

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Afronden Initiatiefase Toekomstperspectief Cultureel Centrum Keizerstraat

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-002333	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	21-09-2021
Datum	13-09-2021	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	27-10-2021
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	21-09-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	16-09-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Programmamanager	16-09-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	17-09-2021
Portefeuillehouder	17-09-2021	BIS Openbaar	
		Status	Definitief2021-09-23

Bijlagen

Informatiedocument Initiatiefase Toekomstperspectief Cultureel Centrum Keizerstraat

B & W d.d.: 21-09-2021

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het afronden van de Initiatiefase op basis van bijgevoegd informatiedocument;
- 2 De raad voor te stellen de Verkenningsfase te starten voor scenario 4 De Nieuwe Keizer;
- 3 Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 4 Het besluit en de nota openbaar te maken.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

**Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

## ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

In het tweede kwartaal van 2021 heeft het College de ambitie om het huidige cultureel centrum aan de Keizerstraat door te ontwikkelen tot een multifunctioneel ontmoetingscentrum in het hart van de Kien gepresenteerd aan de gemeenteraad.

Bij besluitvorming over de Voorjaarsnota is door de raad een amendement (10b.1) aangenomen waarmee opdracht is gegeven om, conform de leidraad grote projecten, een informatiedocument op te stellen. In dit document komt, naast de eerdere informatie en onderzoeken naar aanleiding van de bedrijfsvoering van de schouwburg, een diepgaande analyse over de samenhang met plannen van de nog vast te stellen perspectieven voor de Kien, Het plan van Aanpak Wonen en Voorzieningen en de vastgestelde Cultuurvisie Boeien en Bloeien (2019) aan de orde. In dit document kunnen alternatieven op meerdere aspecten vergeleken worden met het voornemen voorgesteld onder de naam De Nieuwe Keizer.

Met deze notitie wordt de initiatieffase, conform het amendement 'Initiatieffase De Nieuwe Keizer' - 30 juni 2021, afgerond en wordt aan de Raad gevraagd de Verkenningfase te starten voor scenario 4; transformatie naar functieverbreiding.

### Beoogd resultaat

De doorontwikkeling naar een toekomstbestendig multifunctioneel cultureel-, zakelijk- en ontmoetingscentrum in het hart van de Kien, op de kop van de rode loper naar de binnenstad, passend bij de doorontwikkeling van een nieuw woon- en werkmilieu voor de professionals van de toekomst die die nodig zijn om de economie van Deventer verder te versterken. Dit alles binnen de werkwijze zoals vastgesteld in de leidraad grote projecten.

### Kader

De Raad is op de volgende momenten in het proces geïnformeerd

- 2015; 19 mei: Discussiestuk second opinion scenario 4 en 5 Deventer Schouwburg; Langeveld
- 2018; 27 november; Meerjarenbegroting en second opinion begroting Deventer Schouwburg
- 2019; 4 maart: Lening Schouwburg en eenmalige subsidie 2019 en 2020 (raadstafel 10-4-2019)
- 2019; 28 mei: Financiële documenten Schouwburg
- 2019; 28 mei: Uitvoeringsagenda Economie & Internationaal Beleid 2019-2022
- 2019; 19 juni: motie 'benutting cultureel vastgoed'
- 2019; 19 juni: cultuurvisie Boeien en Bloeien
- 2019; 24 oktober: Voorschot Schouwburg en Interim Directeur Schouwburg
- 2019; 19 december: Schouwburg eenmalige overbrugging 2019-2020
- 2020; 23 juni; Verkenning toekomst Deventer Schouwburg
- 2020; 2 juli: Verkenning Cultureel Vastgoed
- 2020; 18 november: Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024
- 2020; 18 november: motie samenwerking culturele instellingen
- 2020; 8 december: Ontwikkelperspectief Stadscampus de Kien
- 2021; 4 februari: Opdrachtverlening R van den Hove MIMIK
- 2021; 23 maart: RM voortgang Uitvoeringsprogramma
- 2021; 6 april: RM toekomstperspectief voor het gemeentelijke vastgoed aan de Keizerstraat: 'De Nieuwe Keizer'
- 2021; 13 april: presentatie Directeur a.i. Plan de Nieuwe Keizer
- 2021; 22 juni: Gewijzigd Ontwikkelperspectief de Kien na inspraak
- 2021; 30 juni (besluit VJN) inclusief amendement 'initiatieffase De Nieuwe Keizer'
- 2021; 6 juli: Wonen en Voorzieningen; routekaarten

### Argumenten voor en tegen

Met het afronden Initiatieffase document laat het College zien dat er diverse scenario's onderzocht zijn en wil het de gemeenteraad de keuze voorleggen de Verkenningfase te starten voor scenario 4. Desgewenst kan de Gemeenteraad ook de voorkeur voor verdere verkenning van een ander scenario uitspreken en hiermee

invulling geven aan haar kaderstellende rol.

In de afgelopen jaren is veel informatie vergaard. Diverse scenario's zijn denkbaar, echter alleen scenario 4 gaat uit van een toekomstgericht scenario passend bij de ambities van Deventer zoals ze in diverse vastgestelde beleidsdocumenten en beleidsdocumenten in wording zijn vastgelegd. Dit vraagt daadkracht en lef: investeren is niet zonder risico en lost niet direct alle exploitatietekorten op. Echter de overige 3 scenario's geven geen solide oplossingen voor de structurele exploitatieproblematiek van de gebruiker(s) en het pand en leiden tot structureel extra middelen of bij gelijkblijvende middelen tot het mogelijke faillissement en verdwijnen van de Deventer Schouwburg. De problematiek omtrent de leegstand, veroudering en de gedeerde huurinkomsten blijven dan bestaan c.q. zullen verder toenemen. Dit staak haaks op de ambities en inspanningen die gemeente, partners en investeerders in de Kien en breder in de stad met elkaar ontwikkelen om de benodigde groei van werknemers voor de Deventer economie en Deventer voorzieningen te behouden en te versterken.

In de initiatieffase zijn verschillende risico's benoemd die in de verkenningsfase verder moeten worden uitgewerkt.

### **Extern draagvlak (partners)**

Scenario 4 is tot stand gekomen vanuit de hoofdgebruiker van het pand, de Deventer Schouwburg. Hierbij is afstemming gezocht met het Kunstcircuit en de bedrijven en onderwijsinstellingen in de Kien. Ten aanzien van de gewenste zakelijke congres- en verhuurfunctie is ook onderzoek en afstemming geweest met andere grote en kleinere spelers die ruimtes aanbieden voor georganiseerd zakelijk bezoek zoals congressen, vergaderingen en beurzen; de zgn 'MICE markt' in Deventer.

In de verdere uitwerking van scenario 4 zal de huidige directeur van MIMIK in opdracht van de RvC Deventer Schouwburg een belangrijke rol spelen bij het vormgeven van de gewenste nieuwe organisatie, passend bij de uitbreiding van de functies en een efficiënte bedrijfsvoering tussen diverse spelers in het culturele veld. De ambitie in scenario 4 wordt als kansrijk gezien als een meerwaarde voor de Kien en de Deventer binnenstad. Gezamenlijk gebruik van faciliteiten en ruimten, levendige plinten; het tegengaan van leegstand en het vergroten van ontmoetingen en kruisbestuiving tussen onderwijs en bedrijfsleven zijn ambities binnen de Kien die de partners individueel voordeel opleveren, maar ook bijdragen aan de noodzakelijke versterking van het woon-, werk-, leerklimaat om de benodigde professionals voor het versterken van de Deventer economie te trekken en te behouden.

### **Financiële consequenties**

Zoals in de VJN 2021 valt te lezen wordt in het huidige plan De Nieuwe Keizer uitgegaan van een totale investering van 10,6 miljoen. Een deel van dit bedrag wordt middels de huur onderdeel van de exploitatie, voor een deel wordt gesproken over een lening. Een eenmalige impuls van 3,8 miljoen wordt geschetst, hetgeen bij de VJN 2021 is gereserveerd. In een eventuele verkenningsfase zullen deze kosten nader worden gevalideerd en uitgewerkt. Een definitief besluit over het vrijgeven van de benodigde bedragen volgt aan het einde van de Verkenningsfase.

Het huidige besluit leidt tot het inzetten van de gereserveerde middelen voor de verkenningsfase; ad 120.000 euro.

Indien niet voor scenario 4 gekozen wordt, blijven de financiële consequenties geschets onder de huidige situatie van kracht. Er zal over onderdelen dan separaat besluitvorming moeten plaatsvinden.

### **Aanpak/uitvoering**

Afsluiting Informatiefase met besluit gemeenteraad

Vorbereidende werkzaamheden Verkenningsfase gestart op basis van besluitvorming VJN 2021

Definitieve go/no go: eerste kwartaal 2022. Daarna starten de werkzaamheden voor de realisatiefase.

Daadwerkelijke start werkzaamheden is mede afhankelijk van vergunningentrajecten, inkoop en aanbesteding(en). Een meer gedetailleerde planning is onderdeel van de verkenningsfase.

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Afronden Initiatieffase Toekomstperspectief Cultureel Centrum Keizerstraat

**Agendapunt**

**Voorstelnummer** 2021-002333

**Team**

DEV-PRO

**Portef.houder**

**BenW-besluit d.d.:**

Weth. Grijsen

21 september 2021

### Voorstel

De initiatieffase af te ronden op basis van het informatiedocument en het college opdracht te geven de verkenningsfase voor scenario 4 transformatie naar functieverbreiding te starten.

### Kern van het raadsvoorstel

In het tweede kwartaal van 2021 heeft het College de ambitie om het huidige cultureel centrum aan de Keizerstraat door te ontwikkelen tot een multifunctioneel cultureel-, zakelijk en ontmoetingscentrum in het hart van de Kien gepresenteerd aan de gemeenteraad. Hiervoor is een voorlopige reservering opgenomen in de VJN 2021.

Bij besluitvorming over de Voorjaarsnota is door de raad een amendement (10b.1) aangenomen waarmee opdracht is gegeven om, conform de leidraad grote projecten, een informatie document op te stellen. In dit document wordt naast de eerdere informatie en onderzoeken naar aanleiding van de bedrijfsvoering van de schouwburg, een diepgaande analyse over de samenhang met plannen van de nog vast te stellen perspectieven voor de Kien, Het plan van Aanpak Wonen en Voorzieningen en de Cultuurvisie 2019 gepresenteerd. Het document richt zich op de mogelijke scenario's voor het gehele vastgoed cluster en heeft derhalve de naam Toekomstperspectief Cultureel Centrum Keizerstraat. In dit document kunnen alternatieven op meerdere aspecten vergeleken worden met het voorgenomen scenario 4, transformatie naar functieverbreiding. Dit scenario 4 draagt de werktitel 'De Nieuwe Keizer'.

Met deze notitie wordt de initiatieffase, conform het amendement 'Initiatieffase De Nieuwe Keizer'- 30 juni 2021, afgerond en wordt aan de Raad gevraagd de Verkenningsfase te starten voor scenario 4; transformatie naar functieverbreiding.

De gemeenteraad kan op basis van deze notitie besluiten het project (scenario 4) voort te zetten in de Verkenningsfase. In de VJN 2021 zijn hiervoor reeds projectmiddelen voor opgenomen.

De besluitvorming inzake de middelen en opdracht voor de realisatiefase wordt aan het einde van de verkenningsfase doorlopen en voorgelegd aan de raad.

Desgewenst kan de raad er ook voor kiezen de verkenningsfase voor scenario 4 niet in te gaan en de voorkeur uit te spreken voor een ander scenario.

### Beoogd resultaat

De doorontwikkeling naar een toekomstbestendig multifunctioneel cultureel-, zakelijk- en ontmoetingscentrum in het hart van de Kien, op de kop van de rode loper naar de binnenstad passend bij de ontwikkeling van een nieuw woon- en werkmilieu voor de young professional en creatieve stedeling die de economie van Deventer verder versterken.

### Kader

- 2015; 19 mei: Discussiestuk second opinion scenario 4 en 5 Deventer Schouwburg; Langeveld
- 2018; 27 november; Meerjarenbegroting en second opinion begroting Deventer Schouwburg
- 2019; 4 maart: Lening Schouwburg en eenmalige subsidie 2019 en 2020 (raadstafel 10-4-2019)
- 2019; 28 mei: Financiële documenten Schouwburg
- 2019; 28 mei: Uitvoeringsagenda Economie & Internationaal Beleid 2019-2022

- 2019; 19 juni: motie 'benutting cultureel vastgoed'
- 2019; 19 juni: cultuurvisie Boeien en Bloeien
- 2019; 24 oktober: Voorschot Schouwburg en Interim Directeur Schouwburg
- 2019; 19 december: Schouwburg eenmalige overbrugging 2019-2020
- 2020; 23 juni; Verkenning toekomst Deventer Schouwburg
- 2020; 2 juli: Verkenning Cultureel Vastgoed
- 2020; 18 november: Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024
- 2020; 18 november: motie samenwerking culturele instellingen
- 2020; 8 december: Ontwikkelperspectief Stadscampus de Kien
- 2021; 4 februari: Opdrachtverlening R van den Hove MIMIK
- 2021; 23 maart: Raadsmededeling voortgang Uitvoeringsprogramma
- 2021; 6 april: Raadsmededeling toekomstperspectief voor het gemeentelijke vastgoed aan de Keizerstraat: 'De Nieuwe Keizer'
- 2021; 13 april: presentatie Directeur a.i. Plan de Nieuwe Keizer
- 2021; 22 juni: Gewijzigd Ontwikkelperspectief de Kien na inspraak
- 2021; 30 juni (besluit VJN) inclusief amendement 'initiatieffase De Nieuwe Keizer'
- 2021; 6 juli: Wonen en Voorzieningen; routekaarten

#### **Argumenten ten behoeve van de raad**

In bijgevoegde notitie worden de diverse scenario's afgezet tegen de kaders van de Cultuurvisie Boeien en Bloeien juni 2019, de ambities uit de Omgevingsvisie voor het Stadscampusgebied (2019); uitgewerkt in het concept Ontwikkelperspectief de Kien (2021), de financiële consequenties op hoofdlijnen tav de exploitatie van de gebruikers en vanuit vastgoedperspectief (leegstand, mogelijke verhuur of herontwikkeling).

Het college is van mening dat scenario 4 het beste aansluit bij de (vastgestelde) ambities van de stad Deventer zoals hierboven benoemd en vraagt de (on)mogelijkheden en risico's van dit scenario verder uit te werken in de Verkenningfase. Een keuze voor een ander scenario geeft geen bevredigend antwoord op de problematiek van de langjarige slepende exploitatietekorten en mogelijk verder toenemende leegstand van het Cultureel Centrum Keizerstraat.

#### **Ketenpartners/ participatie**

Scenario 4 is tot stand gekomen vanuit de hoofdgebruiker van het pand, de Deventer Schouwburg. Hierbij is afstemming gezocht met het Kunstcircuit en de bedrijven en onderwijsinstellingen in de Kien. Ten aanzien van de gewenste zakelijke congres- en verhuurfunctie is ook onderzoek en afstemming geweest met andere grote en kleinere spelers die ruimten aanbieden voor georganiseerd zakelijk bezoek zoals congressen, vergaderingen en beurzen, de zgn 'MICE markt' in Deventer.

In de verdere uitwerking van scenario 4 zal de huidige directeur van MIMIK in opdracht van de RvC Deventer Schouwburg een belangrijke rol spelen bij het vormgeven van de gewenste nieuwe organisatie, passend bij de uitbreiding van de functies en een efficiënte bedrijfsvoering tussen diverse spelers in het culturele veld.

De ambitie in scenario 4 wordt als kansrijk gezien als een meerwaarde voor de Kien en de Deventer binnenstad. Gezamenlijk gebruik van faciliteiten en ruimten, levendige plinten; het tegengaan van leegstand en het vergroten van ontmoetingen en kruisbestuiving tussen onderwijs en bedrijfsleven zijn ambities binnen de Kien die de partners individueel voordeel opleveren, maar ook bijdragen aan de noodzakelijke versterking van het woon-, werk-, leerklimaat om de benodigde professionals voor het versterken van de Deventer economie te trekken en te behouden.

#### **Financiële consequenties**

Zoals in de VJN 2021 valt te lezen wordt in het huidige plan De Nieuwe Keizer uitgegaan van een totale investering van 10,6 miljoen. Een deel van dit bedrag wordt middels de huur onderdeel van de exploitatie, voor een deel wordt gesproken over een lening. Een eenmalige impuls van 3,8 miljoen

wordt geschetst, hetgeen bij de VJN 2021 is gereserveerd. In een eventuele verkenningsfase zullen deze kosten nader worden gevalideerd en uitgewerkt. Een definitief besluit over het vrijgeven van de benodigde bedragen volgt aan het einde van de Verkenningsfase.

Het huidige besluit leidt tot het inzetten van de gereserveerde middelen voor de verkenningsfase; ad 120.000 euro.

Indien niet voor scenario 4 gekozen wordt, blijven de financiële consequenties geschets onder de huidige situatie van kracht. Er zal over onderdelen dan separaat besluitvorming moeten plaatsvinden.

#### **Betrokkenheid van de raad**

Bij afsluiten van de Initiatieffase en In de Verkenningsfase kan de gemeenteraad invulling geven aan haar kaderstellende rol. In de Verkenningsfase zal de gemeenteraad het Plan van aanpak met voorlopig ontwerp en voorlopige raming vaststellen. Bij de Definitieve Go/No Go zal het definitieve ontwerp met definitieve raming en aanbestedingsvoorstel worden voorgelegd ter besluitvorming. Dit zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2022 plaatsvinden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

## **RAADSBESLUIT**

**Onderwerp** Afronden Initiatieffase Toekomstperspectief Cultureel Centrum Keizerstraat  
**Voorstelnummer** 2021-002333  
**Raadstafel d.d.**  
**Raadsvergadering**

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 september 2021,  
nummer 2021-002333.

### **BESLUIT**

- 1 De initiatieffase af te ronden en het college opdracht te geven de verkenningsfase voor scenario 4 transformatie naar functieverbreiding te starten.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van  
De raad voornoemd,  
de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

# **Informatiedocument Initiatieffase Toekomst Cultureel Centrum**

September 2021



# Inhoud

1. Inleiding.....	3
Waarom dit document? .....	3
Aanleiding .....	3
Leeswijzer .....	4
2. Huidige situatie .....	4
2.1 Cultureel aanbod .....	4
2.2 Vastgoed .....	5
2.3 Omgeving .....	8
2.4 Financieel .....	9
3. Scenario's .....	11
Scenario 1: Huidige situatie handhaven .....	11
3.1.1 Cultureel aanbod.....	11
3.1.2 Vastgoed .....	12
3.1.3 Omgeving.....	13
3.1.4 Financieel.....	14
Scenario 2: Huidig financieel kader leidend voor cultureel aanbod .....	16
3.2.1 Cultureel aanbod.....	16
3.2.2 Vastgoed .....	17
3.2.3 Omgeving.....	19
3.2.4 Financieel.....	19
Scenario 3: Transformatie pand en plek .....	21
3.3.1 Cultureel aanbod.....	21
3.3.2 Vastgoed .....	22
3.3.3 Omgeving.....	22
3.3.4 Financieel.....	22
Scenario 4: Transformatie naar functieverbreiding.....	23
3.4.1 Cultureel aanbod.....	23
3.4.2 Vastgoed .....	24
3.4.3 Omgeving.....	25
3.4.4 Financieel.....	25
4. Conclusie en vervolg .....	26

# 1. Inleiding

## Waarom dit document?

In de VJN 2021 is een reservering opgenomen om voor het project De Nieuwe Keizer de verkenningsfase te starten. Bij besluitvorming over de VJN is amendement 10b.1 aangenomen, waarmee opdracht is gegeven om een informatiedocument op te stellen waarin de samenhang wordt geschetst tussen de plannen voor de Kien, het Plan van Aanpak Wonen en Voorzieningen en de Cultuurvisie 2019. In het document wordt ook de informatie opgenomen die is verkregen tijdens de onderzoeken naar aanleiding van de bedrijfsvoering van de schouwburg. Om het door de Schouwburg ontwikkelde plan voor De Nieuwe Keizer op meerdere aspecten te kunnen vergelijken met alternatieven wordt voorgesteld om aan te sluiten bij de systematiek van de Leidraad grote projecten.

De Leidraad Grote Projecten beschrijft een werkwijze die ons helpt om grip te krijgen op projecten. De Leidraad Grote Projecten kent verschillende fases, te weten een initiatiefase, een verkenningsfase, een realisatiefase en een nazorgfase. In de eerste fase, de initiatiefase, is er sprake van visie- en gedachtenvorming; het exploreren van mogelijkheden en het bepalen van nut en noodzaak. Hoewel de start van de gedachtenvorming al geruime tijd achter ons ligt; zijn de doelstellingen in de initiatiefase; te weten visievorming, exploreren van mogelijkheden en het bepalen van nut en noodzaak wel de rode draad geweest in de afgelopen jaren. Het resultaat van deze sporen is in dit document weergegeven en heeft geleid tot een voorkeursscenario. Het besluit om de verkenningsfase te starten voor dit voorkeursscenario ligt nu voor.

## Aanleiding

De aanleiding om onderzoek te doen naar verschillende toekomstscenario's voor het Cultureel Centrum komt aanvankelijk voort uit twee invalshoeken: vastgoed en cultuur. Het nadenken over de toekomst van de schouwburg en de problematiek ten aanzien van de niet sluitende exploitatie is het afgelopen decennium een doorgaand proces geweest. In eerste instantie door de terugkerende exploitatietekorten van de Deventer Schouwburg (DS), later aangevuld door de exploitatietekorten van het Kunstcircuit, de leegstand van het Filmhuis en de leegstand van de 'tussenliggende' Iriskantoren. Ook spelen de vervangingsinvesteringen voor een deel van de installaties een rol. De installaties zijn functioneel verouderd, kijkend naar onder andere gebruiks- en duurzaamheidseisen.

In de Cultuurvisie (2019) staat opgenomen dat de reguliere exploitatie van de Deventer Schouwburg onder druk staat. Daarnaast vraagt financiering van benodigde investeringen in het gebouw van de Deventer Schouwburg aandacht. Met de vaststelling van de Cultuurvisie is de structurele financiële ruimte voor DS gelijk gebleven. Met incidentele extra subsidie is de afgelopen jaren ingezet op behoud van het prestatieniveau. Dit is later in deze notitie beschreven als scenario 1. Voor het afschalen naar minder programma is afgelopen jaren niet gekozen. Deze mogelijkheid is in deze notitie terug te vinden als scenario 2. Het college heeft de Schouwburg eind 2019 de opdracht gegeven om een verkenning te doen naar het toekomstperspectief van de schouwburg, op basis van de Cultuurvisie. Het financiële subsidiekader was daarmee duidelijk. Ook de ambities voor samenwerking binnen en buiten de culturele programmalijnen staan daarin benoemd.

Deze verkenning heeft geresulteerd in het plan De Nieuwe Keizer d.d. mei 2021. Dit plan past bij de verschillende ambities voor onze stad en sluit aan bij ontwikkelingen op het gebied van cultuur, ruimtelijke ontwikkeling, economie, demografie, onderwijs en bedrijfsleven die de afgelopen jaren zijn ingezet en ook meer en meer samenkomen in de directe omgeving van de Keizerstraat; het gebied bekend als stadscampus De Kien. In deze notitie is het plan De Nieuwe Keizer terug te vinden als scenario 4.

Tenslotte is (in beperkte mate) nagedacht over de mogelijkheden voor transformatie van het gebouw en de plek; (gedeeltelijke) sloop/nieuwbouw op de huidige locatie. Deze is in deze notitie beschreven als scenario 3. Daar het college dit scenario zeer onwaarschijnlijk acht, zijn alleen de andere drie bovengenoemde scenario's op diverse momenten in de afgelopen jaren met uw raad gedeeld en besproken (zie bijlage 1). Voor de volledigheid is scenario sloop/nieuwbouw wel opgenomen in deze notitie.

## Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft de probleemanalyse weer. In hoofdstuk 3 volgt de uitwerking van 4 scenario's op de volgende onderdelen:

- consequenties Deventer Schouwburg;
- consequenties Kunstcircuit;
- consequenties (overig) Vastgoed; Filmzalen en Iriskantoor;
- consequenties omgeving; de relatie met ontwikkelingen de Kien; de ambities neergelegd in het Plan van Aanpak Wonen en Voorzieningen en het Economische beleid;
- consequenties financieel.

Hoofdstuk 4 beschrijft de keuze voor het voorkeursscenario; de betrokkenheid van partners bij de totstandkoming, de benodigde middelen voor een verdere verkenning van het voorkeursscenario, bijbehorende projectorganisatie en de betrokkenheid en bevoegdheden van de raad in de verkenningfase, conform artikel 3.2. van de Leidraad Grote Projecten.

## 2. Huidige situatie

In dit hoofdstuk beschrijven we de huidige situatie ten aanzien van het culturele aanbod, het gemeentelijke vastgoed aan de Keizerstraat en de ontwikkelingen in de directe omgeving; de Kien; passend bij de ambities in het Plan van Aanpak Wonen en Voorzieningen; concept routekaart “wonen en voorzieningen, versterken arbeidsmarkt en verjongen!”

In de Structuurvisie Stadszone Deventer en Omgevingsvisie van december 2019 is de ambitie verwoord om de zone rondom het Stationsplein, de Handelskade en Verzetslaan uit te laten groeien tot de Stadscampus Deventer. Een inspirerende omgeving voor kennisintensieve bedrijven en onderwijsinstellingen, waar nieuwe concepten, producten en diensten worden ontwikkeld. Onder de naam de Kien wordt de samenwerking in het gebied steeds verder uitgewerkt waar het streven naar levendig milieu dat stimuleert tot interactie en innovatie centraal staat. De Deventer Schouwburg en het vastgoed aan de Keizerstraat maken onderdeel uit van de samenwerking en ruimtelijke begrenzing van de Kien.

### 2.1 Cultureel aanbod

#### Deventer Schouwburg

In de Cultuurvisie Boeien en Bloeien, vastgesteld door de raad in juni 2019, staat podiumkunsten & evenementen benoemd als eerste programmaliijn. Deze programmaliijn kent een groot aantal bezoekers, activiteiten en verscheidenheid qua organisaties in de gemeente. De Deventer Schouwburg is één van de drie professionele podia in Deventer. Aanvullend in programmering op MIMIK en Burgerweeshuis, biedt de Deventer Schouwburg podiumkunsten in al haar verschijningsvormen en geeft onderdak aan evenementen makers uit de stad, zowel amateurs als professionals. De Schouwburg zet zich als Podium van de stad in om theater dichterbij de inwoners te brengen.

De Deventer Schouwburg draagt succesvol bij aan de gemeentelijke beleidsdoelen op het gebied van kunst en cultuur (taakveld 5.3). De schouwburg bereikt vrijwel alle inwoners die jaarlijks een of meer culturele instellingen bezoeken - dat is 80% van onze bevolking. De amateurkunstlocatie van het Kunstcircuit bereikt hierbinnen een op de vijf inwoners (rapportage Cultuurparticipatie, raadsvoorstel Uitvoeringsprogramma 2021-2024).

Kerntaak van DS is het zijn van een theater, gericht op het aanbieden van alle genres van podiumkunsten aan het publiek en het verder ontwikkelen van dat (Deventer) publiek. Ze heeft hiervoor een grote theaterzaal ter beschikking (circa 800 stoelen) en een kleine zaal (circa 200 stoelen), horeca en een foyer. Uitgegaan wordt van 175 'titels' verspreid over alle genres. Verbinding met de stad en verdieping van het programma staan centraal. Secundair biedt de schouwburg ook faciliteiten voor het organiseren van zakelijke bijeenkomsten, verhuren van studio's, horeca, ed.

De Deventer Schouwburg ontvangt een structurele subsidie van circa €1.8 miljoen euro. Deze is niet voldoende om de huidige functie te exploiteren.

In de Cultuurvisie (2019) staat opgenomen dat de reguliere exploitatie onder druk staat. Daarnaast vraagt de Cultuurvisie aandacht voor financiering van benodigde investeringen in het gebouw van de Deventer Schouwburg. De routing in het gebouw waar het garderobe en horeca betreft is erg onpraktisch, ook het interieur heeft een update nodig om aantrekkelijk te blijven. Verhuur aan derden, separaat van de voorstellingen, is daardoor erg lastig. De structurele subsidie is niet toereikend om het huidige prestatieniveau te behouden. De financiële tekorten zijn de afgelopen jaren opgevangen met incidentele subsidies. Het college heeft de Schouwburg eind 2019 de opdracht gegeven om een verkenning te doen naar het toekomstperspectief van de schouwburg, op basis van het structurele financiële subsidiekader en de ambities voor verdere samenwerking binnen en buiten de culturele programmaliijnen. Deze verkenning is door de Schouwburg in samenspraak met Kunstcircuit opgeleverd als het plan De Nieuwe Keizer en in het tweede kwartaal van 2021 gepresenteerd. Deze uitwerking is in deze notitie terug te vinden onder scenario 4.

### Kunscircuit

In de Cultuurvisie staat cultuureducatie en -participatie opgenomen als vijfde programmaliijn. Kunstcircuit voert binnen deze programmaliijn de intermediaire en facilitaire functie uit, conform Functie Uitwerking Cultuureducatie (vastgesteld door de raad medio 2018).

Als onafhankelijke intermediaire organisatie ontwikkelt en organiseert Kunstcircuit cultuureducatie programma's binnen de domeinen Onderwijs, Amateurkunst, Vrije Tijd en Talentontwikkeling en het Sociaal Domein. Dit doet zij samen met partners in de stad en ontvangt naast structurele subsidie vanuit de gemeente Deventer ook meerjarige financiering vanuit o.a. de Provincie Overijssel en het Fonds Cultuurparticipatie. Zoals in het meerjarenbeleidsplan 'Samen Mogelijk Gemaakt' en bijbehorende meerjarenbegroting 2021-2024 is te lezen, draait de intermediaire functie goed en is financieel gezond. Momenteel worden gesprekken gevoerd over mogelijk samengaan van de intermediaire functie van Kunstcircuit met de Bibliotheek.

Als facilitaire organisatie draagt Kunstcircuit zorg voor het beschikbaar stellen van ruimtes aan de Keizerstraat 70 en in de Polakkers aan docenten en verenigingen. De ruimtes zijn specifiek ingericht voor dit doel. Het pand aan de Keizerstraat kent o.a. een keramiek-, glaskunst- en schilderlokaal met specifieke installaties, een theaterzaal, danszalen, muziekllokalen, opslag en bijna 200 instrumenten. Het pand kent niet of nauwelijks leegstand, in die zin dat alle ruimtes een deel van de week worden verhuurd. 'Er is een gebrek aan betaalbare oefenruimte (buiten)locaties en presentatieplekken voor amateurverenigingen,' zo staat geschreven in de Cultuurvisie. Specifieke ruimtes voor de beoefening van cultuureducatie en amateurkunst, talentontwikkeling en vrije tijd zijn schaars in Deventer. De bezettingsgraad aan de Keizerstraat is de afgelopen jaren gestegen. Kunstcircuit kent (voor corona) circa 100 vaste huurders en ca 300 incidentele verhuringen per jaar.

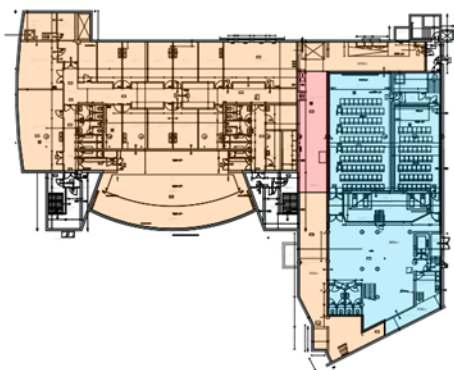
Voor de uitvoering van de facilitaire functie ontvangt Kunstcircuit structurele subsidie vanuit de gemeente Deventer. Deze is, in combinatie met de te realiseren inkomsten door verhuur, echter niet voldoende om de exploitatie van deze functie sluitend te krijgen. In 2019 staat in de Cultuurvisie te lezen dat: 'Het pand aan de Keizerstraat 70 flink drukt op het beschikbare budget voor cultuureducatie.' Kunstcircuit heeft zich samen met de NV maatschappelijk vastgoed en de Deventer Schouwburg ingespannen om toekomstscenario's te onderzoeken. Op dit moment wordt verkend of het mogelijk is de facilitaire functie onder te brengen bij de Deventer Schouwburg.

Het structurele tekort vanaf 2021 is circa €140.000,-, terug te vinden in de Toelichting Financiën bij het Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024, vastgesteld eind 2020.

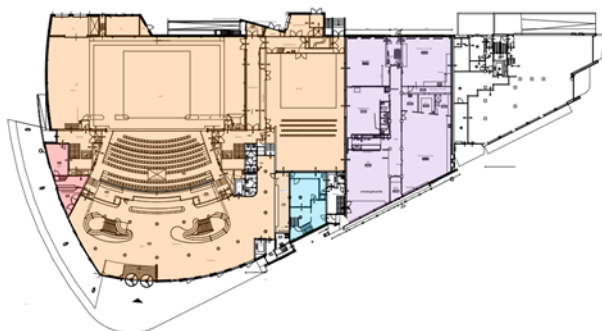
## 2.2 Vastgoed

Het pand is in 1996 gebouwd als één geheel, een cultureel centrum op een prominente plek in de entree van de binnenstad. Het pand bestaat uit vier, onderling nauw verbonden gebouwdelen, die weer zijn verdeeld over zes bouwlagen:

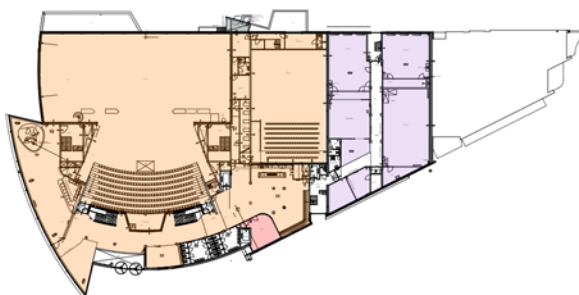
- Het Irispand, bestaande uit vier verdiepingen (509 m2 bvo)
- De filmzalen van het voormalige Filmhuis De Keizer (827 m2 bvo)
- Het huidige Kunstcircuit (2.006 m2 bvo)
- Deventer Schouwburg (6.617 m2 bvo).



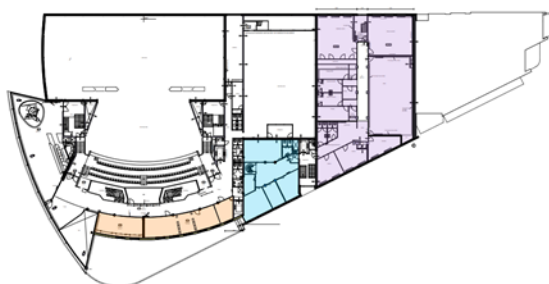
Figuur 1 Kelder



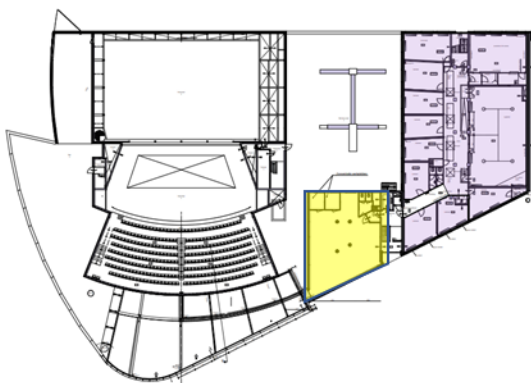
Figuur 2 Begane grond



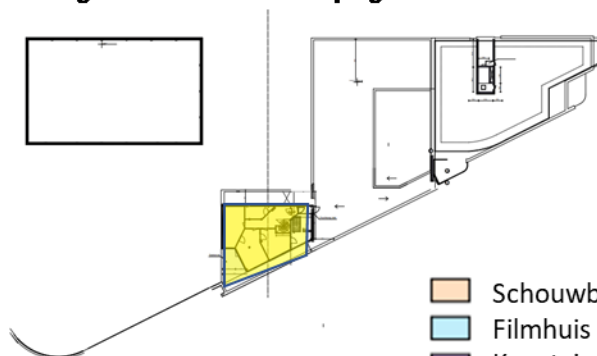
Figuur 3 Eerste verdieping



Figuur 4 Tweede verdieping



Figuur 5 Derde verdieping



Figuur 6 Vierde verdieping



Er is een aantal tekortkomingen aan het pand:

- De gebouwdelen zijn installatietechnisch verweven en verouderd
- De gebouwdelen zijn ruimtelijk functioneel verweven en verouderd
- Er is op dit moment leegstand

De meest concrete tekortkoming van het pand is dat de installaties technisch en functioneel zijn verouderd en toe zijn aan vervanging. Daarnaast zijn lay-out, inrichting en routing niet meer passend bij de huidige wensen van gebruikers. Ook het interieur is verouderd en het pand voldoet niet aan hedendaagse duurzaamheidseisen. De uitstraling en zichtbaarheid van het gebouw met name in een deel van de plint aan de Keizerstraat is een aandachtspunt.

#### *Installatietechnische verwevenheid en veroudering*

Het totale pand heeft een boekwaarde van €13,1 miljoen (circa € 1.300 per m<sup>2</sup>/bvo) met een resterende afschrijvingstermijn van 14 jaar tot een restwaarde van €2,6 miljoen. De totale afschrijvingstermijn van het gebouw komt daarmee op 40 jaar. Aanvankelijk is voor het gebouw 30 jaar gehanteerd. In 2015 is de levensduur van het pand verlengd en in dat kader is herfinanciering van het leningpakket gerealiseerd en is verlenging daarvan met 10 jaar besloten. Een groot deel

van de installaties is 25 jaar oud. Technisch voldoen de installaties in die zin dat met het vervangen op het niveau van losse componenten de installaties vooralsnog in functie kunnen blijven. Daar is in het meerjarenonderhoudsplan rekening mee gehouden. Verwachting is wel dat gezien de leeftijd binnen enkele jaren volledige vervanging van installaties nodig zal zijn. Daarnaast zijn de installaties functioneel verouderd, kijkend naar onder andere de duurzaamheidseisen (bijv. warmteterugwinning) en de mogelijkheid de warmte en luchttoevoer per zaal en gebouwonderdeel zelfstandig aan te kunnen sturen. Zo zijn bijvoorbeeld de foyers niet zelfstandig gekoeld. Voor koeling van deze ruimten moeten de deuren van de zalen opengezet worden om gebruik te maken van de zaal koeling. Binnen de huidige onderhoudsbegroting zijn geen middelen beschikbaar voor grootschalige vervanging en verduurzaming van de installaties en functionele verbetering van het Cultureel Centrum. Naast technische en functionele veroudering zijn de installaties van de verschillende gebouwdelen sterk met elkaar verweven. Zo staan bijvoorbeeld installaties van het ene bouwdeel op het andere of worden installaties voor meerdere gebouwdelen gebruikt.

Het pand heeft op dit moment een energielabel C (een deel zelfs D). Op 18 november 2020 heeft de Raad de Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed vastgesteld, waarmee richting is gegeven aan het langetermijnperspectief en keuzes die gemaakt moeten worden om te komen tot een duurzame energie neutrale maatschappelijk vastgoedportefeuille. Dit is uitgewerkt in een portefeuillestrategie en investeringsprogramma, die op 18 mei 2021 ter informatie aan de raad zijn aangeboden. Om op koers te liggen voor een nagenoeg energie neutrale vastgoedportefeuille in 2050 (conform Klimaatwet) is jaarlijks een CO<sub>2</sub>-reductie van ongeveer 3,3% nodig. In de routekaart is opgenomen dat de verduurzaming van het vastgoed gekoppeld wordt aan logische momenten. Deze logische momenten kunnen bijvoorbeeld voortkomen vanuit het onderhoud of vanuit wensen in het gebruik. Voor de realisatie van duurzaamheidsdoelen is het nadenken over het toekomstperspectief van het Cultureel Centrum hét logische moment voor realisatie van verduurzaming.

#### *Ruimtelijk functionele verwevenheid en veroudering*

Naast de technische verwevenheid is het gebouw ook functioneel verweven, ondanks dat het constructief drie gebouwdelen zijn. Extra complicerend daarbij is dat de verwevenheid er vanuit technische perspectief weer anders uitziet dan vanuit functioneel perspectief. Naast de genoemde technische verwevenheid is het ook zo dat vluchtwegen en trappenhuizen voor meerdere gebouwdelen in gebruik zijn. Als gevolg van deze verschillende vormen van verwevenheid is het in ieder geval erg kostbaar (het gaat dan om tonnen) om bouwdelen te splitsen ten behoeve van verhuur of verkoop aan derden.

Bij verkoop aan derden moet die splitsing gerealiseerd worden. Bij verhuur is het nog denkbaar dat niet gesplitst wordt maar dat beperkt wel de gebruiksmogelijkheden van het gebouw en daarmee beperkt het de verhuurbaarheid.

Maar ook na eventuele splitsing is het nagenoeg onmogelijk om een optimaal functioneel resultaat te behalen voor wat betreft de indeling van het gebouw.

Daarnaast kent het deel dat de Schouwburg huurt op dit moment een aantal tekortkomingen.

- Vanwege de huidige locatie van de garderobe is de routing in het gebouw (dwars door het horecadeel) niet efficiënt en onhandig en heeft consequenties voor het horecagebruik/omzet. Tevens is de huidige capaciteit van de garderobe beperkt. Dit zijn veel genoemde ergernissen door bezoekers.
- Door de huidige maatvoering van trailers is aanpassing van het loading dock aan de achterzijde en een verhoogde opslagvloer op het zijtoneel gewenst.
- Voor mindervaliden is een betere toegang tot de zalen middels een hellingbaan gewenst.
- De huidige installaties, met name de koeling, zijn niet per zaaldeel aan te sturen. Voor een optimaal binnenklimaat en vanuit duurzaamheid (energiebesparing en CO<sub>2</sub>-reductie) zou dat een verbetering zijn.

#### *Bestaande leegstand*

Sinds het vertrek van eerst Iris (kantoor Iriszorg Deventer voor crisisopvang) en daarna het Filmhuis staat het pand gedeeltelijk leeg; van de bijna 10.000 m<sup>2</sup> bvo staat circa 12% leeg. Sinds het gereedkomen van theater Mimik in september 2020 zijn de ruimten van het Filmhuis in het Cultureel Centrum leeg komen te staan. De filmzalen liggen in de kelder en zijn toegankelijk vanaf de begane grond. De zichtbaarheid en toegankelijkheid van deze ruimten is beperkt. Het Irispand bestaat uit vier verdiepingen. De eerste verdieping wordt verhuurd als foyerruimte aan de Schouwburg. Het Filmhuis had voorheen de kantooruimte op de tweede verdieping in gebruik en staan na de verhuizing leeg.



De kantoorruimten op de derde en vierde verdieping staan al een aantal jaren leeg. Alle kantoorverdiepingen zijn weinig zichtbaar, lastig toegankelijk, verouderd en zijn daardoor lastig te verhuren zoals blijkt uit de langdurige leegstand. Op dit moment is een deel van de leegstaande kantoorverdiepingen tegen een beperkte vergoeding in gebruik gegeven bij de organisatie van de Kien. De structurele kosten als gevolg van de leegstand bedragen op dit moment in totaal € 65.000; voor het voormalige Filmhuis €30.000 en voor het Irispand €35.000.

De gemeente voert een vastgoedbeleid dat erop gericht is dat wij alleen vastgoed in bezit hebben wanneer dat nodig is om onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Gezien de langjarige leegstand en dat deze lastig oplosbaar is in de huidige situatie, betekent dit dat wij de leegstaande delen zouden moeten afstoten. Vanwege de installatietechnische en ruimtelijk functionele verwevenheid van het gebouw is dit zonder gemeentelijke investeringen nauwelijks mogelijk.

## 2.3 Omgeving

De afgelopen twee jaar hebben de ontwikkelingen in de nabije omgeving van de Keizerstraat een vlucht genomen. De stadscampus krijgt onder de naam De Kien meer vorm, het bedrijfsleven en het onderwijs zijn groeiende en hebben ambities in Deventer. Mede hierdoor heeft de gemeente bij het vaststellen van de ambitie Wonen en Voorzieningen gekozen voor strategie 4 die uitgaat van “versterken arbeidsmarkt... en verjongen”. De jongere beroepsbevolking is belangrijk voor Deventer en haar bedrijfsleven. Een aantrekkelijke werk- en verblijfomgeving is daarbij van groot belang. Een binnenstad waar je graag verblijft en een interessant cultuur- en vrijetijdsaanbod dichtbij vindt. De stad verandert van place to buy naar place to be; voor bezoekers en voor hen die zich in Deventer willen vestigen.

Het versterken van de arbeidsmarkt en verjongen is een omvangrijke en veelomvattende strategie met een stevige ambitie. Daar komt veel bij kijken. De ambitie gaat langzaam maar gestaag vorm krijgen. Het gaat immers niet alleen over woningbouw van naar schatting 11.000 woningen, en ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat ook om een economisch beleid voor het aantrekken van nieuwe bedrijven, extra arbeidskrachten, meer mobiliteit op de arbeidsmarkt en een goede aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt.

Daarbovenop komt dan nog de ambitie om te verjongen, zodat Deventer een gezonde leeftijdsopbouw kent en met voldoende aanwas van jongeren het onderwijs op peil kan houden, te zorgen voor balans op de arbeidsmarkt en levendigheid in de stad. Dit alles betekent dat Deventer een beleid moet gaan voeren om Deventer aantrekkelijker te maken voor eigen jongeren, voor studenten van elders en voor starters. Dit vraagt om een versterking van de positie van jongeren op de arbeidsmarkt, de woningmarkt en bij de betrokkenheid van de Deventer Samenleving. Dit heeft ook gevolgen op diverse terreinen, zoals culturele voorzieningen, evenementen en andere vrijetijdsactiviteiten, horeca en sport.

De grote ingenieursbureaus in de Kien (en de kleinere bedrijven in de Leeuwenbrug) ervaren de problematiek van het aantrekken en binden van professionals die in de banen van de toekomst werkzaam zullen zijn dagelijks aan den lijve. De kenniseconomie in de Kien staat voor ongeveer 20% van de werkgelegenheid in Deventer en op het gebied van tech en ict zien de bedrijven en onderwijsinstellingen een groeiend tekort aan beschikbare medewerkers die o.a. met behulp van digitale technieken aan de maatschappelijke opgaven van vandaag en morgen kunnen werken. Door de snelle ontwikkelingen op het gebied van ICT en Techniek wordt gezamenlijk gezocht met de onderwijsinstellingen naar de juiste aansluiting tussen MBO en HBO; een leer-/ werkpraktijk die diverse smaken en vormen kent en de mogelijkheden om de loopbaan vanuit één bedrijf uit te breiden naar de mooie bedrijven die Deventer en Oost-Nederland rijk is op het snijvlak van ICT en Tech. Jongeren zijn daarin van belang, maar ook het om- en bijscholen van andere doelgroepen is van belang om aan de groeiende vraag te voldoen. Een leven lang leren en het leren afgestemd op de directe werkpraktijk vraagt om een constante afstemming in vraag en aanbod. Het letterlijk openzetten van de deuren en bij elkaar in de keuken kijken moet gemeengoed worden.

Voor het realiseren van bovenstaande ambitie, hebben we ook te maken met beslissingen van anderen; van bedrijven, van investeerders, van besturen van partners. Al deze partijen nemen beslissingen op basis van hun parameters. De gemeente kan hier deels invloed op uitoefenen door goede samenwerking in de opzet en de uitwerking van plannen en door aan te geven waar ze heen

wil met de stad en de dorpen. Met het neerzetten en vasthouden door de gemeente van een heldere koers, krijgen anderen zekerheid over hun perspectief. In het Ontwikkelperspectief voor de Kien wordt ingezet op een inspirerende woon-, werk en vernieuwende leeromgeving; faciliteren van ontmoeting, creativiteit en experiment; willen partners en betrokkenen in toenemende mate faciliteiten en voorzieningen delen; slimmer met menskracht en ruimte omgaan; mono-functionaliteit en leegstand (in plinten, maar ook bijvoorbeeld op de parkeervoorzieningen) tegengaan. Leegstand symboliseert het gebrek aan levendigheid en zorgt voor verlies aan kracht en aantrekkelijkheid. Door zowel de bedrijven als de onderwijsinstellingen is aangegeven dat aantrekkelijke ruimtes in het culturele complex benodigd zijn en blijven in de toekomst.

Vanuit de economische partijen in de stad leeft al langer de wens om Deventer op de kaart te zetten door middel van destiniemaking. Door Deventer Marketing wordt momenteel ingezet op een (pilot) congresbureau, een bemiddelende functie in samenwerking met de Deventer horeca, zalenaanbieders, provincie en gemeente. Deventer heeft momenteel voornamelijk kleinere locaties (48) voor (zakelijke en leisure) bijeenkomsten. Een congresbureau kan bijdragen aan het vergroten van het marktaandeel voor (grotere) congressen en zakelijke bijeenkomsten die passend zijn bij Deventer. De markt voor zakelijke bijeenkomsten, congressen en beurzen is kansrijk vanwege de grote economische waarde van zakelijke bijeenkomsten en het binnenhalen van de juiste zakelijke evenementen draagt bij aan de economische positionering en bekendheid van Deventer. Een extra aanbod direct bij het openbaar vervoer gelegen in een inspirerend pand, met de binnenstad op loopafstand voegt daarbij iets toe aan het bestaande aanbod. Ook hierin kunnen de partners op de Kien elkaar ondersteunen en aanvullen; het "Toekomstmakersfestival" met o.a. Jan Terlouw was daar een goed voorbeeld van. Samenwerking met Deventer Marketing en DevEnter is daarbij vanzelfsprekend.

De centrumschil is als ontwikkelgebied gedefinieerd, de infrastructuur is gemoderniseerd (Keizerstraat en Singel) en de wens naar prettige openbaar toegankelijke ontmoetingsruimte groeit. Met de gastvrije entree ligt de rode loper uit voor bewoners en bezoekers van Deventer.

## 2.4 Financieel

### *Deventer Schouwburg*

#### Exploitatie:

Naast de reguliere budgetsubsidie heeft de schouwburg in 2020 een aanvullende subsidie van €200.000,- ontvangen voor behoud prestatieniveau (B&W besluit en raadsmededeling 17-12-2019, eerste kwartaalrapportage 2020) en een eenmalige bijdrage van €90.000,-. De concept jaarrekening 2020 van de schouwburg sluit met een negatief resultaat van afgerond €95.000,-. Voor dit bedrag is een beroep gedaan op gemeentelijke coronasteun. Bij besluit van 13 juli 2021 heeft het college die steun ad afgerond €95.000 conform het gemeentelijke Afwegingskader Corona 2020 verstrekt. Dit steunbedrag is in de vorm van kwijtschelding op de huur(achterstand) 2020 verstrekt. Met kwijtschelding van de huur wordt voorkomen dat een negatief financieel effect ontstaat op de terug te betalen NOW. De schouwburg heeft in 2020 €133.000,- ontvangen vanuit de NOW-regeling. In 2020 heeft de schouwburg tevens €300.000,- gemeentelijke liquiditeitssteun ontvangen (3e kwartaalrapportage 2020) waarbij is overeengekomen dat dit bedrag in juni 2021 terug zou worden betaald. Op dit moment is de liquiditeitspositie van de schouwburg nog steeds zeer broos en mede als gevolg van onzekerheid over de vaststelling van de rijksregelingen NOW en TVL, de kaartverkoop onvoldoende om aan deze afspraak te kunnen voldoen. De schouwburg heeft een verzoek ingediend tot uitstel van betaling tot december 2021 en op dat moment de liquiditeitspositie opnieuw te beoordelen. Op 13 juli 2021 heeft het college dit verzoek gehonoreerd (zie ook Tweede kwartaalrapportage 2021).

Om de impact van Corona op de begroting 2021 in beeld te brengen heeft de schouwburg haar begroting 2021 in juni 2021 geactualiseerd. De exploitatiebegroting, waarin rekening wordt gehouden met (gedeeltelijke) coronasteun van het rijk ad €465.000,-, sluit in 2021 met een tekort van €280.000. Dit tekort is voornamelijk het gevolg van het niet doorgaan van voorstellingen en gederfde horeca omzet en sponsoring. Hier tegenover staat dat door de schouwburg diverse bezuinigingsmaatregelen zijn doorgevoerd o.a. m.b.t. schoonmaakkosten en op de post (flexibel) personeel. Voor het tekort van €280.000,- heeft de schouwburg aanvullende gemeentelijke coronasteun aangevraagd. Op 13 juli 2021 heeft het college besloten deze aanvullende subsidie te verlenen en te dekken uit de middelen



die voor 2021 van het Rijk zijn ontvangen t.b.v. ondersteuning van de lokale culturele infrastructuur in het kader van corona (circa €1,2 miljoen). Dit is financieel vertaald via de tweede kwartaalrapportage 2021. Deze aanvullende gemeentelijke subsidie komt bovenop een eerder verstrekte aanvullende eenmalige gemeentelijke subsidie van €91.000 voor behoud van het prestatieniveau in 2021 (B&W besluit en Raadsmededeling 17-12-2019, eerste kwartaalrapportage 2020). Hiermee is de verwachting dat het exploitatietekort voor 2021 is opgelost. Echter de liquiditeit van de schouwburg vormt nog een risico.

Als gevolg van Corona zijn 2020 en 2021 geen representatieve jaren voor een goed beeld van de exploitatie van de schouwburg. Het structurele tekort bij een reguliere programmering is hoger dan de incidentele bijdragen die de afgelopen jaren vanuit de gemeente zijn gedaan. Het structureel tekort van de schouwburg bedraagt €463.000 (zie daartoe de gemeentelijke Cultuurvisie en de raadsmededeling van 27 november 2018 over de financiële problematiek van de schouwburg). Bij scenario 1 staat dit structurele tekort centraal. Overigens wordt in de Voorjaarsnota 2021 gemeld dat het structureel tekort van de schouwburg €550.000 is. Dit is hoger dan de eerder vermelde €463.000. Dit heeft met name te maken met het effect van coronamaatregelen op sponsorgelden/gelden derden die achterblijven. We kiezen ervoor in om in dit document aan te sluiten bij het eerder vastgestelde meerjarige tekort van €463.000.

Naast het verstrekken van eenmalige subsidies voor de jaren 2019, 2020 en 2021 heeft het college op 19 februari 2019 (en de wensen en bedenkingen in de Raadstafel van 21 april 2019) een *voorlopig* besluit genomen voor het verstrekken van gemeentelijke financiering van vervangingsinvesteringen van de schouwburg van €1.254.650. Een definitief collegebesluit wordt pas genomen als ook een vastgestelde sluitende meerjarige begroting van de schouwburg wordt ontvangen.

In mei 2019 heeft de schouwburg verzocht om een gemeentelijke bijdrage voor het aanvullen van haar weerstandsvermogen. Daarvoor is in 2019 binnen het generiek weerstandsvermogen van de gemeente een bedrag van €260.000 gereserveerd maar nog niet uitgekeerd. Een definitief besluit voor het verstrekken van €260.000 voor aanvulling van het weerstandsvermogen wordt genomen als ook een vastgestelde sluitende meerjarige begroting van de schouwburg wordt ontvangen.

Gezien bovenstaande is constatering dat de schouwburg zonder aanvulling vanuit gemeentelijke middelen in feite technisch failliet is.

### *Kunstcircuit*

Medio 2021 is een herziene exploitatiebegroting voor 2021 aangedragen. Een exploitatienadeel van €121.500 wordt begroot. Oorzaak is onder andere de tegenvallende exploitatie van de verhuurfunctie. Kunstcircuit heeft zelf onvoldoende reservepositie om dit nadeel op te kunnen vangen. Het college heeft op 13 juli 2021 besloten eenmalig een aanvullende subsidie te verlenen om dit nadeel te dekken ten laste van het resterende gemeentelijk budget van de programmaregeling cultuureducatie waar als gevolg van Corona in 2021 minder beroep op wordt gedaan.

Kunstcircuit geeft aan dat het structureel nadeel op haar verhuurfunctie €140.000 bedraagt (zie Toelichting Financien Uitvoeringsprogramma 2021-2024).

De huur voor Kunstcircuit bedraagt 283.000,- Hiervan wordt een groot deel gecompenseerd in de subsidie. Bij de realisatie van het Cultureel Centrum zijn destijds afspraken met de belastingdienst gemaakt waarbij is gekozen voor belaste huur om zodoende teruggave van de omzetbelasting over de investering mogelijk te maken. Voorwaarde hierbij is dat sprake moet zijn van een commerciële huurprijs. De huurprijs is toen verhoogd met 217.000,- (prijsspeil 2021) en deze verhoging is volledig gecompenseerd in de subsidie. Hierbij is rekening gehouden met een doorgevoerde huurkorting in 2015 van €48.000 door de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer. Die huurkorting kon worden gegeven omdat de levensduur van het gebouw werd verlengd en de rente op de lopende lening werd verlaagd.

Circa 77% van de huur wordt dus gecompenseerd in de subsidie. Dit aandeel in de subsidie is specifiek gebonden aan de huidige huisvesting. Dat wil zeggen dat bij een eventueel vertrek van Kunstcircuit uit het Cultureel Centrum dit subsidiebestanddeel niet beschikbaar blijft voor dekking van nieuwe huisvestingskosten van Kunstcircuit maar behouden blijft als dekking voor de structurele (vastgoed)kosten van het Cultureel Centrum en / of nieuw hergebruik van Het Cultureel Centrum of dekking van frictiekosten van vastgoedbeheer van het Cultureel Centrum na vertrek van het Kunstcircuit.

#### Huidige financiële knelpunt samengevat:

- Schouwburg
  - Structureel exploitatietekort van €463.000,-
  - Benodigde financiering van vervangingsinvesteringen op korte termijn €1.254.650,- en op lange termijn moet de financieringsbehoefte nog nader worden bepaald.
  - Eenmalige bijdrage van €260.000,- benodigd om het weerstandsvermogen aan te vullen.
- Kunstcircuit
  - Structureel exploitatietekort van €140.000,-
- Vastgoed
  - Structureel nadeel als gevolg van leegstand €65.000
  - Investerings functionele verbeteringen schouwburgdeel worden niet gerealiseerd
  - Investerings oplossen technische en functionele verwevenheid t.b.v. verkoop / verhuur leegstand worden niet gerealiseerd. Verkoop lijkt dan nauwelijks mogelijk en verhuurbaarheid van de leegstand maar heel beperkt mogelijk.

### 3. Scenario's

Er is een aantal scenario's opgesteld en nader onderzocht:

1. Huidige situatie handhaven
2. Huidig financieel kader leidend voor cultureel aanbod
3. Transformatie pand en plek
4. Transformatie naar functieverbreiding

Deze scenario's worden in dit hoofdstuk toegelicht.

#### 3.1 Scenario 1: Huidige situatie handhaven

##### 3.1.1 Cultureel aanbod

###### *Deventer Schouwburg*

In oktober 2018 heeft de Schouwburg twee toekomstscenario's aan het college gepresenteerd, welke zijn gevalideerd voor Finance Ideas. Het betrof het scenario 'continuering bestaand beleid' (in deze notitie scenario 1) en het scenario 'Structureel minder podium' (in deze notitie scenario 2). We leggen in dit hoofdstuk 3.1 het meerjarenplan 'Continuering huidige situatie' (en de conclusies van de toetsing daarvan destijds door Finance Ideas) naast de ambities uit de Cultuurvisie.

Met de Cultuurvisie Boeien en Bloeien is vastgesteld dat we de komende jaren inzetten op

1. We denken in programmalijnen
2. Ruimte voor vernieuwing
3. Bestaande faciliteiten optimaal inzetten
4. Deventer kenmerkt zich door een breed cultureel palet
5. Toewerken naar meerjarige afspraken

Daarnaast staan in de Cultuurvisie naast bovenstaand o.a. de volgende aandachtspunten benoemd ten aanzien van de Schouwburg:

- Financiering benodigde investeringen in het gebouw van de Schouwburg
- Reguliere exploitatie van grote instellingen als de Schouwburg staat door verschillende ontwikkelingen onder druk.
- Er is gebrek aan betaalbare oefenruimte, (buiten)locaties en presentatieplekken voor amateurverenigingen

Het uitvoeren van scenario 1, het handhaven van de huidige situatie, zoals omschreven in hoofdstuk 2, voor de Deventer Schouwburg, draagt hier slechts ten dele aan bij. Inhoudelijk kan de Deventer

Schouwburg, bij continuering van de huidige situatie, haar kerntaak als podium met twee specifieke zalen binnen de programmalijs Podiumkunsten en evenementen blijven uitvoeren. De huidige prestatieafspraken, bijbehorende programma's, aantallen voorstellingen, aantallen FTE en personeelskosten en huurkosten blijven doorlopen zoals voorheen. Er is beperkt ruimte voor vernieuwing en het uitbouwen van de productiehuisfunctie. De schouwburg kan haar faciliteiten inzetten voor gebruik door andere partijen, zij het beperkt. De culturele sector weet haar nu goed te vinden voor samenwerking, maar voor optimaal gebruik van de faciliteiten (ook door andere domeinen) is meer nodig. Er is in dit scenario geen ruimte voor de benodigde investeringen in het gebouw. De beperkte aantrekkelijkheid en verhuurbaarheid van het huidige pand is (commercieel) weinig interessant voor derden.

Het exploitatietekort van structureel €463.000,- blijft bestaan. Dit scenario is enkel uit te voeren wanneer voor dit tekort structureel aanvullende middelen komen. Het maken van meerjarige afspraken is anders onmogelijk.

### *Kunstcircuit*

In de Cultuurvisie staan o.a. de volgende aandachtspunten benoemd ten aanzien van de Kunstcircuit en educatie:

- Het pand aan de Keizerstraat 70 drukt flink op het beschikbare budget voor cultuureducatie.
- Herinvulling van het cultureel centrum aan de Keizerstraat na vertrek van het Filmhuis en met de nieuwe rolinvulling van Kunstcircuit wordt momenteel onderzocht (2019, door KC, DS en vastgoed). Er wordt inzichtelijk gemaakt of de bezettingsgraad (voor het deel dat Kunstcircuit huurt) de subsidie voor dit pand rechtvaardigt. De behoefte aan dit type ruimte, de beschikbaarheid ervan in Deventer en de betaalbaarheid wegen mee in de keuze voor de toekomst van het pand. Daarbij worden ook financieringsafspraken, beheersstructuur en toegankelijkheid meegenomen.
- Er is gebrek aan betaalbare oefenruimte, (buiten)locaties en presentatieplekken voor amateurverenigingen

Het uitvoeren van scenario 1, het handhaven van de huidige situatie zoals beschreven in hoofdstuk 2, draagt hier slechts ten dele aan bij. We vragen Kunstcircuit om het specifieke beleid voor cultuureducatie, zoals dat in 2018 is vastgesteld en onderdeel is geworden van de Cultuurvisie in 2019, uit te blijven voeren. Het betreft het uitvoeren van de intermediaire en facilitaire functie binnen de programmalijs educatie en participatie.

Voor de intermediaire organisatie levert continuering van de huidige situatie financieel en inhoudelijk weinig problemen op. Op dit moment worden gesprekken gevoerd over het onderbrengen van de intermediaire functie bij de Bibliotheek organisatie. Er is meerjarige subsidieruimte aanwezig in de programmabegroting.

De verhuurorganisatie continueren we in dit scenario op de huidige wijze. Bestaande ruimtes aan de Keizerstraat 70 blijven beschikbaar voor de sector op de manier zoals omschreven in hoofdstuk 2. In de verkenningen die de afgelopen jaren gedaan zijn naar bezettingsgraad, behoefte aan ruimte en betaalbaarheid (die onderdeel zijn geworden van het toekomstperspectief De Nieuwe Keizer, scenario 4 van deze notitie) komt naar voren dat de vraag dat de vraag en aanbod goed is, de bezettingsgraad van het pand passend bij de functie (zeer intensief op de uren 'buiten school- en werktijd'). De voorzieningen zijn goed en de huurprijzen passend voor de freelance docenten/zzp-ers.

Het exploitatietekort van €140.000,- bij de verhuurorganisatie blijft bestaan en zal structureel moeten worden gedekt om meerjarige afspraken te kunnen maken en dit scenario uit te kunnen voeren.

### 3.1.2 Vastgoed

#### *Deventer Schouwburg*

In dit scenario worden geen investeringen in het vastgoed gedaan. We blijven groot onderhoud uitvoeren conform het MJOP. Dat betekent dat de verouderde installaties niet vervangen worden en er geen verduurzamingslag wordt gemaakt. Het risico is dat het functioneren van de installaties binnen afzienbare termijn verder afneemt. Dat betekent meer kans op storingen met hogere kosten

voor het dagelijkse en preventieve onderhoud tot gevolg. Verwachting is dat gezien de leeftijd van de installaties binnen enkele jaren volledige vervanging nodig zal zijn. Daar is in het meerjarig onderhoudsplan op dit moment geen rekening gehouden. Tegelijkertijd is er een risico dat bij het uitblijven van een toekomstplan componenten/ installaties op basis van verouderde technieken teruggeplaatst moeten worden en de technische verwevenheid blijft bestaan. Het Cultureel Centrum op een prominente plek in de binnenstad draagt op deze manier niet bij aan de duurzaamheidsambities. Daarnaast worden er de komende jaren geen functionele aanpassingen gedaan. Dat betekent dat de knelpunten ten aanzien van de routing in het gebouw (garderobe), de mindervaliden toegang, de toegankelijkheid van het loading dock aan de achterzijde en de opslagvloer op het zijtoneel en de zelfstandige aansturing van de installaties voor verschillende ruimten niet gerealiseerd worden. Dit kan effect hebben op de aantrekkelijkheid van de schouwburg voor bezoekers en artiesten. De levensduur van het pand is 14 jaar. Dat betekent dat over ongeveer 10 jaar alsnog besluitvorming over de toekomst en investeringen voor upgradings van het gebouw noodzakelijk zal zijn.

#### *Kunstcircuit*

Ook voor het gebouwdeel dat gehuurd wordt door het Kunstcircuit geldt dat geen investeringen worden gedaan en het groot onderhoud uitgevoerd wordt conform het MJOP. Ook hiervoor geldt het risico op afnemende functionaliteit en hogere kosten preventief onderhoud. Duurzaamheidsambities worden niet gerealiseerd met het Cultureel Centrum.

#### *Voormalige Filmzalen*

Deze ruimten in de kelder staan op dit moment leeg en zullen naar verwachting leeg blijven staan. De zichtbaarheid en toegankelijkheid van deze ruimten is beperkt, waardoor het lastig is de zalen als zelfstandige ruimten te verhuren. Dat er in de ruimten geen daglicht aanwezig is, maakt de ruimten onaantrekkelijk. Verhuur als oefenruimten zou een optie kunnen zijn. Om de ruimten geschikt te maken voor verhuur voor andere functies zijn wel investeringen nodig. Indien er geen andere geschikte functie gevonden kan worden is gezien de complexiteit en verwevenheid van deze ruimten is structurele leegstand in dit scenario aannemelijk. De ruimten zijn namelijk zelfstandig niet of nagenoeg niet verkoopbaar. Investeringen in ontvlechting zouden dan noodzakelijk zijn, die waarschijnlijk niet terugverdiend kunnen worden uit de verkoopopbrengst. Dat betekent dat structurele leegstandkosten van €30.000 aannemelijk zijn.

#### *Irispand*

Dit gebouwdeel bestaat uit drie leegstaande kantoorverdiepingen. De gemeente voert een vastgoedbeleid dat erop gericht is dat wij alleen vastgoed in bezit hebben wanneer dat nodig is om onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Gezien de langjarige leegstand en dat deze lastig oplosbaar is in de huidige situatie, betekent dit dat wij de leegstaande delen zouden moeten afstoten. Vanwege de installatietechnische en ruimtelijk functionele verwevenheid van het gebouw is dit erg lastig, zo niet onmogelijk. Dat zou namelijk betekenen dat wij eerst moeten investeren in ontvlechting van de installaties om het pand geschikt te kunnen maken voor verkoop. Het terugverdienen van de boekwaarde en investeringen uit verkoop wordt daarmee lastig. Daarom zou in de eerste plaats gekeken kunnen worden naar verhuur als kantoorruimte voor een maatschappelijke functie. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan zorg en welzijn. Afgelopen jaren is gezocht naar een dergelijke functie, maar tot op heden niet gevonden. Daarom is het pand tegen een beperkte vergoeding in gebruik gegeven aan De Kien. Indien geen maatschappelijke functie gevonden kan worden is commerciële verhuur een optie. Dit past niet binnen de gemeentelijke doelstellingen, maar is te beargumenteren vanwege de technische en functionele complexiteit van het gebouw. Om deze drie verdiepingen geschikt te maken voor verhuur als kantoorruimte is een investering van naar schatting €100.000 tot €200.000 noodzakelijk. Vanwege de verwevenheid is de investering in installaties buiten beschouwing gelaten. Dat vraagt specifiek onderzoek. Ook voor dit gebouwdeel geldt dat de gemeentelijke duurzaamheidsambities niet gerealiseerd worden. Aangezien deze ruimten al langjarig leegstaan is de verwachting dat deze leegstand voortduurt met een knelpunt van € 35.000.

### 3.1.3 Omgeving

Cultureel aanbod is belangrijk om een boeiende stad te zijn voor de jonge werknemer van de toekomst; De culturele functies blijven bestaan en de Kien partners zullen in dit scenario beperkt gebruik blijven maken van de beschikbare ruimte; met name voor grotere bedrijfsbijeenkomsten en/of te organiseren grootschaliger activiteiten zoals een kenniscongres. Ook het onderwijs zal waar nodig

incidenteel gebruik maken van de kleine of grote zaal, zoals in de afgelopen jaren ook al het geval is geweest.

De Kienpartners onderkennen de noodzaak om te investeren in de Kien, zowel in het (eigen) vastgoed als in samenwerking op economie en arbeidsmarkt. Dit betreft grotere binnenstedelijke ontwikkelingen zoals het Topicuscarré, maar ook de verduurzaming en vergroening van het hoofdkantoor van Witteveen en Bos springt in het oog of de uitbreiding van Aventus aan de Snippelingsdijk. Investerings door de gemeente in het eigen vastgoed en/of de openbare ruimte versterken deze ontwikkelingen en bieden ook kansen voor cofinanciering vanuit hogere overheden, zoals de Provincie.

Bij continuering van het huidige beleid zal er naar andere mogelijkheden gezocht moeten worden om de gezamenlijke gewenste investering in het gebied verder vorm te geven.

### 3.1.4 Financieel

#### *Deventer Schouwburg*

Exploitatie:

Bij raadsmededeling van 27 november 2018 heeft de schouwburg meerjarige begrotingen voor twee toekomstopties aangeboden: 1. Continuering van beleid en prestatieniveau en 2. Minder podium binnen het nu beschikbaar budgettaire kader. Bij continuering van het huidige beleid (scenario 1) is er een structureel tekort van €463.000. Met vaststelling van de Cultuurvisie in 2019 is de structurele subsidie voor de schouwburg gelijk gebleven. Voor scenario 1 is geen gemeentelijk budget beschikbaar. Bij keuze voor scenario 1 is de budgetvraag €463.000 structureel.

Vervangingsinvesteringen (en financiering):

De schouwburg heeft zelf geen liquiditeit voor financiering van vervangingsinvesteringen. Het college heeft op 19 februari 2019 (en de wensen en bedenkingen in de Raadstafel van 21 april 2019) een voorlopig besluit genomen voor het verstrekken van gemeentelijke financiering van vervangingsinvesteringen van de schouwburg. Het betreft het verstrekken van twee leningen van in totaal €1.254.650. Ook voor verdere toekomstige vervangingsinvesteringen gaat de schouwburg dan beroep doen op gemeentelijke financiering. Een definitief besluit over het verstrekken van leningen aan de schouwburg neemt het college als ook vaststelling van een sluitende meerjarige begroting voor de schouwburg kan worden genomen. Bij continuering van de huidige situatie kan geen structureel sluitende begroting worden gepresenteerd zonder aanvullende gemeentelijke budgetsubsidie.

Weerstandsvermogen:

In mei 2019 heeft de schouwburg verzocht om een gemeentelijke bijdrage voor het aanvullen van haar weerstandsvermogen. Daarvoor is in 2019 binnen het generiek weerstandsvermogen van de gemeente een bedrag van €260.000 gereserveerd maar nog niet uitgekeerd. Een definitief besluit voor het verstrekken van €260.000 voor aanvulling van het weerstandsvermogen wordt genomen als ook vaststelling van een sluitende meerjarige begroting van de schouwburg wordt ontvangen.

#### *Kunstcircuit*

Medio 2021 is een herziene exploitatiebegroting voor 2021 aangedragen. Een exploitatienadeel van €121.500 wordt begroot. Oorzaak is o.a. de tegenvallende exploitatie van de verhuurfunctie. Kunstcircuit heeft zelf geen reservepositie meer om dit nadeel op te kunnen vangen. Het college heeft op 13 juli 2021 besloten dit nadeel ten laste te brengen te brengen van het resterende gemeentelijk budget van de programmaregeling cultuureducatie waar als gevolg van Corona in 2021 minder beroep op wordt gedaan.

Kunstcircuit geeft aan dat het structureel nadeel op haar verhuurfunctie €140.000 bedraagt.

#### *Vastgoed*

Zonder investering in functionele – en technische aanpassingen van de voormalige filmzalen en het vm. Irispand blijft er gedeeltelijke leegstand met een structureel tekort van €65.000. Het tekort kan mogelijk beperkt worden door verhuur aan derden voor maatschappelijke functies, maar is lastig. Risico bij langdurige leegstand is dat de boekwaarde van het voormalige filmhuisdeel van het Cultureel Centrum alsnog moet worden afgeboekt (inschatting €900.000).

De voormalige filmzalen zijn zelfstandig niet of nauwelijks verhuur- of verkoopbaar.

Om de kantoren van het vm. Irispand geschikt te maken voor verkoop moet geïnvesteerd worden in ontvlechten van de installaties, wat enkele tonnen zal gaan kosten. Het is zeer de vraag of de boekwaarde van het gedeelte leegstand van bijna €600.000 én deze investeringen terugverdiend kunnen worden uit verkoop. Alternatief is doorverhuren, maar om de kantoren geschikt te maken zal €100.000 tot €200.000 geïnvesteerd moeten worden. Ook dan is het onzeker of de kantoorruimte verhuurd kan worden.

Verduurzaming op korte termijn niet logisch omdat geen win-win behaald kan worden met functionele aanpassingen.

Samenvattend:

- Schouwburg:
  - Exploitatietekort structureel €463.000
  - Financiering van vervangingsinvesteringen:
    - Op korte termijn: €1.254.650
    - Op lange termijn: nog nader te bepalen
  - Aanvullen weerstandsvermogen €260.000 eenmalig.
- Kunstcircuit (verhuurorganisatie):
  - Exploitatietekort structureel €140.000
- Vastgoed:
  - Leegstand structureel nadeel €65.000 voor Irispand en voormalige Filmzalen
  - Investering van enkele tonnen in ontvlechten installaties bij verkoop Irispand (nog niet exact te berekenen) of bij verhuur een investering van €100.000 tot €200.000 om het pand geschikt te maken voor verhuur voor een niet-maatschappelijke functie.
  - Financieel risico: Terugverdienen boekwaarde €600.000 mln. vm. Irispand en investering uit verkoop is erg onzeker.
  - Financieel risico is dat bij langdurige leegstand de boekwaarde van de voormalige filmzalen alsnog afgeboekt moet worden (naar inschatting €900.000).

Totaal:

- Structurele budgetbehoefte voor sluitende exploitaties is €668.000
- Eenmalige budgetbehoefte is €260.000 voor het aanvullen van weerstandsvermogen schouwburg
- Gemeentelijke financiering vervangingsinvesteringen schouwburg:
  - Op korte termijn €1.254.650
  - Meerjarig nog nader te bepalen.
- Investeringen:
  - Ontvlechten installaties bij verkoop Irispand: enkele tonnen euro's of het geschikt maken van het gebouw voor verhuur voor een niet maatschappelijke functie €100.000 tot € 200.000.
- Financieel risico: Terugverdienen boekwaarde €0,6 mln. vm. Irispand en investering uit verkoop is erg onzeker.
- Financieel risico bij langdurige leegstand in de situatie van verhuur is het moeten afboeken van de boekwaarde voormalige filmzalen €900.000.

Scenario 1 geeft met een aanvullende bijdrage zicht op een gezonde exploitatie. Het sluit aan bij de inhoudelijke doelstellingen vanuit cultuur, het biedt beperkt mogelijkheden om de mogelijkheden ten aanzien van zakelijke verhuur te benutten. Er blijft een discrepantie bestaan tussen de ambities van partners en investeerders in de Kien gericht op het mengen van functies; het open en uitnodigende karakter en de ambities op duurzaamheid en vergroening. De ambities van de gemeente zijn in dit scenario solitair gericht op behoud van het culturele aanbod en niet op versterking van het zakelijke aanbod.

## Scenario 2 Huidig financieel kader leidend voor cultureel aanbod

### 3.2.1 Cultureel aanbod

#### *Deventer Schouwburg*

In oktober 2018 heeft de Schouwburg twee toekomstscenario's aan het college gepresenteerd, welke zijn gevalideerd door Finance Ideas. Het betrof het scenario 'continuering bestaand beleid' (in deze notitie scenario 1) en het scenario 'Structureel minder podium' (in deze notitie scenario 2). We leggen in deze paragraaf het meerjarenplan 'Structureel minder podium' (en de conclusies van de toetsing daarvan destijds door Finance Ideas) naast de ambities uit de Cultuurvisie.

In de Cultuurvisie staan o.a. de volgende aandachtspunten benoemd ten aanzien van de Schouwburg:

- Financiering benodigde investeringen in het gebouw van de Schouwburg
- Reguliere exploitatie van grote instellingen als de Schouwburg staat door verschillende ontwikkelingen onder druk.
- Er is gebrek aan betaalbare oefenruimte, (buiten)locaties en presentatieplekken voor amateurverenigingen

Door afname van het aanbod kunnen de tekorten bij de Schouwburg worden teruggedrongen totdat een sluitende exploitatie wordt bereikt. De financiële uitgangspunten voor de Schouwburg zijn daarbij als volgt:

- Gelijkblijvende subsidie
- Kostprijsdekkende huur
- Lagere bedrijfskosten: reorganisatie van de instellingen
- Lagere inkomsten uit voorstellingen, horeca en verhuur

In haar aanbiedingsbrief en meerjarenplannen eind 2018 schetst DS het scenario 'Minder Podium'. Wanneer de budgetsubsidie gelijk blijft en er geen incidentele dan wel structurele verhoging van subsidie komt, zullen de autonome stijging van lasten, de daling van directe baten voor Podium van de Stad en eventuele stijgingen in de beheerlasten door DS zelf zullen moeten worden opgevangen. Dit kan enkel door substantieel op een lager niveau te programmeren dan nu. Hetgeen betekent een vermindering van het aantal 'titels' en speelavonden, stoppen met het Podium van de Stad en het verkleinen van de personele organisatie. Het basisprogramma zal worden teruggebracht naar 90 voorstellingen per jaar, 60 in de grote zaal en 30 in de kleine. Vermindering van het programma zal ook leiden tot verkleining van de kansen op sponsoring. Ook zullen de inkomsten van de horeca teruglopen. De personele formatie moet worden verkleind naar ruim 11 FTE. Finance Ideas acht het geschetste scenario en consequenties realistisch, maar noemt enkele risico's ten aanzien van het aantal voorstellingen en mogelijkheden om extra inkomsten te genereren.

Dit scenario komt niet overeen met de ambities uit de Cultuurvisie. De Schouwburg kan zijn rol binnen de programmaliijn Podiumkunsten en evenementen niet meer vervullen. Het huidige aanbod neemt drastisch af. Het aantal activiteiten buiten voorstellingen, producties en podium van de stad, zal worden gestaakt. Dit staat haaks op de wens uit de Cultuurvisie naar meer vernieuwing, evenementen en denken in programmaliijnen met cross-overs in de culturele sector. Afname van voorstellingen en personeel maakt de Schouwburg, en daarmee Deventer, minder aantrekkelijk voor professionals voor en achter de schermen van de culturele sector. Deze zullen zich eerder vestigen in andere steden, hetgeen leidt tot een vershraling van het Deventer culturele klimaat. Dit klimaat is van belang voor de ontwikkeling van de stad de komende jaren. We kunnen wel meerjarige afspraken maken, zij het minder ambitieus en dus minder aantrekkelijk voor andere partijen om zich te verbinden aan podiumkunsten Deventer en specifiek de Schouwburg.

In dit scenario blijft de subsidie ruimte voor de Schouwburg gelijk. Daarnaast eenmalige frictiekosten om de organisatie te laten inkrimpen (eind 2018 geschat op €221.000,-).

#### *Kunstcircuit*



In de Cultuurvisie staan o.a. de volgende aandachtspunten benoemd ten aanzien van de Kunstcircuit en educatie:

- Het pand aan de Keizerstraat 70 drukt flink op het beschikbare budget voor cultuureducatie.
- Her invulling van het cultureel centrum aan de Keizerstraat na vertrek van het Filmhuis en met de nieuwe rolinvulling van Kunstcircuit wordt momenteel onderzocht (2019, door KC, DS en vastgoed). Er wordt inzichtelijk gemaakt of de bezettingsgraad (voor het deel dat Kunstcircuit huurt) de subsidie voor dit pand rechtvaardigt. De behoefte aan dit type ruimte, de beschikbaarheid ervan in Deventer en de betaalbaarheid wegen mee in de keuze voor de toekomst van het pand. Daarbij worden ook financieringsafspraken, beheersstructuur en toegankelijkheid meegenomen.
- Er is gebrek aan betaalbare oefenruimte, (buiten)locaties en presentatieplekken voor amateurverenigingen

Het handhaven van het huidige financiële kader voor de facilitaire functie betekent dat Kunstcircuit, om de exploitatie sluitend te krijgen drie maatregelen zou kunnen toepassen: 1. een deel van het pand teruggeven aan de verhuurder, 2. minder personeel inzetten of 3. hogere huur vragen aan de huurders.

1. Het verlagen van de huurlast van Kunstcircuit door teruggeven van een deel van het pand leidt maar in zeer beperkte mate tot het terugdringen van het tekort van 140.000,-. Een groot deel van de huur (circa 77%- zie toelichting bij "Huidige situatie") wordt immers ge(de)compenseerd in de subsidie. De huidige huur bedraagt €283.000,-. Dus wanneer het volledige tekort van €140.000 moet worden opgelost binnen de huur, moet Kunstcircuit de helft van de huidige vierkante meters afstoten. Maar dit leidt tot een verlaging van de subsidie met 77% is circa €108.000,-. Per saldo lost dit dus onvoldoende op. Geconcludeerd wordt dat binnen de huidige locatie het niet mogelijk is om het Kunstcircuit binnen het beschikbare financieel kader vorm te geven.
2. Minder personeel inzetten leidt tot mogelijke (deeltijd)ontslag en incidentele frictiekosten. Minder personeel leidt ook tot minder openstelling van het pand, minder organisatie van de verhuuractiviteiten (planning, beheer, schoonmaak, etc). Deze optie lijkt niet realistisch en is niet verder beschouwd.
3. Hogere huur vragen van de huurders, bestaande uit o.a. zzp-ers, docenten, verenigingen en stichtingen, zal mogelijk leiden tot minder verhuur, daar niet iedere hurende partij meer huur kan betalen. Gezien de eerdere transitie van de Leeuwenkuil naar het Kunstcircuit, waarbij docenten uit dienst zijn getreden en zzp-er zijn geworden, zal dit op de nodige maatschappelijke onrust leiden en verschraling van het culturele aanbod. Deze optie lijkt niet realistisch en is niet verder beschouwd.

In dit scenario kan het Kunstcircuit haar intermediaire functie conform cultuurvisie blijven uitvoeren. De verhuurfunctie kan echter niet worden uitgevoerd zonder aanvullende middelen. Het gebrek aan betaalbare oefenruimte en presentatieplekken voor amateurverenigingen wordt in dit scenario daarom alleen maar groter. De beschikbare ruimtes hiervoor elders in de stad zijn beperkt.

### 3.2.2 Vastgoed

#### *Deventer Schouwburg*

In dit scenario zal het gebouwdeel dat de Deventer Schouwburg huurt minder optimaal worden benut. Er zullen minder voorstellingen zijn en doordat er minder personeel is, zullen de kantoorruimtes minder intensief gebruikt worden. Net als in scenario 1, zullen ook in dit scenario geen investeringen in het vastgoed worden gedaan. We blijven groot onderhoud uitvoeren conform het MJOP. Dat betekent dat de verouderde installaties niet vervangen worden en er geen verduurzamingsslag wordt gemaakt. Het risico is dat het functioneren van de installaties binnen afzienbare termijn verder afneemt. Dat betekent meer kans op storingen met hogere kosten voor het dagelijkse en preventieve onderhoud tot gevolg. Verwachting is dat gezien de leeftijd van de installaties binnen enkele jaren volledige vervanging nodig zal zijn. Daar is in het meerjarig onderhoudsplan op dit moment geen rekening gehouden. Tegelijkertijd is er een risico dat bij het uitblijven van een toekomstplan componenten/ installaties op basis van verouderde technieken teruggeplaatst moeten worden en de technische verwevenheid blijft bestaan. Het Cultureel Centrum op een prominente plek in de binnenstad draagt op deze manier niet bij aan de duurzaamheidsambities. Daarnaast worden er de



komende jaren geen functionele aanpassingen gedaan. Dat betekent dat de knelpunten ten aanzien van de routing in het gebouw (garderobe), de mindervaliden toegang, de toegankelijkheid van het loading dock aan de achterzijde en de opslagvloer op het zijtoneel en de zelfstandige aansturing van de installaties voor de verschillende ruimten niet gerealiseerd worden. Dit kan effect hebben op de aantrekkelijkheid van de schouwburg voor bezoekers en artiesten.

### *Kunstcircuit*

In dit scenario heeft Kunstcircuit een aantal opties om binnen het huidige financiële kader activiteiten te kunnen blijven ontplooien. Indien er voor gekozen wordt om óf met minder personeel verder te gaan, óf een hogere huur te vragen aan zzp-ers, docenten, verenigingen en stichting heeft dit geen directe consequenties voor de vastgoedexploitatie. Uitgangspunt is namelijk dat kunstcircuit de huidige huur blijft betalen. Indien er binnen dit scenario voor gekozen wordt minder of helemaal geen ruimte te huren in het Cultureel Centrum, zullen er minder of geen huurinkomsten zijn. Deze gedeelde huurinkomsten zullen in eerste instantie opgevangen kunnen worden door een lagere subsidie. Tegelijkertijd zal gezocht moeten worden naar een andere invulling van de leeggekomen ruimten. De ruimten zijn specifiek ingericht voor de functies van het Kunstcircuit. Zo zijn er akoestische maatregelen getroffen ten behoeve van de danszalen en muziekstudio's. Om deze ruimten geschikt te maken voor andere functies zal geïnvesteerd moeten worden. Het meest logisch zou zijn deze ruimten te verhuren als kantoorruimten. Alleen ook hiervoor geldt dat commerciële verhuur – indien geen andere maatschappelijke functie (zorg, welzijn) gevonden kan worden - niet past binnen het gemeentelijke vastgoedbeleid. Vanwege de technische en functionele verwevenheid is verkoop complex en lastig haalbaar.

Ongeacht de optie die Kunstcircuit kiest om binnen het huidige financiële kader haar activiteiten te ontplooien, betekent dit dat het groot onderhoud wordt uitgevoerd conform het MJOP. Dat betekent een risico op afnemende functionaliteit en hogere kosten preventief onderhoud.

Duurzaamheidsambities worden niet gerealiseerd met het Cultureel Centrum.

### *Voormalige filmzalen*

Deze ruimten in de kelder staan op dit moment leeg en zullen ook in dit scenario naar verwachting leeg blijven staan. De zichtbaarheid en toegankelijkheid van deze ruimten is beperkt, waardoor het lastig is de zalen als zelfstandige ruimten te verhuren. Dat er in de ruimten geen daglicht aanwezig is, maakt de ruimten onaantrekkelijk. Verhuur als oefenruimten zou een optie kunnen zijn. Om de ruimten geschikt te maken voor verhuur voor andere functies zijn wel investeringen nodig. Indien er geen andere geschikte functie gevonden kan worden is gezien de complexiteit en verwevenheid van deze ruimten structurele leegstand in dit scenario aannemelijk. De ruimten zijn namelijk zelfstandig niet of nagenoeg niet verkoopbaar. Investerings in ontvlechting zouden dan noodzakelijk zijn, die waarschijnlijk niet terugverdiend kunnen worden uit de verkoopopbrengst. Dat betekent dat structurele leegstandkosten van €30.000 aannemelijk zijn.

### *Irispand*

Dit gebouwdeel bestaat uit drie leegstaande kantoorverdiepingen. De gemeente voert een vastgoedbeleid dat erop gericht is dat wij alleen vastgoed in bezit hebben wanneer dat nodig is om onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Gezien de langjarige leegstand en dat deze lastig oplosbaar is in de huidige situatie, betekent dit dat wij de leegstaande delen zouden moeten afstoten. Vanwege de installatietechnische en ruimtelijk functionele verwevenheid van het gebouw is dit erg lastig. Daarom zou in de eerste plaats (opnieuw) gekeken kunnen worden naar verhuur als kantoorruimte voor een maatschappelijke functie. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan zorg en welzijn. Afgelopen jaren is gezocht naar een dergelijke functie, maar tot op heden niet gevonden. Daarom is het pand tegen een beperkte vergoeding in gebruik gegeven aan De Kien. Indien geen maatschappelijke functie gevonden kan worden is commerciële verhuur een optie. Dit past niet binnen de gemeentelijke doelstellingen, maar is te beargumenteren vanwege de technische en functionele complexiteit van het gebouw. Om deze drie verdiepingen geschikt te maken voor verhuur als kantoorruimte is een investering van naar schatting €100.000 tot €200.000 noodzakelijk. Vanwege de verwevenheid is de investering in installaties buiten beschouwing gelaten. Dat vraagt specifiek onderzoek. Ook in dit scenario geldt dat voor dit gebouwdeel de gemeentelijke duurzaamheidsambities niet gerealiseerd worden. Aangezien deze ruimten al langjarig leegstaan is de verwachting dat deze leegstand voortduurt met een knelpunt van € 35.000.

### 3.2.3 Omgeving

Binnen het huidige financiële kader ontstaat er hoe dan ook een verschraving van het aanbod; de Schouwburg zal minder vaak open zijn; de bezetting en levendigheid loopt terug. Dit zal ook gelden voor het Kunstcircuit. De uitstraling extern en intern van het pand loopt verder terug. Het contrast tussen de investeringen van partners in transformatie en nieuwbouw zoals de Kop Handelskade, Topicus, maar ook de vergroening van de gevels bij Witteveen en Bos en Tauw, de open gevels op de Verzetslaan etc zal steeds groter worden in tijd. Transformatie van de Kien naar een dynamisch woon- en werkgebied, met mogelijkheden voor ontmoeten en ontspannen, levendige plinten in een slimme, groene en gezonde buitenruimte heeft op een cruciaal punt, direct aan het station en de rode loper naar de binnenstad een steeds verder verschrallende schouwburg. Van het gedroomde brandpunt van activiteiten zoals beschreven in het Ontwikkelperspectief de Kien is geen sprake. De benodigde ruimtes voor aansprekende bedrijfsbijeenkomsten en (kennis)congressen zullen elders gezocht gaan worden naarmate de aantrekkelijkheid van de huidige Schouwburg verder terugloopt; hetgeen heel jammer is gezien de zeer optimale ligging van dit Culturele Centrum direct aan het station en de binnenstad van Deventer.

### 3.2.4 Financieel

#### *Deventer Schouwburg*

##### Exploitatie:

Bij raadsmededeling van 27 november 2018 heeft de schouwburg meerjarige begrotingen voor twee toekomstopties aangeboden: 1. Continuering van beleid en prestatieniveau en 2. Minder podium binnen het nu beschikbaar budgettaire kader. Bij een keuze voor scenario 2 (Minder podium) is de meerjarige exploitatie van de schouwburg sluitend en is de huidige structurele gemeentelijke subsidie daarmee toereikend. Wel zal de schouwburg een eenmalige bijdrage vragen voor de personele frictiekosten die ontstaan wegens afbouw van de personele organisatie. In de meerjarige begroting Minder podium wordt de post frictiekosten op €221.000 (afgerond) ingeschat.

##### Vervangingsinvesteringen (en financiering):

De schouwburg heeft zelf geen liquiditeit voor financiering van vervangingsinvesteringen. Het college heeft op 19 februari 2019 (en de wensen en bedenkingen in de Raadstafel van 21 april 2019) een voorlopig besluit genomen voor het verstrekken van gemeentelijke financiering van vervangingsinvesteringen van de schouwburg. Het betreft het verstrekken van twee leningen van in totaal €1.254.650. Ook voor verdere toekomstige vervangingsinvesteringen gaat de schouwburg dan beroep doen op gemeentelijke financiering. Een definitief besluit over het verstrekken van leningen aan de schouwburg neemt het college als ook vaststelling van een sluitende meerjarige begroting voor de schouwburg kan worden genomen. Ook moet dan worden gezien wat de actualiteit is van het financieringsverzoek (en de daarmee te realiseren vervangingsinvesteringen).

##### Weerstandsvermogen

In mei 2019 heeft de schouwburg verzocht om een gemeentelijke bijdrage voor het aanvullen van haar weerstandsvermogen. Daarvoor is in 2019 binnen het generiek weerstandsvermogen van de gemeente een bedrag van €260.000 gereserveerd maar nog niet uitgekeerd. Een definitief besluit voor het verstrekken van €260.000 voor aanvulling van het weerstandsvermogen wordt genomen als ook vaststelling van een sluitende meerjarige begroting van de schouwburg wordt ontvangen.

##### *Kunstcircuit:*

- o op huidige locatie is het niet mogelijk om een sluitende exploitatie te realiseren binnen het huidige financieel kader. Tekort van €140.000 niet opgelost.
- o Ook op een andere locatie is het beschikbare bedrag voor huur niet toereikend om nieuwe huisvestingskosten (inclusief de kapitaallasten van investeringen voor het gebruiksklaar maken van het pand t.b.v. de aan te bieden activiteiten) te kunnen betalen. Zie ook scenario 3 waarin dat is beschreven. Alleen met aanvullende structurele middelen van de gemeente is een sluitende exploitatie te realiseren.

##### *Vastgoed*

Zonder investering in functionele – en technische aanpassingen van de voormalige filmzalen en het vm. Irispand blijft er gedeeltelijke leegstand met een structureel tekort van €65.000. Het tekort kan mogelijk beperkt worden door verhuur aan derden voor maatschappelijke functies, maar is lastig.

Risico bij langdurige leegstand is dat de boekwaarde van het filmhuisdeel van het Cultureel Centrum alsnog moet worden afgeboekt (inschatting €900.000).

De voormalige filmzalen zijn zelfstandig niet of nauwelijks verhuur- of verkoopbaar.

Om de kantoren van het vm. Irispand geschikt te maken voor verkoop moet geïnvesteerd worden in ontvlechten van de installaties, wat enkele tonnen zal gaan kosten. Het is zeer de vraag of de boekwaarde van het gedeelte leegstand van bijna €600.000 én deze investeringen terugverdiend kunnen worden uit verkoop.

Alternatief is doorverhuren, maar om de kantoren geschikt te maken zal €100.000 tot €200.000 geïnvesteerd moeten worden. Ook dan is het onzeker of de kantoorruimte verhuurd kan worden.

Verduurzaming op korte termijn niet logisch omdat geen win-win behaald kan worden met functionele aanpassingen.

Mogelijke extra leegstand als gevolg van verdwijnen Kunst Circuit leidt tot verminderde huurinkomsten. Het huurtekort van deze leegstand in het Cultureel Centrum bedraagt €283.000 en kan deels opgevangen worden uit de vrijvallende cultuursubsidie voor de huur van deze ruimten in het Cultureel Centrum van €207.000. Per saldo een nadeel van structureel €76.000. Zie voor nadere toelichting de "Huidige situatie" op bladzijde 9.

Samenvattend:

- Schouwburg:
  - Sluitende exploitatie
  - Financiering van vervangingsinvesteringen:
    - Op korte termijn: €1.254.650
    - Op lange termijn: nog nader te bepalen
  - Aanvullen weerstandsvermogen €260.000 eenmalig.
- Kunstcircuit (verhuurorganisatie):
  - Op de huidige locatie is het niet mogelijk om een sluitende exploitatie te realiseren binnen het huidig financieel kader. Tekort van €140.000 structureel.
  - Ook op een andere locatie is het beschikbare bedrag voor huur niet toereikend om nieuwe huisvestingskosten (inclusief de kapitaallasten van investeringen voor het gebruiksklaar maken van het pand t.b.v. de aan te bieden activiteiten) te kunnen betalen. Zie ook scenario 3 waarin dat is beschreven. Alleen met aanvullende structurele middelen van de gemeente is een sluitende exploitatie te realiseren.
- Vastgoed
  - Leegstand structureel nadeel €65.000 voor Irispand en voormalige Filmzalen.
  - Investering van enkele tonnen in ontvlechten installaties bij verkoop Irispand (nog niet exact te berekenen) of Investering van €100.000 tot €200.000 om geschikt te maken voor verhuur Irispand voor een niet-maatschappelijke functie.
  - Terugverdienen boekwaarde vm. Irispand €600.000 mln. en investering uit verkoop is erg onzeker.
  - Financieel risico is dat bij langdurige leegstand de boekwaarde van de voormalige filmzalen alsnog afgeboekt moet worden (naar inschatting €900.000).

Totaal:

- Structurele budgetbehoefte is €281.000 (€140.000+€65.000+€76.000)
- Eenmalige budgetbehoefte is €260.000
- Gemeentelijke financiering vervangingsinvesteringen:
  - Op korte termijn €1.254.650
  - Meerjarig nog nader te bepalen.
- Investeringen:
  - Ontvlechten installaties bij verkoop Irispand: enkele tonnen euro's
  - Geschikt maken gebouw voor verhuur voor een niet-maatschappelijke functie €100.000 tot € 200.000.

- Financieel risico: Terugverdienen boekwaarde €600.000 mln. vm. Irispand en investering uit verkoop is erg onzeker.
- Financieel risico bij langdurige leegstand in de situatie van verhuur is het moeten afboeken van de boekwaarde voormalige filmzalen €900.000.

Dit scenario leidt hoe dan ook tot een verschraling van het aanbod; de Schouwburg zal minder vaak open zijn; de bezetting en levendigheid loopt terug. Dit zal ook gelden voor het Kunstcircuit. De mogelijkheid van faillissement is reëel.

De uitstraling extern en intern van het pand, direct aan het station en de rode loper naar de binnenstad, loopt verder terug. Dit past niet bij de investeringen van partners in transformatie en nieuwbouw en de transformatie van de Kien naar een dynamisch woon- en werkgebied, met mogelijkheden voor ontmoeten en ontspannen, levendige plinten in een slimme, groene en gezonde buitenruimte.

Van het gedroomde brandpunt van activiteiten zoals beschreven in het Ontwikkelperspectief de Kien is geen sprake. De mogelijkheden om aanvullend aanbod te realiseren op reeds beschikbare vergader- en congresruimte in de binnenstad blijven onbenut.

### 3.3 Scenario 3 Transformatie pand en plek

Dit scenario betreft het deels verbouwen dan wel verkopen of volledig slopen van het pand en deze vervangen voor nieuwbouw. Dit scenario is niet uitgebreid financieel onderzocht omdat behoud van de Deventer Schouwburg centraal heeft gestaan in de afgelopen jaren. Transformeren met behoud van de Schouwburg is ook beperkt onderzocht. Een belangrijke reden dat deels transformeren niet succesvol kan zijn is de mono-functionele bouw van de Schouwburg en de technische verwevenheid van de andere (verouderde) gebouwdelen. Daardoor is een (gedeeltelijke) transformatie van het gebouw naar woon- of kantorenlocatie ondenkbaar zonder grootschalige sloop.

Volwaardige sloop betekent het afboeken van de huidige boekwaarde van het gebouw. Transformatie op deze plek vraagt om een gevarieerd hoogwaardig programma met wonen, kantoren en leisure in de verhouding passend bij de ontwikkelingen zoals ze voor de stadscampus de Kien zijn ingezet. Een complexe, langjarige binnenstedelijke ontwikkeling op een cruciale locatie. De Schouwburg verdwijnt. Voor bezoek aan podia met aanbod voor de grote zaal, zijn inwoners en bezoekers aangewezen op voorzieningen in de omgeving.

#### 3.3.1 Cultureel aanbod

##### *Deventer Schouwburg*

Wanneer totale transformatie van het pand dan wel de plek aan de orde is, zal de programmalijn Podiumkunsten flink slinken in ambitie. Grote zaal voorstellingen (denk bijvoorbeeld aan musicals met groot decor, maar ook tours van artiesten en gezelschappen gericht op de grote zaal) kunnen in Deventer geen podium meer vinden, bezoekers zullen hiervoor naar elders moeten reizen. De vlakke vloer zaal van MIMIK kan deze leemte in programmering niet overnemen. Het verdwijnen van deze zaal zorgt voor flinke verschraling van het podiumkunsten klimaat, met alle gevolgen voor wegtrek van personeel en makers van dien.

Mogelijk kan, om het podiumkunstenklimaat in de gemeente nog enigszins overeind te houden, de huidige schouwburg zo lang mogelijk door programmeren, hetgeen extra financiële middelen vraagt om de exploitatiegaten te dichten. Ook investeren in een nieuwe Schouwburg brengt kosten met zich mee.

Vanuit de ambities en doelen in de Cultuurvisie is dit een onwenselijk scenario.

##### *Kunscircuit*

Het Kunstcircuit zal op een andere plek in Deventer ruimtes moeten gaan inrichten en verhuren aan de doelgroep. In de Cultuurvisie 2019 is reeds opgemerkt: 'Er is een gebrek aan betaalbare oefenruimte (buiten)locaties en presentatieplekken voor amateurverenigingen.' Herontwikkeling van deze huidige locatie maakt de druk op deze locaties elders alleen maar groter. Er zullen locatiestudies gedaan moeten worden naar geschikte ruimte en mogelijk geïnvesteerd moeten worden in het geschikt maken van ruimte elders, specifiek voor cultuureducatie. Hiervoor zijn

financiële middelen nodig. In de tussentijd zullen de huidige huurders (zzp-ers en verenigingen) op zoek moeten naar andere plekken om hun activiteiten te ontplooiën. Omdat deze weinig beschikbaar zijn in de stad, zal dit mogelijk leiden tot een forse afschaling van de programmatische educatie en participatie.

Vanuit de ambities en doelen in de Cultuurvisie betreft dit een onwenselijk scenario.

### 3.3.2 Vastgoed

In dit scenario vervalt de huidige functie van Schouwburg en Kunstcircuit in het Cultureel Centrum. Dat betekent dat gezocht moet worden naar een alternatieve invulling van het gebouw. Het gebouw is in 1995 neergezet specifiek voor de huidige functie. Dat betekent dat het een incurant pand is, dat niet zomaar getransformeerd kan worden naar een andere functie. De vloer- en plafondelen en balkons ten behoeve van de theaterzalen zijn dusdanig constructief specifiek dat een (gedeeltelijke) transformatie van het gebouw naar woon- of kantorenlocatie ondenkbaar is zonder grootschalige dan wel volledige sloop.

Het huidige bestemmingsplan dat een maatschappelijke functie op deze plek toestaat, biedt onvoldoende ruimte voor een haalbare businesscase met de huidige boekwaarde. Hiervoor zou een bouwveloppe moeten worden ontwikkeld passend binnen de Ontwikkelvisie voor de Kien.

Het gehele Cultureel Centrum (incl. Irispand en voormalig Filmhuis) heeft een boekwaarde van ongeveer € 13,1 miljoen. Met een grondoppervlak van ongeveer 3.000 m<sup>2</sup>, komt dat neer op ongeveer €4.400 per m<sup>2</sup>. Daarbovenop moet ook nog rekening worden gehouden met sloopkosten voor het pand. Grootschalige sloop in combinatie met nieuwbouw van bijvoorbeeld kantoren en/of appartementen is daarom financieel moeilijk haalbaar. Dat zou vragen om een intensief programma in met name het dure segment. Bijvoorbeeld het realiseren van een gebouw in omvang gelijk aan, zo niet hoger dan de Leeuwenbrug. Daarom is het zeer waarschijnlijk dat een groot deel van de huidige boekwaarde niet terugverdiend kan worden. Dat betekent een eenmalig groot verlies.

Sloop en nieuwbouw betekent dat er op de middellange termijn geen leegstand meer is en na afboeken van het verlies geen financieel risico meer voor de gemeente. Gedurende het proces van verkoop van het vastgoed zal de leegstaande schouwburg en het leegstaande kunstcircuit zich mogelijk steeds meer laten aanzien als een probleemgeval op een zeer prominente locatie op de kop van de Kien, tussen spoor en de historische binnenstad.

### 3.3.3 Omgeving

Het creëren van een bruisend nieuw cultureel en zakelijk hart op deze locatie kan passen binnen de ruimtelijke ambities van het Ontwikkelperspectief de Kien; mits het voldoet aan de hoogwaardige ambities passend bij de Kien. Ook het woonprogramma moet aansluiten op de uitgangspunten die gesteld zijn in vergelijkbare ontwikkelingen. Verlies van cultuurfunctie moet bij voorkeur op deze locatie dan wel elders in de stad gecompenseerd worden. Mono-functionaliteit; ook indien het een zakelijke congreslocatie op deze locatie zou betreffen is minder gewenst. De kans dat er een solitaire zakelijke congreslocatie terugkeert op commercieel initiatief van de markt is niet onderzocht, maar lijkt op basis van ervaringen elders in het land niet reëel. Een zakelijke functie als aanvulling op een cultureel- en horecaprogramma kan ondersteunend zijn in het verkrijgen van een gezonde exploitatie voor een multifunctioneel gebouw.

Risico op langdurige leegstand straalt negatief af op de uitstraling van het gebied.

### 3.3.4 Financieel

Vastgoed.

- Het gebouw wordt gesloopt en verlies op de boekwaarde van €13,1 mln moet waarschijnlijk volledig worden genomen.
- De sloopkosten moeten ten laste komen van de ontwikkeling van het bouwperceel. De verkoopopbrengst van het bouwperceel hangt af van de bestemming ervan en het bouwprogramma van eisen. Mogelijk kan een beperkt deel van de boekwaarde terugverdiend worden.

## Schouwburg

- De schouwburgfunctie verdwijnt uit Deventer.
  - De subsidie van €1,8 mln. structureel valt vrij.
  - De omvang aan personele frictiekosten zal door een eenmalige gemeentelijke bijdrage moeten worden gedekt. Er is geen benadering gemaakt van die eventuele frictiekosten.

## Kunstcircuit.

- Voor Kunstcircuit zal een andere locatie in de stad moeten worden gezocht en zijn er investeringen nodig voor de specifieke gebruiksdoelen. Denk daarbij aan geluidsisolerende maatregelen, installaties voor keramiekovens, een zwevende dansvloer, spiegelwanden, etc. Het is zeer waarschijnlijk dat het voor Kunstcircuit vrijvallende bedrag voor huur van het Cultureel Centrum niet toereikend is om de nieuwe huisvestingskosten én kapitaallasten voor het gebruiksklaar maken van die nieuwe huisvesting te kunnen betalen. Kunstcircuit zal een beroep doen op aanvullende structurele gemeentelijke middelen. Het vrijvallende huurbedrag Cultureel Centrum voor Kunstcircuit voor nieuwe huisvesting kan besteden is €66.000. De huidige huur is €283.000. Hiervan wordt echter €217.000,- gecompenseerd in de subsidie omdat bij de realisatie van het Cultureel Centrum in 1995 in de afspraken met de Belastingdienst is gekozen voor belaste huur en dus sprake moet zijn van een commerciële huurprijs. Deze afspraak is gebonden aan het gebouw en komt dus te vervallen bij een eventuele verhuizing naar een ander gebouw. Het netto beschikbare bedrag van €66.000 (€283.000-€217.000) dat KC beschikbaar houdt voor nieuwe huisvestingskosten is ontoereikend om én nieuwe huur te kunnen betalen én kapitaallasten voor investeringen te kunnen doen om een nieuw pand gebruiksklaar te maken. Kunstcircuit zal een beroep doen op de gemeente voor aanvulling van structurele subsidie.

Het eindbeeld wat dit scenario oproept acht het college onrealistisch. Een financieel risicovolle herontwikkeling naar kantoren en (dure) woningen ten koste van een cultuur- en ontmoetingsfunctie en een pand met een hoge boekwaarde bewust slopen. De cultuurfunctie is niet langer een trekpleister voor bezoek en bestedingen in de binnenstad; de Schouwburg en het kunstcircuit zijn verdwenen. Voor bezoek aan podia met aanbod voor de grote zaal, zijn voorzieningen in de omgeving te vinden. Draagvlak voor deze oplossing in de directe omgeving wordt laag ingeschat.

## 3.4 Scenario 4 Transformatie naar functieverbreiding

### 3.4.1 Cultureel aanbod

#### *Deventer Schouwburg (en Kunstcircuit)*

In de Cultuurvisie (2019) staat opgenomen dat de reguliere exploitatie van de Deventer Schouwburg (en de verhuurorganisatie van het Kunstcircuit) onder druk staan. Daarnaast vraagt de Cultuurvisie aandacht voor de financiering van benodigde investeringen in het gebouw van de Deventer Schouwburg. Bij de Cultuurvisie is de motie 'Benutting Cultureel Vastgoed' aangenomen die het college opdraagt om 'een verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden tot een betere benutting van het cultureel vastgoed te komen'. Met vaststelling van de Cultuurvisie is de structurele financiële ruimte voor DS (en de verhuurorganisatie van Kunstcircuit) gelijk gebleven. Met incidentele extra subsidie is de afgelopen jaren ingezet op behoud van het prestatieniveau. Het college heeft de Schouwburg eind 2019 de opdracht gegeven om een verkenning te doen naar het toekomstperspectief van de schouwburg, op basis van de cultuurvisie. Het financiële subsidie kader was daarmee duidelijk, de ambities voor samenwerking binnen en buiten de culturele programmalijnen, ook. Deze verkenning is opgeleverd onder de noemer De Nieuwe Keizer. De opdracht luidde concreet:

*Het verkennen welk toekomstperspectief het meest passend is binnen het podiumklimaat van Deventer op basis van de Cultuurvisie Boeien en Bloeien 2019 en de Meerjarenvisie van de Deventer Schouwburg en het valideren van reeds bestaande scenario's. Ook het verkennen van nadere samenwerking met andere podiuminstellingen in Deventer vormde onderdeel van deze opdracht.*



In de raadsmededeling d.d. 6 april heeft het college de raad over dit toekomstperspectief geïnformeerd. Medio april jl. hebben de betrokken culturele partners 'De Nieuwe Keizer' aan de raad gepresenteerd. In het voorjaar van 2020 heeft de interim-directeur van de Deventer Schouwburg de uitgevoerde verkenning aan het College van B&W opgeleverd. Op 23 juni 2020 heeft het College de verkenning met de gemeenteraad gedeeld. Bij de vaststelling van de Voorjaarsnota 2021 heeft de raad ingestemd met een voorlopige reservering voor dit project en projectmiddelen opgenomen voor de verkenningfase.

Binnen het scenario De Nieuwe Keizer worden de exploitatieproblemen van de Deventer Schouwburg, het Kunstcircuit de wens om meer samenwerking in de programmalijs (met o.a. MIMIK) verbonden aan ambities op het gebied van Vastgoed, De Kien, Leefomgeving en economie.

Voor cultuur houdt dit scenario in dat in het huidige pand van de Schouwburg op minimaal hetzelfde niveau cultureel geprogrammeerd wordt als voorheen. Aanvullend daarop worden congressen en zakelijke verhuur en inzet door onderwijs gerealiseerd. Het pand krijgt een update en mogelijkheden om meer in te verdienen stijgen, waardoor de culturele functies uitgevoerd kunnen worden binnen het huidige financiële kader voor zoals gegeven in de cultuurvisie. Culturele programmering blijft de basis. In het plan staat opgenomen dat: *'Deventer heeft het publiek, het culturele klimaat, de uitstraling, de scene van makers, de reputatie en de statuur en de fysieke infrastructuur om een intensief, hoogwaardig programma van podiumkunsten in de stad te presenteren, zeker in samenhang met en door samenwerking tussen de instellingen die zich met podiumkunsten bezighouden. Goede cultuureducatie en een bloeiend amateurleven leveren een onschatbare bijdrage aan die kracht.'*

Dit scenario geeft vanuit cultuur een bevredigend antwoord op de integrale problematiek betreffende exploitatie van de schouwburg en de verhuurorganisatie van Kunstcircuit, het vastgoed aan de keizerstraat en het culturele veld van Deventer in brede zin. De verbinding aan de Kien, de leefomgeving en de economie van Deventer versterkt dit.

Dit scenario heeft vanuit cultuur de voorkeur. Nadere concretisering van hoe de inhoudelijke functies van beide organisaties een plek krijgen in De Nieuwe Keizer, hoe het culturele profiel en het activiteitenpalet van de organisaties eruit gaan zien in relatie tot de andere spelers in de programmalijs podiumkunsten en evenementen (te weten o.a. MIMIK, dEVENTer, verschillende theatergezelschappen uit de gemeente) en de programmalijs educatie en participatie, zal diepgaand moeten worden uitgewerkt in een eventuele verkenningfase.

### 3.4.2 Vastgoed

In dit scenario worden de vier verschillende, maar toch sterk verweven gebouwdelen geïntegreerd tot één multifunctioneel gebouw. De leegstaande verdiepingen van het Irispand en de voormalige filmzalen worden toegevoegd aan de ruimten van het Kunstcircuit en de Schouwburg. Dit geeft de mogelijkheid om de uitstraling (openheid) van het gebouw in met name de plint te verbeteren. In de plint kan ook de horecafunctie uitgebreid worden. De voormalige filmzalen kunnen in dit scenario ingezet worden voor onderwijs, cursussen en presentaties. Door de combinatie met de grote en de kleine zaal ontstaat een aantrekkelijk complex voor de zakelijke markt. Bestaande (deels leegstaande) kantoorruimten worden gemoderniseerd om ook ingezet te kunnen worden voor zowel de eigen organisatie als zakelijke verhuur. Door deze multifunctionaliteit van het gebouw kan de huidige programmering van de schouwburg en kunstcircuit behouden blijven in combinatie met de zakelijke markt, waaronder een congresfunctie. Op deze manier kan een optimale benutting van het gebouw gerealiseerd worden.

Vanwege de behoefte te investeren in de functionaliteit van het Cultureel Centrum en de verouderde technische installaties is nu ook het momentum te investeren in de verduurzaming van het gebouw. Het gebouw heeft grotendeels energielabel C. De gebouw technische installaties (lucht/ warmte/ klimaat) functioneren maar zijn na 25 jaar verouderd. Door de installaties te vernieuwen met bijvoorbeeld een warmteterugwinsysteem kan een energiebesparing en CO2-reductie gerealiseerd worden. Tegelijkertijd kan het binnenklimaat verbeterd worden, wat het gebruikerscomfort bevordert.

In dit scenario kan zowel de functionaliteit van het gebouw verbeterd worden en kan bijgedragen worden aan de duurzaamheidsambities van de gemeente op deze prominente plek in de binnenstad.

De investeringen in het gebouw worden op basis van de uitgangspunten van het nieuwe vastgoedbeleid doorerekend in een nieuwe kostprijsdekkende huur.

### 3.4.3 Omgeving

Het scenario gepresenteerd onder de naam De Nieuwe Keizer sluit goed aan bij de verschillende, meerjarige ontwikkelingen op het gebied van vastgoed, ruimtelijke ontwikkeling, cultuur, economie, demografie, onderwijs en bedrijfsleven. Door de partners van de Kien is het plan goed ontvangen en zij onderschrijven de wens voor het multifunctionele, zakelijke gebruik en het vergroten van de levendigheid in de plint op een strategische plek direct bij binnenkomst van de stad en op de Kien. Ook hechten zij aan het culturele aspect, de creativiteit, een aanvullend perspectief op de blik van die van de technisch ingenieur. Recent is opnieuw aangegeven dat gebruik maken van gezamenlijke faciliteiten zowel meerwaarde heeft voor de eigen huisvestingsvraagstukken als voor de gezamenlijke presentatie, ontmoeting en kruisbestuiving.

### 3.4.4 Financieel

#### Investering

Op basis van de huidige inzichten, vraagt realisatie van De Nieuwe Keizer een totale investering van €10,6 miljoen waarvan €8 miljoen stichtingskosten en €2,6 miljoen inrichting en theatertechniek. Van deze investering wordt €4.2 miljoen binnen de bestaande exploitatie van het pand gedekt. Met name door verlenging van de afschrijvingstermijn van het gebouw van 2036 naar 2046 en het verlagen van de rente op bestaande leningen van 4% naar 2,2%. Verlaging van de rente leidt ertoe dat het rentevoordeel niet meer jaarlijks in het generiek weerstandsvermogen van de gemeente kan worden gestort. Cumulatief over de resterende looptijd van de leningen tot 2035 is dit een bedrag van €900.000,-.

Het resterende deel van de investering in de stichtingskosten, namelijk €3,8 miljoen, is ongedekt. Hiervoor is een reservering gevraagd bij de VJN. Naast de stichtingskosten is eenmalig €360.000 vanuit de algemene middelen nodig voor de projectorganisatie; waarvan 120.000 voor de volgende fase; de verkenningsfase.

#### Exploitatie:

Deventer Schouwburg; inclusief Kunstcircuit; De Nieuwe Keizer:

Op basis van het haalbaarheidsonderzoek is de meerjarige exploitatie sluitend. We houden rekening met aanloopkosten en -verliezen bij de start van de Nieuwe Keizer van in totaal €400.000 eveneens eenmalig ten laste van de algemene middelen (Voorjaarsnota 2021).

De investering in inrichting en theatertechniek van €2.6 miljoen wordt gedekt binnen de exploitatie van De Nieuwe Keizer. Voor deze investeringen wordt de gemeente verzocht een lening te verstrekken. In de lijn van het collegebesluit van 26-2-2019 (en Raadstafel 10-4-2019) kan in gemeentelijke financiering met een geldlening van de €2,6 miljoen worden voorzien.

In mei 2019 heeft de schouwburg verzocht om een gemeentelijke bijdrage voor het aanvullen van haar weerstandsvermogen. Daarvoor is in 2019 binnen het generiek weerstandsvermogen van de gemeente een bedrag van €260.000 gereserveerd maar nog niet uitgekeerd. Een definitief besluit voor het verstrekken van €260.000 voor aanvulling van het weerstandsvermogen wordt genomen als een vastgestelde sluitende meerjarige begroting van de schouwburg wordt ontvangen.

Ambtelijk heeft er een gedeeltelijke validatie plaatsgevonden op alle aangeleverde onderzoeken en cijfers behorende bij het voorstel De Nieuwe Keizer. Hier zijn ook risico's uit naar voren gekomen; daarnaast hebben ook raadsleden bij besprekingen diverse aandachtspunten en risico's benoemd.

Echter, met het nog verder voortzetten en uitwerken van de validatie begeeft het college zich in de Verkenningsfase. Het college deelt de mening van de gemeenteraad dat het conform de Leidraad Grote Projecten eerst vastgesteld dient te worden dat De Nieuwe Keizer het nader te verkennen voorkeursscenario is. Indien dit het geval is zal de bij de voorjaarsnota gereserveerde €120.000 projectkosten hiertoe aangewend worden.



## 4. Conclusie en vervolg

De aanleiding om onderzoek te doen naar verschillende toekomstscenario's voor het Cultureel Centrum komt aanvankelijk voort uit een tweetal invalshoeken: vastgoed en cultuur. Het nadenken over de toekomst van de schouwburg en de problematiek ten aanzien van de niet sluitende exploitatie is het afgelopen decennium een doorgaand proces geweest. In eerste instantie lag de focus op de terugkerende exploitatietekorten van de Deventer Schouwburg (DS). Later kwamen daar de exploitatietekorten van het Kunstcircuit, de leegstand van het Filmhuis en de leegstand van de 'tussenliggende' Irikskantoren bij. Er zijn vier scenario's onderzocht; onderstaand kort de belangrijkste punten.

### Scenario 1: Huidige situatie handhaven

In dit scenario blijft de prestatie van de schouwburg en het kunstcircuit op het huidige niveau. Er blijft een structureel jaarlijks tekort van 668.000 euro bestaan. De leegstand wordt niet opgelost en er moet een flinke investering worden gedaan om het pand weer op orde te krijgen.

### Scenario 2 Huidig financieel kader leidend voor cultureel aanbod

De wens tot een sluitende exploitatie leidt tot een fors lager niveau van de schouwburg. Er is een forse investering in het pand nodig en de toekomst van het kunstcircuit is onzeker. De leegstand wordt niet opgelost. De organisatie van de schouwburg wordt teruggebracht naar wat minimaal nodig is en wordt daarmee kwetsbaar.

### Scenario 3 Transformatie pand en plek

In dit scenario wordt afscheid genomen van de schouwburg en het kunstcircuit wordt verplaatst. Dit leidt tot een forse verschraving in het cultureel aanbod. De nieuwe invulling van het gebied is onzeker. De financiële haalbaarheid is zeer twijfelachtig.

### Scenario 4 Transformatie naar functieverbreiding

In dit scenario blijft het cultureel aanbod minimaal gelijk. Een forse investering in het pand is noodzakelijk. Betere en verbrede exploitatie van het gebouw levert mogelijkheden op en leegstand wordt tegengegaan.

### Voorkeursscenario

Het college is van mening dat het bij de VJN 2021 gepresenteerde scenario (scenario 4) centraal moet staan in de verkenningsfase.

Het voorkeursscenario biedt het totale culturele centrum aan de Keizerstraat uitzicht op een gezonde exploitatie voor de beoogde huurders en sluit aan bij de verschillende, meerjarige ontwikkelingen op het gebied van vastgoed, ruimtelijke ontwikkeling, cultuur, economie, demografie, onderwijs en bedrijfsleven.

Bij een groeiende stad, gericht op versterking van de arbeidsmarkt en het aantrekken van jonge werknemers past een kwalitatief hoogwaardig cultureel podium met een gezonde bedrijfsvoering. De samenwerking met Mimik garandeert een gevarieerd aanbod, gericht op de verschillende doelgroepen in Deventer waarbij de podia aanvullend aan elkaar kunnen programmeren. Studenten, jonge talenten, starters en professionals kunnen elkaar ontmoeten en inspireren in een aansprekende omgeving. De partners in de Kien hechten veel waarde aan de ontwikkeling van de Nieuwe Keizer. Als vergaderlocatie, ontmoetingsplek en locatie waar de evenementen voor de Kien geprogrammeerd kunnen worden. Daarbij biedt de ontwikkeling van de Nieuwe Keizer ook de kans om congressen, al dan niet gerelateerd aan de Kien te programmeren. Partners binnen de Kien, Topicus, Saxion, Aventus, Witteveen en Bos en Tauw hebben niet alleen hun steun voor de plannen uitgesproken maar willen ook graag gebruik maken van de nieuwe functies die De nieuwe Keizer gaat bieden.

Het voorkeursscenario veronderstelt een samenvoeging van de Deventer Schouwburg en de Verhuurorganisatie Kunst Circuit en een verdergaande samenwerking met Mimik. Het culturele aanbod moet op een goed niveau blijven en afgewisseld en aangevuld worden met inkomsten van zakelijke bijeenkomsten, die Deventer verder op de kaart zetten en bezoek en besteding in Deventer stimuleren. Kantoorruimten worden hybride werkplekken, waar ook studenten en werknemers door elkaar heen werken met andere werknemers uit de Kien en breder ontmoeten tijdens een kop koffie

of de lunch; voor een creatieve workshop of een gezamenlijk te organiseren interactief congres.

Er is sprake van een stevige investering, die deels niet terug te verdienen is. Deze investering draagt echter bij aan de instandhouding van de culturele functie, geeft kansen voor een aanvullende zakelijke functie die zonder overheidsgeld niet op deze manier en in deze vorm op deze locatie zou kunnen bestaan. De levensduur en duurzaamheid van het pand en de installaties worden positief beïnvloed. Doordat het gebouw vaker en voor meer functies wordt gebruikt, worden huisvestingslasten over meer functies verdeeld en ontstaat er ruimte voor programmering. Onderwijs en bedrijfsleven (in de Kien, maar ook vanuit de binnenstad) zijn positief over deze stap voorwaarts; de andere scenario's leiden onvoldoende tot een cultureel bloeiend programma en de extra benodigde ruimte voor (zakelijke) ontmoeting en een moderne plek om te ontspannen voor de jonge werknemer van de toekomst. De investering biedt mogelijkheden om ook investeringen van derden (bijvoorbeeld de provincie) te stimuleren.

Het college onderschrijft de ambitie en de richting die in het Plan Nieuwe Keizer is uitgewerkt. Het plan sluit aan bij de gemeentelijke ambities zoals ze verwoord zijn in:

- Omgevingsvisie Deventer 2019; Stadscampus /kenniscampus aan weerszijden van de Buitengracht;
- Gebiedsprogramma Centrumschil en bestemmingsreserve Gebiedsontwikkeling Centrumschil, raadsbesluit 16 december 2020;
- Ontwikkelperspectief de Kien, juni 2021;
- Wonen en Voorzieningen; "versterken arbeidsmarkt... en verjongen".
- Cultuurvisie Boeien en Bloeien en Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024, raadsbesluit 19 juni 2019 en 18 november 2020;
- Uitvoeringsagenda Economie en Internationaal Beleid 2019-2022, raadsbesluit 30 oktober 2019;

Echter, diverse aspecten zijn nog onvoldoende uitgewerkt en er zijn risico's die onderkend worden en nadere toelichting en beheersing behoeven. Dit zijn aspecten die conform de leidraad grote projecten in de Verkenningfase een plek krijgen.

- Voldoet het programma van eisen en het schetsontwerp aan de uitgangspunten van het Gemeentelijk vastgoedbeleid, duurzaamheid en aan de redelijke eisen van Welstand?
- Sluit het programma van eisen en het Schetsontwerp voldoende aan bij de wensen en behoeften van de toekomstige gebruikers?
- Zijn alle onderdelen van de benodigde bouwkundige aanpassingen volledig in beeld? Denk aan de nieuwe vloeren, open gevel.
- Houdt de bouwkostenraming rekening met de ontwikkelingen in de markt?
- Zijn de uitgangspunten in de exploitatie van de toekomstige gebruiker realistisch? Of is er sprake van 'wensdenken'?
- Kloppen de onderzoeken ten aanzien van horecagebruik en gebruik door de zakelijke markt ert ontmoeten, vergaderen en congressen?
- Passen de opgenomen bedragen voor de huur bij de verschillende functies die de toekomstige gebruiker gaat exploiteren?
- de afstemming tussen bouw en exploitatie. De gemeente is verantwoordelijk voor de bouw, de toekomstige exploitant voor een sluitende exploitatie binnen de beschikbare middelen.
- ....

De risicoanalyse en de voorstellen voor beheersing zullen in de verkenningfase verder worden uitgewerkt.

## Betrokkenheid partners, samenleving

Bij deze meerjarige verkenning Toekomstperspectief Cultureel Centrum Keizerstraat zijn, naast verschillende domeinen van de gemeentelijke organisatie (vastgoed, financiën, ruimtelijke ontwikkeling, cultuur, economie), de (voormalig) NV Maatschappelijk Vastgoed, de NV Schouwborg, de Stichting Kunstcircuit, de overige culturele partners in de Stad (o.a. Mimik, BWH), Deventer Marketing en de Kien partners betrokken.

De Raad is op de volgende momenten in het proces geïnformeerd

- 2015; 19 mei: Discussiestuk second opinion scenario 4 en 5 Deventer Schouwburg; Langeveld
- 2018; 27 november; Meerjarenbegroting en second opinion begroting Deventer Schouwburg
- 2019; 4 maart: Lening Schouwburg en eenmalige subsidie 2019 en 2020 (raadstafel 10-4-2019)
- 2019; 28 mei: Financiële documenten Schouwburg
- 2019; 19 juni: motie 'benutting cultureel vastgoed'
- 2019; 19 juni: cultuurvisie Boeien en Bloeien
- 2019; 24 oktober: Voorschot Schouwburg en Interim Directeur Schouwburg
- 2019; 19 december: Schouwburg eenmalige overbrugging 2019-2020
- 2020; 23 juni; Verkenning toekomst Deventer Schouwburg
- 2020; 2 juli: Verkenning Cultureel Vastgoed
- 2020; 18 november: Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024
- 2020; 18 november: motie samenwerking culturele instellingen
- 2020; 8 december: Ontwikkelperspectief Stadscampus de Kien
- 2021; 4 februari: Opdrachtverlening R van den Hove MIMIK
- 2021; 23 maart: RM voortgang Uitvoeringsprogramma
- 2021; 6 april: RM toekomstperspectief voor het gemeentelijke vastgoed aan de Keizerstraat: 'De Nieuwe Keizer'
- 2021; 13 april: presentatie Directeur a.i. Plan de Nieuwe Keizer
- 2021; 22 juni: Gewijzigd Ontwikkelperspectief de Kien na inspraak
- 2021; 30 juni (besluit VJN) inclusief amendement 'initiatiefase De Nieuwe Keizer'
- 2021; 6 juli: Wonen en Voorzieningen; routekaarten

Scenario 4 is tot stand gekomen vanuit de hoofdgebruiker van het pand, de Deventer Schouwburg. Hierbij is afstemming gezocht met het Kunstcircuit en de bedrijven en onderwijsinstellingen in de Kien. Ten aanzien van de gewenste zakelijke congres- en verhuurfunctie is ook onderzoek en afstemming geweest met andere grote en kleinere spelers die ruimten aanbieden voor georganiseerd zakelijk bezoek zoals congressen, vergaderingen en beurzen; de zgn 'MICE markt' in Deventer.

In de verdere uitwerking van scenario 4 zal de huidige directeur van MIMIK in opdracht van de RvC Deventer Schouwburg een belangrijke rol spelen bij het vormgeven van de gewenste nieuwe organisatie, passend bij de uitbreiding van de functies en een efficiënte(re) bedrijfsvoering tussen diverse spelers in het culturele veld.

De ambitie in scenario 4 wordt als kansrijk gezien als een meerwaarde voor de Kien en de Deventer binnenstad. Deventer Marketing en Deventer Binnenstadsmanagement en het DEP zijn betrokken bij de ontwikkelingen in zowel de Kien als de ontwikkelingen in het vergroten van de zakelijke markt voor vergaderen, beurzen, congressen en evenementen.

Verkenningfase (september 2021 – februari 2022)

De Verkenningfase resulteert in een Projectplan voor realisatie van het toekomstperspectief 'De Nieuwe Keizer'. Daarin wordt aandacht besteed aan:

- Realisatie vastgoedontwikkeling: resultaat: oplevering multifunctioneel, duurzaam pand
- Organisatieontwikkeling: resultaat: start functioneren nieuwe stichting Podiumkunsten
- Plus- en minvarianten binnen toekomstperspectief 'scenario 4' afgezet tegen de beschikbare reservering en mogelijke co-financiering van uit (provinciale) subsidie en/of koppelkansen vanuit andere beleidsterreinen;
- Verdere verdieping van relevante onderzoeken en adviezen in relatie tot de exploitatie van het gebouw en de exploitatie van de huurder.
- Het plan wordt uitgewerkt conform de door de gemeente vastgestelde uitgangspunten voor het te actualiseren vastgoedbeleid, waarin onder andere is opgenomen dat de gemeente een kostprijsdekkende huur hanteert.

Daarop volgt, conform de Leidraad grote projecten, een Voorlopig en Definitief Ontwerp met:

- Een actuele investeringsraming,
- De gemeentelijke vastgoedexploitatie inclusief structurele dekking voor onrendabele deel van de gevraagde investering,
- Een gezonde gebruikersexploitatie passend bij de subsidievoorwaarden van de Gemeente Deventer
- Een risicoanalyse.
- risicomangement (structurele en incidentele beheersmaatregelen)

Op basis van dit resultaat kan het college een ontwerp-realisatie- en investeringsbesluit aan de raad voorleggen, oftewel het go / no go besluit voor de uitvoering van het project.

### Benodigde middelen verkenningsfase en de verwachte investeringen

Zoals in de VJN 2021 valt te lezen wordt in het huidige plan De Nieuwe Keizer uitgegaan van een totale investering van 10,6 miljoen. Een deel van dit bedrag wordt middels de huur onderdeel van de exploitatie, voor een deel wordt gesproken over een lening. Een eenmalige impuls van 3,8 miljoen wordt geschetst, hetgeen bij de VJN 2021 is gereserveerd. In een eventuele verkenningsfase zullen deze kosten nader worden gevalideerd en uitgewerkt. Een definitief besluit over het vrijgeven van de benodigde bedragen volgt aan het einde van de Verkenningsfase.

### Betrokkenheid van de Raad tijdens de Verkenningsfase

Overgaan tot start verkenningsfase

Vaststellen Voorlopig Ontwerp, inclusief Voorlopige raming en risico-analyse

Vaststellen Definitief Ontwerp en Investeringsraming

Voorstel te volgen aanbestedingsprocedure

Definitieve GO/NO GO

### Projectorganisatie

Kerngroep:

Bestuurlijk Opdrachtgever: portefeuillehouder RO

Regiemanager

Projectmanager de Kien

Gemeentelijk projectleider de Nieuwe Keizer

Vertegenwoordiger Deventer Schouwburg / integrale gebruikersdeel

Programma afstemming olv de regiemanager: bewaken relatie met de beleidsdoelstellingen en kaders vanuit de verschillende gemeentelijke programma's:

Vastgoed en Herstructurering en vastgoed:

Cultuur:

Economie:

Ruimtelijke Ontwikkeling

De projectgroep (uitvoer Verkenningsfase) wordt aangestuurd door de aan te stellen gemeentelijk projectleider De Nieuwe Keizer met aantoonbare ervaring in de diverse fasen en vraagstukken bij de doorontwikkeling van cultureel vastgoed. Hierbij wordt gebruik gemaakt van interne- en externe expertise op het gebied van ontwerp; vastgoedexploitatie; gebruikersexploitatie, relatie omgeving, risicomanagement, projectcontrol en projectondersteuning