft hier inmiddels in de programmering van Ogterop maandelijks een avond voor gereserveerd. Het oprichten van een productiehuis voor een professioneel toneelgezelschap in het kader van Rijks-spreidingsbeleid, in samenwerking met provincie Drenthe, kan een passende toevoeging worden aan de podiumfunctie van Ogterop. Al dit jaar wordt hiervoor een pilot opgestart. De Klankbordgroep doet daarnaast diverse interessante aanbevelingen die er om vragen om bij de mogelijke vervolgstap deze verder te verkennen.

4.1 Met het te verstrekken voorbereidingskrediet kunnen de vervolgwerkzaamheden in de Ontwerpfase worden opgepakt.

De eerstvolgende fase kenmerkt zich als de Ontwerpfase. Op dit moment is er weliswaar een Haalbaarheidsstudie met oplossingsrichtingen, maar dat kan niet beschouwd worden als een bouwplan. Diverse inhoudelijke keuzes moeten en kunnen nog worden gemaakt, binnen de benoemde (financiële) uitgangspunten.

Onderstaande tabel geeft een indruk van de te ondernemen activiteiten in de volgende fase. Het eindresultaat van deze fase is een raadsvoorstel ten aanzien van het Ontwerp en het Investeringskrediet.

	2021		**2022**		
	Q3	**Q4**	**Q1**	**Q2**	**Q3**
Opstellen Plan van Aanpak Ontwerpfase.	x				
Inventariseren uitgangspunten voor PvE (intern en met stakeholders) Onder meer circulaire bouw.	x	x			
Architectenselectie		x	x		
Opstellen Program van Eisen (PvE)			x	x	
Maken Voorlopig Ontwerp (VO)				x	
Fondswerving en marketing, communicatie	x	x	x	x	
Aanvragen subsidies / maken overeenkomsten / = realiseren buca		x	x	x	
Besluiten college/raad inzake ontwerp en investeringskrediet, in afstemming met P&C cyclus.				x	x

De kosten voor deze fase zullen voornamelijk bestaan uit: interne en externe adviseursuren, fondswerving, inkooptraject, maken PvE en VO door architect, projectleiding en projectfacilitering zoals communicatie. Als taakstellend budget is voor deze fase (tot medio 2022) een bedrag van € 250.000 geraamd. Onder het kopje Financiën wordt ingegaan op de voorziene dekking.

Kanttekeningen

1.1 Niet investeren in de noodzakelijke vernieuwbouw betekent vroeg of laat sluiting van de schouwburg.

De knelpuntenanalyse laat een aantal grote problemen zien die vroeger of later manifest worden. Kortheidshalve verwijzen wij naar de al eerder genoemde Knelpuntenanalyse van TenBrasWestinga uit 2019.

Eén van de meest acute knelpunten is geluidoverlast vanuit Ogterop naar binnenkort op te leveren aanpalende nieuwbouwwoningen, zowel door de theatervoorstellingen als door het laden en lossen in de openlucht. Daarnaast zijn de gebrekkige laad- en losvoorziening voor de zaal Engelenbak en de verouderde elektrische installatie van de schouwburg voorbeelden van knelpunten die op korte termijn (2022) om oplossing vragen voor de lopende bedrijfsvoering.

De knelpuntenlijst is echter lang. Investeren in alleen het telkens verhelpen van acute problemen leidt niet tot een toekomstbestendige, al dan niet verzelfstandigde, exploitatie. Het zou uiteindelijk een langzame of snellere teloorgang van gebouwfuncties betekenen, waardoor de exploitatie ernstig belemmerd wordt en gezien de grotendeels structurele tekortkomingen op den duur onmogelijk. De gevolgen van niet investeren in vernieuwbouw komen de

facto neer op een sterfhuisconstructie voor Ogterop en een besluit om de schouwburg te sluiten.

2.1 Er is vanaf 2026 in feite sprake van voorbeslag door (nog) geen structurele financiële dekking voor de vernieuwde exploitatielast van Ogterop.

De financiële rente effecten als gevolg van de vervolgstappen in het proces van de vernieuwbouw na een positief besluit in 2021 zijn tijdens de vernieuwbouw te dekken binnen de reguliere meerjarige exploitatie van Ogterop. In casu betreft dit de component rente (2,5% per 1-1-2022) in verband met het jaarlijks beschikbaar stellen van krediet conform de uitvoeringsplanning. Zie bijlage 5, 'Financiële effecten en kapitaalslasten vernieuwbouw Ogterop tijdens uitvoering'.

Vanaf 2026 is er in feite nu sprake van voorbeslag door (nog) geen structurele financiële dekking voor de vernieuwde exploitatielast van Ogterop. Wij stellen uw raad voor om ons college opdracht te geven om hiervoor in 2022 met voorstellen te komen.

2.2 De beschreven financiële uitgangspunten ten aanzien van bijdragen derden moeten in de volgende stap nog worden gerealiseerd.

Zoals eerder beschreven is het gemeentelijke aandeel in investering en exploitatie gebaseerd op een aanname van bijdragen van derden. Hiertoe zijn verkenningen gedaan, onder meer bij de provincie Drenthe. Tevens is hierover advies ingewonnen bij bureau Franken, op basis van hun landelijke ervaringen. (zie bijlage 1). Hierdoor is ons inziens een realistische aanname gedaan, maar kan er geen garantie worden gegeven. Immers, harde toezeggingen zijn nog niet gedaan, mede in afwachting van de 'eigen bijdrage van Meppel'.

Bij de realisatie van subsidie- en sponsorbijdragen in verschillende vormen zullen mee- en tegenvallers voorkomen. Door een afgestemde aansturing en gezamenlijke inspanning met publieke en private partners wordt het beoogde totaal aan bijdragen in de komende vervolgfase nagestreefd. Voor de uitvoering wordt zoals eerder vermeld een fondsenwerver aangesteld en zal er medio 2022 een evaluatie als onderdeel van het vervolgvoorstel worden gepresenteerd.

2.3 In de huidige onzekere tijden is de meerjarenplanning niet te garanderen.

Bij de aangegeven globale tijdlijn moet rekening gehouden worden met de nog onbekende effecten van de Coronacrisis. De doorwerkingen daarvan in de bouwwereld zijn van grote invloed op de operationele planning. Daarnaast is onbekend welke economische impact de crisis in de komende jaren heeft, en welke kansen en beperkingen dit financieel met zich mee gaat brengen. Dat geldt voor zowel de gemeente als opdrachtgever zelf, als uiteraard ook voor de partners.

Bij elke fase wordt een Plan van Aanpak opgesteld. Hierin wordt steeds, op basis van de dan bekende actualiteit, een risicoprofiel opgesteld en bijbehorende beheersmaatregelen getroffen.

4.1 Een groot project vraagt om goede inbedding in gemeentelijke organisatie

De gemeente Meppel fungeert binnen het bouwproject als opdrachtgever (ambtelijk: gemeentelijk vastgoed en directie Ogterop). Tevens organiseert Meppel het project en voert het op relevante onderdelen zijn publieke taak uit. Dit vraagt om een uitstekende afstemming met en binnen de lopende organisatie van Meppel, en derhalve om personele capaciteit. In het op te stellen Plan van Aanpak wordt dit per fase uitgewerkt.

Integrale afstemming

Tijdens het voorbereiden van het voorstel is overleg en afstemming geweest tussen projectleider, directie theater Ogterop en de diverse relevante teams en werkvormen van de gemeentelijke organisatie. Onder meer de Begeleidingsgroep Investeringsagenda PLUS en de werkgroep Duurzaamheid.

Financiën

Het rapport Vernieuwbouw Schouwburg Ogterop, Stichtingskosten en exploitatieprognose (bijlage 2) geeft een indicatie voor de structurele financiële effecten van de vernieuwbouw vanaf het 1e jaar 2026.

De noodzakelijke vernieuwbouw Ogterop, bruto geraamd op € 18.0 mlj, kent een meerjarenplanning met vervolgstappen. Deze planning wordt gehanteerd als uitvoerings- en financiële planning voor de vernieuwbouw. De fasering in de uitvoeringsplanning is de basis voor de globaal verwachte uitwerking van de financiële consequenties per jaar. Dit is verbeeld in bijlage 5 'Prognose financiële effecten en kapitaallasten vernieuwbouw Ogterop tijdens uitvoering'.

Uitgangspunt voor rente is de omslagrente van 2,5% en afschrijving is conform financiële verordening volgens de componentenmethode waarbij de volgende lineaire afschrijvingstermijnen worden gehanteerd: Bouw 40 jaar, Installaties 20 jaar en Terreinen 15 jaar. Bij het operationele besluit medio 2022 wordt hier definitief een besluit op genomen.

Voor 2021 en 1e helft 2022:

	Hoofdzaak acties	Fasering	Krediet	Exploitatielast per jaar
2021	• Juni besluit raad • Q3-Q4 ; voorbereiding intern / pve /architectenselectie	Voorbereidings-krediet tbv Ontwerpfase	€ 250.000	Rente € 6.250 m.i.v. 2022 ten laste van exploitatie Ogterop

In het voorstel Vernieuwbouw Ogterop wordt voor 2021 (€ 250.000) voorbereidingskrediet gevraagd. De toegerekende rente over dit voorbereidingskrediet wordt binnen de exploitatie van Ogterop opgevangen. Conform de nota financieel beleid is het mogelijk voor nieuwe projecten de voorbereidingskosten ten laste van een voorbereidingskrediet te brengen. Als dat niet leidt tot een (investerings)project worden de kosten ten laste van de exploitatie gebracht. Als dit wel leidt tot een investeringskrediet worden de

voorbereidingskosten (mee)geactiveerd. Het moment van afweging vindt plaats in het besluit medio 2022.

De tabel onder Argument 4.1 geeft een indruk van de te ondernemen activiteiten in de volgende fase. Het eindresultaat van deze fase is een voorstel aan uw raad ten aanzien van het Ontwerp en het Investeringskrediet. In de 'Ontwerpfase' worden meegenomen de hoeveelheid interne (verrekenbare) uren.

Effecten overige programma's

Een besluit tot vernieuwbouw, en derhalve het behoud en optimalisering van de schouwburgfunctie, heeft effecten voor en verbindingen met beleidsambities van Meppel op het gebied van verstedelijking en woningbouw, cultuur, binnenstad en economie.

Specifiek wordt hier ook genoemd het 'Programma duurzaamheid Meppel 2021-2023 Samenwerken aan duurzaamheid'. De vernieuwbouw van de schouwburg kan een voorbeeld worden op het gebied van toekomstbestendig bouwen en circulair bouwen. Als opdrachtgever kan de gemeente hier voor een rolmodel kiezen. Zoals is vermeld, wordt bij het bepalen van het taakstellende investeringsbedrag een stelpost van € 1 mlj. opgenomen voor extra voorzieningen ten aanzien van circulair bouwen. Bij het bepalen van het Program van Eisen worden in de volgende fase de mogelijkheden verder onderzocht, zowel inhoudelijk als financieel, onder meer in overleg met NICE.

Communicatie

In het Plan van Aanpak voor de volgende fase komt ruimte voor interactie met de samenleving, informatieverstrekking aan diverse doelgroepen en reguliere informatie aan uw raad.

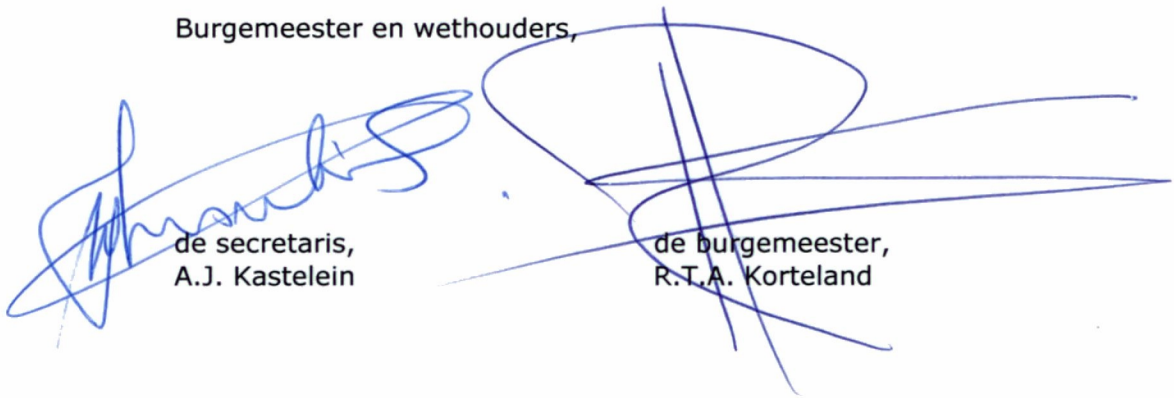
Uitvoering

Kortheidshalve wordt voor het mogelijke operationele vervolg verwezen naar Argument 4.1, waarin de vervolgstappen zijn beschreven.

Bijlagen

1 Rapportage Plananalyse en begroting Schouwburg Ogterop Meppel, bureau Franken, april 2021
2 Vernieuwbouw Schouwburg Ogterop, Stichtingskosten en exploitatieprognose, Buys culturele profielen, april 2021
3 Overzicht Verhuringen Ogterop 2019 – 2020
4 Manifest Optimalisatie podiumfunctie Ogterop van de Klankbordgroep
5 Prognose financiële effecten en kapitaallasten vernieuwbouw tijdens uitvoering

Burgemeester en wethouders,



de secretaris,
A.J. Kastelein

de burgemeester,
R.T.A. Korteland