

Toekomstperspectief de Nieuwe Doelen

I&O 23 Mei 2024



**Gemeente
Gorinchem**

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Wat nu wordt onderzocht en uitgewerkt

- Procesplanning
- Varianten
 - Theater & Horeca & Bibliotheek De Nieuwe Doelen
 - Theater & Horeca De Nieuwe Doelen + Bibliotheek Groenmarkt 1
- Investeringskosten varianten
- Jaarlijkse huisvestingslasten varianten
- Integrale exploitatiebegrotingen varianten
- Financiering
- Markt- en opbrengstenpotentie culturele / maatschappelijke programmering & commerciële verhuur
- Markt- en opbrengstenpotentie Horeca

Procesplanning

- 23 mei 2024 – eerste I&O : op proces

Voorstel aan agendacie:

- 27 juni 2024 – tweede I&O : op inhoud
- Na zomerreces – definitieve behandeling toekomstperspectief DND

Variant B: Theater & Horeca & Bibliotheek



Variant 0: Theater & Horeca + Bibliotheek Groenmarkt 1



+



Investeringskosten varianten – In uitvoering

INVESTERINGSKOSTEN VOLGENS NEN 2699:2017, niveau 4					
code	omschrijving		Theater & Horeca	Theater & Horeca & Bibliotheek	Bibliotheek Groenmarkt
A	Grondkosten		101.789	101.789	20.000
B	Bouwkosten		5.656.742	10.304.999	360.000
C	Inrichtingskosten		582.500	1.102.500	600.000
D	Bijkomende kosten		1.431.734	2.003.830	220.500
E	Onvoorzien		671.475	1.280.906	98.000
F	Belastingen		1.737.653	3.311.674	272.685
G	Financiering		357.770	643.761	51.940
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN excl. BTW			8.782.009	16.737.785	1.623.125
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN incl. BTW			10.519.662	20.049.459	1.963.981

Jaarlijkse huisvestingslasten varianten – In uitvoering

omschrijving	Theater & Horeca	Theater & Horeca & Bibliotheek	Bibliotheek Groenmarkt 1
Afschrijvingen			
Casco	85.807	264.146	13.250
Installaties	223.591	223.540	18.050
Inrichting	87.792	171.050	38.000
Rente over investeringsuitgave	307.371	585.804	50.840
Planmatig onderhoudskosten	51.200	80.540	40.000
Vervangingskosten	87.400	137.655	60.000
Energiekosten	51.800	87.885	60.000
Schoonmaakkosten	32.360	50.967	30.000
Overige kosten	16.323	33.906	15.000
Totaal kosten	947.644	1.634.604	325.140

Integrale exploitatiebegroting varianten – in uitvoering

omschrijving	Theater & Horeca	Theater & Horeca & Bibliotheek	Bibliotheek Groenmarkt 1
Huurbaten theater incl energie	-102.130	-102.130	0
Huurbaten Horeca incl energie	-148.740	-148.740	0
Huur Bibliotheek AanZet incl energie		-166.320	0
Huurbaten Zalen e.d	-100.000	-100.000	0
Totaal huurinkomsten	-350.870	-517.190	0
Totale exploitatielasten	596.771	1.117.414	325.140
Bestaand Exploitatiebudget	218.000	218.000	ntb
Kapitaallasten 8 miljoen investering	348.000	348.000	ntb
Ruimte in begroting	566.000	566.000	ntb
Subtotaal tekort	30.774	551.414	325.140

Financiering

Variant B

Theater & Horeca & Bibliotheek in de Nieuwe Doelen

- Uitwerking *additionele* financiering van de investeringskosten ca. € 8,5 miljoen
- Uitwerking financiering van de exploitatiekosten

Variant 0

Theater & Horeca in de Nieuwe Doelen

- Uitwerking van de investeringskosten (nu ca. € 8,5 miljoen)
- Uitwerking financiering van de exploitatiekosten

Bibliotheek Groenmarkt 1

- Uitwerken van de investeringskosten
- Uitwerking financiering van de exploitatiekosten

Markt- en opbrengstenpotentie culturele + maatschappelijke programmering & commerciële verhuur

Culturele + commerciële + maatschappelijke programmering

Opdracht:

- Geef advies over de theaterprogrammering en exploitatie uitgaande van de varianten O en B
- Geef advies over een programmaconcept die passen bij de stad Gorinchem
- Geef een doorkijk naar de exploitatie

Plan van Aanpak

- Verkenning
- Theaterprogrammering op hoofdlijnen
- Ontwikkelen maximaal drie programmaconcepten

Gesprekken Culturele partijen Gorinchem tbv programmering

Gesprekken / Input (gepland vanaf 22 mei t/m 29 mei '24)

- Bibliotheek Aanzet
 - Goedemorgen theaterproducties
 - Theater 't Pand
 - Theater Peeriscoop
 - IFF Gorinchem
- Lokale partijen (in navolging van participatietraject)*
-
- Van Hoorne Studios
 - Anuschka Bozo
- Betrokken inwoners van Gorinchem met landelijke expertise in de theaterwereld – 'kennispartner'*

Markt- en opbrengstenpotentie Horeca de Nieuwe Doelen

Horecaconcept

Vraag

- Uitwerken van meest geschikte horecaconcept.
- Bepalen van meest geschikte horecabeheervorm.
- Inclusief opstellen van een businesscase.
- Uitwerken van beknopt ruimtelijk, functioneel en technisch programma van eisen.

Plan van Aanpak

- Marktonderzoek
- Conceptuitwerking voor twee gebouwvarianten
- Exploitatieprognose en huurwaardebepaling voor twee gebouwvarianten
- Functioneel, ruimtelijk en technisch programma van eisen

**Dank voor
uw aandacht**



**Gemeente
Gorinchem**