

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Initiatieffase huisvesting Burgerweeshuis

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 23-11-2021
Notanummer	: 2021-149
Datum	: 23-11-2021
Programma	: 10b-Kunst, cultuur en erfgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Verhaar,
Bijlage(n)	: Burgerweeshuis naar veilige haven_def rapport_incl. bijlage dd 2-11-2021.pdf,Burgerweeshuis naar veilige haven_risico-analyse 2-11-2021.pdf,Eindrapportage quickscan fasering Burgerweeshuis 20211103.pdf,Initiatiefdocument Burgerweeshuis_def.pdf,Risicoweergave Burgerweeshuis_def.pdf

Parafering

10-11-2021: Wethouder10-11-2021: Programmamanager Kunst, cultuur en erfgoed

Agendering

* 10-11-2021: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

25-11-2021

B & W d.d.: 23-11-2021

Besluit

1. In te stemmen met het afronden van de initiatieffase op basis van bijgevoegd Initiatiefdocument huisvesting Burgerweeshuis;
2. Het raadsvoorstel, ontwerp raadsbesluit, het initiatiefdocument, de risicoweergave en de onderzoeksrapporten van 4advies en Berenschot aan te bieden aan de raad en de stukken openbaar te maken;
3. De raad voor te stellen de Verkenningsfase te starten voor de vml. Stiho-locatie (Sint Olafstraat 5) op basis van het scenario 'In één keer over'.
4. De raad voor te stellen om een aanvullend voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar te stellen voor het verfijningsonderzoek en dit te dekken uit de gereserveerde € 4 miljoen voor de huisvesting van het Burgerweeshuis;
5. Het project te laten vallen onder de Leidraad Grote Projecten;
6. Vooruitlopend op het raadsbesluit in te stemmen met het starten van een onderhandelingsstrategie.

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Op 17 juni 2020 stond het raadsvoorstel 'Burgerweeshuis - quick scan alternatieve locaties' (2020-000929) op de agenda van de raad. Uit de quick scan

kwamen twee locaties op Haveneiland naar voren als kansrijke alternatieve locaties voor het Burgerweeshuis. Het raadsvoorstel is inhoudelijk niet behandeld, maar teruggedigd bij het college met de opdracht om een onderzoek te laten uitvoeren naar scenario's van fasering voor de havenlocaties op basis van de quick scan. Bureau 4advies heeft het onderzoek naar scenario's van fasering uitgevoerd op basis van technische, ruimtelijke en financiële aspecten (zie bijlage). Daarnaast heeft Berenschot een marktverkenning uitgevoerd naar vergelijkbare poppodia in Nederland om te komen tot een businesscase voor Burgerweeshuis voor de havenlocaties en voor de huidige locatie. Dit heeft geleid tot verschillende exploitatievarianten voor de onderzochte scenario's van fasering van 4advies (zie bijlage). Daarnaast zijn de taxaties uit de quick scan (voor de havenlocaties) geactualiseerd en is een taxatie uitgevoerd op de huidige locatie (Bagijnenstraat 9-11). De belangrijkste informatie over deze onderzoeken is terug te vinden in het bijgevoegde 'Initiatiefdocument huisvesting Burgerweeshuis'. De onderzoeken van 4advies en Berenschot zijn als bijlagen bij dit raadsvoorstel toegevoegd.

Bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2021 zijn 2 moties en een amendement op de Voorjaarsnota aangenomen (30 juni 2021).

De moties hebben geleid tot een aanvullende opdracht aan het college om:

1. één locatiekeuze voor te leggen aan de raad en Burgerweeshuis opdracht te geven om een businesscase en exploitatiebegroting te laten opstellen voor alle scenario's (inclusief verbouwing Bagijnenstraat).
2. het project op te nemen in het voorportaal en toe te voegen aan de Leidraad Grote Projecten, inclusief een risicoanalyse.

Het raadsvoorstel op basis van de alternatieve locaties uit de Quick Scan, aangevuld met het faseringsonderzoek, de businesscase BWH en het initiatiefdocument, wordt hierbij opnieuw voorgelegd aan de raad. De opdracht aan het college om scenario's van fasering op de alternatieve locaties te onderzoeken, inclusief beantwoording van de moties bij de Voorjaarsnota, zijn opgenomen in het voorliggend raadsvoorstel. Het Initiatiefdocument huisvesting Burgerweeshuis dient als achterliggend beslisdocument, waarin ook de resultaten uit eerdere raadsvoorstellen zijn meegenomen en geactualiseerd: het verfijningsonderzoek Bagijnenstraat (2018), de Quick Scan (2020) en eerdere besluiten bij de begroting.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met een raadsbesluit kan een volgende stap worden gezet naar de realisatie van een toekomstbestendig poppodium voor Deventer. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de ambities van het college uit het Bestuursakkoord (2018) en gaat het project Burgerweeshuis, conform de Leidraad Grote Projecten, door naar de verkenningfase. Een poppodium op Haveneiland kan een impuls geven aan het voorzieningsniveau van de stad en sluit aan op de ambities en routekaarten Wonen en Voorzieningen en de ontwikkeling van de Centrumschil. Passend bij de ontwikkeling van een woon- en werkmilieu voor de young professional en creatieve stedeling die de economie van Deventer verder versterken.

Kader

- * Coalitieakkoord 'Met lef en liefde voor Deventer' (2018)
- * Cultuurvisie 2019-2024 inclusief amendement dat toeziet op het samen met het Burgerweeshuis uitvoeren van een nadere verkenning van een alternatieve locatie om binnen een termijn van circa 4 jaar de club van de toekomst een nieuw bestaan te bieden. Dat betekent realisatie van het poppodium in 2024.
- * Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024 (2019)
- * Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis (2018)

- * Quick Scan onderzoek naar alternatieve locaties voor het Burgerweeshuis (2020), niet vastgesteld
- * Moties en amendement Burgerweeshuis bij Voorjaarsnota (aangenomen 30-06-2021)
- * Ontwikkelbeeld Bergweide 3-4 en Havenkwartier en gerelateerde aangenomen motie wonen (02-2021-000271)
- * Raadsmededeling Ontwikkelbeeld Havenkwartier (2021-99)
- * Raadsvoorstel en Ambitiedocument Wonen en Voorzieningen - versterken arbeidsmarkt en verjongen (2021)

Betrokken partijen en participatie

- * Het Burgerweeshuis is nauw betrokken geweest bij de uitvoering van het faseringsonderzoek en maakt onderdeel uit van het projectteam.
- * Het exploitatieplan en de second opinion van Berenschot is op basis van de meerjarenplannen en -begroting en in samenwerking met Burgerweeshuis en Gemeente opgesteld.
- * Het faseringsonderzoek van 4advies is in nauwe samenwerking met Burgerweeshuis opgesteld en begeleid door het projectteam.
- * In het projectteam met Gemeente, Burgerweeshuis en De Nieuwe Oost zijn de onderzoeksresultaten, het besluitvormingsproces en de -stukken uitvoerig besproken.
- * De pandeigenaren van de havenlocaties hebben meegewerkt aan het faseringsonderzoek door het pand open te stellen voor de bouwtechnische adviseurs van 4advies.
- * Voor dit project zijn interne en externe risicosessies (met Burgerweeshuis, De Nieuwe Oost bureaus) georganiseerd onder begeleiding van de concern controller van de gemeente.
- * Intern is dit project afgestemd met het project Ontwikkelbeeld Havenkwartier vanwege de motie wonen die de raad heeft ingedeeld in het kader van het ontwikkelbeeld. Het ontwikkelbeeld is in samenwerking met het Deventer Economisch Perspectief (DEP) en belanghebbenden opgesteld en zij zien een poppodium op het Haveneiland als een positieve ontwikkeling.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor / kansen:

- * Het kunnen zetten van een volgende stap naar een toekomstperspectief voor het Burgerweeshuis
- * Het raadsvoorstel sluit aan op de vastgestelde Cultuurvisie en het Uitvoeringsprogramma 2019-2024
- * Een poppodium op het Haveneiland geeft een impuls aan het havengebied en kan een aanzuigende werking hebben voor bedrijven, economie, wonen;
- * Een poppodium op het Haveneiland biedt kansen voor de ontwikkeling van een gebied waar reuring kan ontstaan en waar jongeren graag verblijven; dit sluit aan op het ambitiedocument Wonen en Voorzieningen, waarin een poppodium door partners gezien wordt als een katalysator voor nieuwe ontwikkelingen op Haveneiland.
- * Het beoogde pand (voorkeurslocatie) biedt perspectief en ruimte voor nieuwe bedrijvigheid: de Maakhaven waarvoor de provincie voor 4 jaar middelen beschikbaar heeft gesteld, biedt kansen voor een gefaseerde ontwikkeling op Haveneiland, waardoor ook andere creatieve en muzikale ondernemers uit Nederland naar Deventer worden getrokken.

Argumenten tegen / risico's:

- * Dit voorstel hangt samen met het Ontwikkelbeeld Havenkwartier. Ook hiervoor ligt een motie waarin de mogelijkheden voor wonen moeten worden onderzocht. Nu een besluit nemen over locatie Burgerweeshuis heeft gevolgen voor het

aantal en type woningen en doelgroepen.

* Burgerweeshuis naar Haveneiland vraagt om extra investeringen in de openbare ruimte (groen, bestrating, parkeren en mogelijk een extra veiligheidsroute); investeringen die toch al nodig zijn in het kader van gebiedsontwikkeling, maar nu urgenter worden. Hiervoor zijn op dit moment geen middelen beschikbaar.

* Het project is risicovol om meerdere redenen, waarvan de grootste risico's zijn ingeschat in de verwerving van de Stiho-locatie (in particulier eigendom) en de zwakke vermogenspositie van Burgerweeshuis.

* De verhuizing van Burgerweeshuis vraagt om een transformatie van de organisatie; dit moet in de vervolgfase nader worden uitgewerkt.

* De gemeente gaat uit van een kostprijsdekkende huur die aanzienlijk hoger ligt dan de huidige huurprijs. Een subsidieverhoging voor het Burgerweeshuis is nodig om de kostprijsdekkende huur te kunnen betalen.

* In het verfijningsonderzoek moet het bouwtechnisch onderzoek naar het beoogde pand nader worden uitgewerkt, waarbij de bijzondere (dak)constructie en andere bouwkundige ingrepen kunnen leiden tot meerkosten. Daarnaast moet de Omgevingsdienst nog onderzoek uitvoeren en kan er mogelijk sprake zijn van bodemverontreiniging.

* De huidige prijsontwikkeling van bouw- en grondstoffen maakt de voorlopige stichtingskostenraming onzeker en naar verwachting gaan de prijzen verder stijgen.

* De kosten voor vervanging en onderhoud van de geluidsinstallaties (na 10-15 jaar) zijn nog niet meegenomen in de investering, waarvoor Burgerweeshuis een reserve zal moeten opnemen dat leidt tot een slechter exploitatieresultaat.

Financiële consequenties en dekking

Er is op dit moment in totaal € 4 miljoen gereserveerd voor de vernieuwbouw van het Burgerweeshuis. Vanuit het beschikbaar gestelde budget van €1 miljoen uit de programmabegroting 2018 resteert nog

€ 691.000 (als gevolg van gemaakte kosten voor verfijningsonderzoek huidige locatie, quick scan, faseringsonderzoek en ruimte in de exploitatie). Bij de Voorjaarsnota 2021 is er € 2 miljoen gereserveerd en bij de begroting 2022 is aanvullend voorgesteld €1.3 miljoen te reserveren. De gereserveerde middelen blijven gereserveerd totdat de raad heeft besloten tot realisatie.

Het College stelt nu voor om de benodigde €150.000,- voor het verfijningsonderzoek voor de Stiho locatie te dekken ten laste van deze gereserveerde middelen.

In totaal is er na vaststelling van de begroting 2022 - 2025 (10 november 2021) een bedrag van € 4 miljoen aan incidentele middelen gereserveerd. Daarmee kan een deel van de investering in een nieuw poppodium worden gedekt. Uit het initiatiefdocument blijkt dat de stichtingskostenraming op basis van het faseringsonderzoek voorlopig is geraamd op € 10 tot 10.7 miljoen. Uit de verkenningsfase (verfijningsonderzoek) zal blijken wat de definitieve stichtingskostenraming en de benodigde investeringsmiddelen zijn en wat dit betekent voor de kostprijsdekkende huur en de subsidie.

Openbaarmaking en communicatie

Na collegebesluit worden de stukken openbaar en wordt het persbericht actief gecommuniceerd.

Aanpak en uitvoering

Na raadsbesluit wordt het voorbereidingskrediet ingezet voor het uitvoeren van het 'verfijningsonderzoek op de Stiho locatie'. Daarmee komt het project, conform de leidraad, in de verkenningsfase.

Evenals in de initiatieffase zal Burgerweeshuis (samen met De Nieuwe Oost) worden betrokken en deelnemen aan het projectteam dat dit onderzoek begeleidt. De uitkomst van het verfijningsonderzoek en het vervolgtraject wordt aan de raad voorgelegd in de vorm van een raadsvoorstel. Het onderzoek zal ongeveer een half jaar tijd in beslag nemen.

Er zijn diverse risico's verbonden aan een groot project als dit. De risico's behorend bij dit project zijn opgenomen in het initiatiefdocument en in een aparte bijlage (risicoweergave). Daarnaast zijn er in de rapporten van Berenschot en 4advies risico's opgenomen. Deze risico's worden in de verkenningsfase nader uitgewerkt en onderbouwd en meegenomen in een raadsvoorstel.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Initiatieffase huisvesting Burgerweeshuis
Portefeuillehouder : Wethouder Verhaar,
Voorstelnummer : 2021-149
Datum B en W besluit : 23-11-2021
Team : DEV-PRO

Inleiding

Op 17 juni 2020 stond het raadsvoorstel 'Burgerweeshuis - quick scan alternatieve locaties' (2020-000929) op de agenda van de raad. Uit de quick scan kwamen twee locaties op Haveneiland naar voren als kansrijke alternatieve locaties voor het Burgerweeshuis. Het raadsvoorstel is inhoudelijk niet behandeld, maar teruggelegd bij het college met de opdracht om een onderzoek te laten uitvoeren naar scenario's van fasering voor de havenlocaties op basis van de quick scan. Bureau 4advies heeft het onderzoek naar scenario's van fasering uitgevoerd op basis van technische, ruimtelijke en financiële aspecten (zie bijlage). Daarnaast heeft Berenschot een marktverkenning uitgevoerd naar vergelijkbare poppodia in Nederland om te komen tot een businesscase voor Burgerweeshuis voor de havenlocaties en voor de huidige locatie. Dit heeft geleid tot verschillende exploitatievarianten voor de onderzochte scenario's van fasering van 4advies (zie bijlage). Daarnaast zijn de taxaties uit de quick scan (voor de havenlocaties) geactualiseerd en is een taxatie uitgevoerd op de huidige locatie (Bagijnenstraat 9-11). De belangrijkste informatie is terug te vinden in het 'Initiatiefdocument huisvesting Burgerweeshuis' (zie bijlage).

Bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2021 zijn 2 moties en een amendement op de Voorjaarsnota aangenomen (30 juni 2021).

De moties hebben geleid tot een aanvullende opdracht aan het college om:

1. één locatiekeuze voor te leggen aan de raad en Burgerweeshuis opdracht te geven om een businesscase en exploitatiebegroting te laten opstellen voor alle scenario's (inclusief verbouwing Bagijnenstraat).
2. het project op te nemen in het voorportaal en toe te voegen aan de Leidraad Grote Projecten, inclusief een risicoanalyse.

Het raadsvoorstel op basis van de alternatieve locaties uit de Quick Scan, aangevuld met het faseringsonderzoek, de businesscase BWH en het initiatiefdocument, wordt hierbij opnieuw voorgelegd aan de raad. De opdracht aan het college om scenario's van fasering op de alternatieve locaties te onderzoeken, inclusief beantwoording van de moties bij de Voorjaarsnota, zijn opgenomen in het voorliggend raadsvoorstel. Het Initiatiefdocument huisvesting Burgerweeshuis dient als achterliggend beslidsdocument, waarin ook de resultaten uit eerdere raadsvoorstellen zijn meegenomen en geactualiseerd: het verfijningsonderzoek Bagijnenstraat (2018), de Quick Scan (2020) en eerdere besluiten bij de begroting.

Raadsvoorstel

1. De initiatieffase af te ronden op basis van het Initiatiefdocument huisvesting Burgerweeshuis
2. Het college opdracht te geven de verkenningsfase te starten voor de Stiholocatie (Sint Olafstraat 5) op basis van het scenario 'in een keer over'
3. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar te stellen voor het verfijningsonderzoek en dit te dekken uit de gereserveerde € 4 miljoen voor de huisvesting van het Burgerweeshuis
4. Het project te laten vallen onder de Leidraad Grote Projecten

Kern raadsvoorstel

Het voorstel is om de initiatieffase af te ronden en over te gaan naar de verkenningsfase voor het huisvestingsproject Burgerweeshuis, conform Leidraad Grote Projecten. Het voorstel houdt in het uitvoeren van een verfijningsonderzoek uit te voeren naar het scenario 'In één keer over' waarbij de keuze van het college valt op de locatie Sint Olafstraat 5 (Stiho locatie). Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan de opdracht aan het college om één locatiekeuze aan de raad voor te leggen. Het scenario 'In één keer over' ziet het college als meest wenselijke scenario, waarbij nog variatie mogelijk is voor de grote concertzaal (scenario 2 of 3 uit het faseringsonderzoek).

Beoogd resultaat

Met een raadsbesluit kan een volgende stap worden gezet naar de realisatie van een toekomstbestendig poppodium voor Deventer. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de ambities van het college uit het Bestuursakkoord (2018) en gaat het project Burgerweeshuis, conform de Leidraad Grote Projecten, door naar de verkenningsfase. Een toekomstbestendig poppodium op Haveneiland kan een impuls geven aan het voorzieningenniveau van de stad en sluit aan op de ambities en routekaarten Wonen en Voorzieningen en de ontwikkeling van de Centrumschil. Passend bij de ontwikkeling van een woon- en werkmilieu voor de young professional en creatieve stedeling die de economie van Deventer verder versterken.

Kader

- * Coalitieakkoord 'Met lef en liefde voor Deventer' (2018)
- * Cultuurvisie 2019-2024 inclusief amendement dat toeziet op het samen met het Burgerweeshuis uitvoeren van een nadere verkenning van een alternatieve locatie om binnen een termijn van circa 4 jaar de club van de toekomst een nieuw bestaan te bieden. Dat betekent realisatie van het poppodium in 2024.
- * Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024 (2019)
- * Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis (2018)
- * Quick Scan onderzoek naar alternatieve locaties voor het Burgerweeshuis (2020), niet vastgesteld
- * Moties en amendement Burgerweeshuis bij Voorjaarsnota (aangenomen 30-06-2021)
- * Ontwikkelbeeld Bergweide 3-4 en Havenkwartier en gerelateerde aangenomen motie wonen (02-2021-000271)
- * Raadsmededeling Ontwikkelbeeld Havenkwartier (2021-99)
- * Raadsvoorstel en Ambitiedocument Wonen en Voorzieningen - versterken arbeidsmarkt en verjongen (2021)

Argumenten ten behoeve van de raad

Argumenten voor / kansen:

- * Met dit raadsbesluit kan een vervolgstap worden gemaakt naar het dichterbij brengen van een toekomstbestendig poppodium; het verfijningsonderzoek Bagijnenstraat dateert inmiddels uit 2018 en het wordt hoog tijd om een volgende stap te zetten voor het poppodium van Deventer.
- * De huidige situatie van beperkte programmering, mede als gevolg van de last onder dwangsom, maakt het extra noodzakelijk om voortgang te houden en het poppodium als belangrijke voorziening voor Deventer in stand te houden; de huidige situatie van Burgerweeshuis vormt hiervoor een bedreiging.
- * Het faseringsonderzoek heeft voldoende informatie opgeleverd om een vervolgstap te kunnen maken op basis van het raadsbesluit en door te gaan naar de verkenningsfase.

* Wachten met het nemen van een locatiebesluit kan ertoe leiden dat de Stiho locatie (in particulier eigendom) niet langer meer beschikbaar is; dit risico heeft zich al voorgedaan op de Davo locatie.

* Dit besluit kan leiden tot nieuwe ontwikkelingen in het Havenkwartier; over het proces rond het Ontwikkelbeeld Havenkwartier heeft het college aan de raad laten weten dat eerst wordt gewacht op besluitvorming over het faseringsonderzoek voor Burgerweeshuis.

* Een besluit over de gewenste locatie biedt perspectief en ruimte voor nieuwe bedrijvigheid: de Maakhaven waarvoor de provincie voor 4 jaar middelen beschikbaar heeft gesteld, biedt samen met productiehuis De Nieuwe Oost kansen voor een nieuwe ontwikkeling op Haveneiland, waardoor nog meer creatieve en muzikale ondernemers uit Nederland naar Deventer worden getrokken.

Argumenten tegen / risico's:

* Dit besluit leidt mogelijk tot beperkingen in de gewenste ontwikkelingen op het Haveneiland vanwege de opdracht van de raad om mogelijkheden voor wonen te onderzoeken (motie bij Ontwikkelbeeld Havenkwartier);

* De vestiging van Burgerweeshuis heeft niet alleen ruimtelijke effecten (minder ruimte voor wonen), maar ook geluidseffecten in en rond het havengebied; water draagt het geluid verder. De Omgevingsdienst moet nog nader onderzoek uitvoeren en er kan naast geluidseffecten mogelijk sprake zijn van bodemverontreiniging of (externe) veiligheidsrisico's.

* Burgerweeshuis naar Haveneiland vraagt om extra investeringen in de openbare ruimte (groen, bestrating, parkeren en mogelijk een extra veiligheidsroute); investeringen die toch al nodig zijn in het kader van gebiedsontwikkeling, maar nu urgenter worden. Hiervoor zijn op dit moment geen middelen beschikbaar.

* Het project is risicovol om meerdere redenen, waarvan de grootste risico's is ingeschat in het niet kunnen verwerven van de Stiho-locatie, omdat er geen overeenstemming wordt gevonden tussen de gemeente en de (particuliere) pandeigenaar. Het project brengt investeringsrisico's met zich mee die nu nog niet (volledig) te overzien of te beheersen zijn.

* De vermogenspositie van Burgerweeshuis is zwak en de vraag kan worden gesteld of Burgerweeshuis in staat is om tot de oplevering van het poppodium kan overleven op de huidige locatie als gevolg van de last onder dwangsom, waardoor Burgerweeshuis een deel van haar popfunctie heeft moeten afschalen en daarom niet naar haar volle mogelijkheden kan exploiteren.

* De verhuizing van Burgerweeshuis vraagt om een transformatie van de organisatie; dit moet in de vervolgfase nader worden uitgewerkt.

* De gemeente gaat uit van een kostprijsdekkende huur op basis van de vastgoedinvestering; de nieuwe huur ligt aanzienlijk hoger dan de huidige huur voor de Bagijnenstraat. Een subsidieverhoging voor het Burgerweeshuis is nodig om de kostprijsdekkende huur te kunnen betalen.

* In het verfijningsonderzoek moet de bouwconstructie van het beoogde pand nader worden uitgewerkt, waarbij de bijzondere (dak)constructie en andere bouwkundige ingrepen kunnen leiden tot meerkosten. De huidige prijsontwikkeling van bouw- en grondstoffen maakt de voorlopige stichtingskostenraming onzeker en naar verwachting gaan de prijzen verder stijgen.

* De kosten voor vervanging en onderhoud van de geluidsinstallaties (na 10-15 jaar) zijn nog niet meegenomen in de investering, waarvoor Burgerweeshuis een reserve zal moeten opnemen dat leidt tot een slechter exploitatieresultaat.

Betrokken partijen en participatie

De bewoners in de nabijheid van de Bagijnenstraat waar regelmatig mee gesproken wordt, zien uit naar een permanente toekomstbestendige oplossing voor

Burgerweeshuis

- * Het Burgerweeshuis is nauw betrokken geweest bij de uitvoering van het faseringsonderzoek en maakt onderdeel uit van het projectteam.
- * Het exploitatieplan en de second opinion van Berenschot is op basis van de meerjarenplannen en -begroting en in samenwerking met Burgerweeshuis en Gemeente opgesteld.
- * Het faseringsonderzoek van 4advies is in nauwe samenwerking met Burgerweeshuis en Gemeente opgesteld en begeleid door het projectteam.
- * In het projectteam met Gemeente, Burgerweeshuis en De Nieuwe Oost zijn de onderzoeksresultaten, het besluitvormingsproces en de -stukken uitvoerig besproken.
- * De pandeigenaren van de havenlocaties hebben meegewerkt aan het faseringsonderzoek door het pand open te stellen voor de bouwtechnische adviseurs van 4advies.
- * Voor dit project zijn interne en externe risicosessies (met Burgerweeshuis, De Nieuwe Oost bureaus) georganiseerd onder begeleiding van de concern controller van de gemeente.
- * Intern is dit project afgestemd met het project Ontwikkelbeeld Havenkwartier vanwege de motie wonen die de raad heeft ingedeeld in het kader van het ontwikkelbeeld. Het ontwikkelbeeld is in samenwerking met het Deventer Economisch Perspectief (DEP) en belanghebbenden opgesteld en zij zien een poppodium op het Haveneiland als een positieve ontwikkeling.

Financiële consequenties

Er is op dit moment in totaal € 4 miljoen gereserveerd voor de huisvesting van het Burgerweeshuis. Vanuit het beschikbaar gestelde budget van €1 miljoen uit de programmabegroting 2018 resteert nog € 691.000 (als gevolg van gemaakte kosten voor verfijningsonderzoek huidige locatie, quick scan, faseringsonderzoek en ruimte in de exploitatie). Bij de Voorjaarsnota 2021 is er € 2 miljoen gereserveerd en bij de begroting 2022 is aanvullend voorgesteld €1,3 miljoen te reserveren. De gereserveerde middelen blijven gereserveerd totdat de raad heeft besloten tot realisatie.

Het College stelt nu voor om de benodigde € 150.000 voor het verfijningsonderzoek voor de Stiho locatie te dekken ten laste van deze gereserveerde middelen.

In totaal is er na vaststelling van de begroting 2022 - 2025 (10 november 2021) een bedrag van € 4 miljoen aan incidentele middelen gereserveerd. Daarmee kan een deel van de investering in een nieuw poppodium worden gedekt. Uit het initiatiefdocument blijkt dat de stichtingskostenraming op basis van het faseringsonderzoek voorlopig is geraamd op € 10 tot 10,7 miljoen. Uit de verkenningsfase (verfijningsonderzoek) zal blijken wat de definitieve stichtingskostenraming en de benodigde investeringsmiddelen zijn en wat dit betekent voor de kostprijsdekkende huur en de subsidie.

Betrokkenheid raad

De raad is nauw betrokken geweest bij het besluitvormingsproces rond een toekomstbestendig Burgerweeshuis. In 2018 is het raadsvoorstel over het verfijningsonderzoek naar verbouwing van de huidige locatie voorgelegd, waarna de raad aan het college opdracht heeft gegeven om een quick scan naar alternatieve locaties voor Burgerweeshuis uit te voeren. Dit onderzoek heeft geresulteerd in een raadsvoorstel over de quick scan, die op 17 juni 2020 op de raadsagenda stond. De raadsbehandeling heeft niet geleid tot besluitvorming, maar tot een aanvullende opdracht aan het college om een faseringsonderzoek uit

te voeren.

Deze raadsopdracht en de moties bij de Voorjaarsnota 2021 zijn aanleiding geweest voor het onderzoek naar scenario's van fasering voor de alternatieve locaties (onderzoek 4advies) en voor het uitvoeren van een marktverkenning naar poppodia en het opstellen van een businesscase voor Burgerweeshuis (onderzoek Berenschot). Samen met het verfijningsonderzoek naar verbouwing van de huidige locatie vormt dit de basis voor het raadsvoorstel, waarin een voorkeursscenario aan de raad wordt voorgelegd.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Initiatieffase huisvesting Burgerweeshuis
Voorstelnummer : 2021-149
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23-11-2021, nummer 2021-149

BESLUIT

1. De initiatieffase af te ronden op basis van het Initiatiefdocument huisvesting Burgerweeshuis
2. Het college opdracht te geven de verkenningsfase te starten voor de Stiholocatie (Sint Olafstraat 5) op basis van het scenario 'in een keer over'
3. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar te stellen voor het verfijningsonderzoek en dit te dekken uit de gereserveerde € 4 miljoen voor de huisvesting van het Burgerweeshuis
4. Het project te laten vallen onder de Leidraad Grote Projecten

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



**Faseringsonderzoek
Burgerweeshuis en De Nieuwe Oost**
eindrapportage
3/11/2021

Inhoud

1.	Managementsamenvatting	3
2.	Doelstelling onderzoek	5
3.	Werkwijze onderzoek	6
4.	Locaties Haveneiland	7
5.	Programma van eisen en scenario's	8
6.	Inpassingsstudie scenario's	20
7.	Uitgangspunten en voorzieningen geluidsuitstraling naar omgeving	33
8.	Technische uitgangspunten	38
9.	Stichtingskostenramingen	43
10.	Colofon	48

Managementsamenvatting

In 2020 zijn de resultaten van de Quicksan alternatieve locaties voor het Burgerweeshuis gepresenteerd. Hieruit bleek dat op het Haveneiland twee locaties mogelijk geschikt zijn voor huisvesting van het Burgerweeshuis gecombineerd met Productiehuis De Nieuwe Oost. De gemeente Deventer heeft 4advies gevraagd (een) scenario's van **fasering van de ambities** op het Haveneiland te onderzoeken, waarin tussenstappen zijn opgenomen waardoor een gefaseerde realisatie van het nieuwe poppodium mogelijk wordt (inclusief fasering van financiering en gewenste functies).

Basis voor de toekomstige huisvesting is het programma van eisen (PvE). In de quickscan van 2020 is als uitgangspunt het PvE van het Verfijningsonderzoek Bagijnenstraat van 2018 gehanteerd ('vergelijken van appels met appels'). In het voorliggende onderzoek zijn in dialoog met Burgerweeshuis en De Nieuwe Oost **bijstellingen** gedaan. Aanleiding hiervoor zijn de karakteristieken van de beoogde locatie op het Haveneiland, voortschrijdend inzicht naar aanleiding van ontwikkelingen binnen de sector c.q. de beide hoofdgebruikers en de bevindingen uit het onderzoek van Berenschot met betrekking tot de toekomstige exploitatie van het poppodium. De belangrijkste wijzigingen zijn: een beter te exploiteren grote zaal met een publiekscapaciteit van 675 (was 600) en kleine zaal van 275 (was 150 vanwege beperkte ruimte Bagijnenstraat), integratie van foyer en café (was separaat) en een inpandige laad-/losvoorziening.

We hebben de mogelijkheden voor gefaseerde realisatie onderzocht. Daartoe is het PvE onderverdeeld in zgn. modules:

1. Minimaal benodigde basis: **grote zaal met hoogte van 6 m**; publieksvoorzieningen met foyer, café, toiletten, garderobe; kleedkamers; laad-/losruimte met facilitaire voorzieningen;

2. Functies die in later stadium kunnen van de Bagijnenstraat naar het Haveneiland kunnen verhuizen: kleine zaal, kantoren, De Nieuwe Oost en overige facilitaire voorzieningen.
3. Een grote zaal volgens de standaard in Nederland: een goed **'schaalbare' zaal van minimaal 9 m hoog** met balkon. Een dergelijk zaal is vanwege de benodigde hoogte niet inpasbaar binnen de bestaande STIHO-hal, maar zou (al dan niet in later stadium) ernaast kunnen worden gerealiseerd.

Daarnaast wordt als aparte module de **Maakhaven** benoemd. Dit is een initiatief van verschillende partijen, waaronder Burgerweeshuis en De Nieuwe Oost. Qua huisvesting gaat het om diverse studio-, werk- en ontmoetingsruimten voor '(muziek)makers'.

Aan de hand van de modules zijn diverse faserings-scenario's geformuleerd. Na een eerste schifting zijn de volgende overgebleven:

- Scenario 1:
 - fase 1: module 1 met grote zaal c.a.
 - fase 2: module 2 met de overige functies, zoals kleine zaal, kantoren en De Nieuwe Oost
- Scenario 2: totale programma van eisen
- Scenario 3: totale programma van eisen met hogere grote zaal

De gemeente heeft de eigenaar van de DAVO-locatie een vergunning verleend voor de realisatie van bedrijfseenheden. Inmiddels is hij gestart met het verhuren/verkopen van alle eenheden cf. plan. Er resteert straks enkel een strook van ca. 1.000 m² aan de Tweede Havenarm. De scenario's kunnen onvoldoende worden ingepast. Conclusies is dan ook dat de **DAVO-locatie niet langer geschikt** is voor huisvesting van het Burgerweeshuis.

Managementsamenvatting

De **STIHO-locatie biedt voldoende ruimte** voor de drie scenario's, waarbij bovendien ook plek is voor de Maakhaven. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor ca. 50 parkeerplekken – het aantal dat cf. berekeningen in de quickscan van 2020 voldoende is. Voor alle scenario's is het mogelijk om functionele plattegronden te ontwikkelen. De vrijdragende kap met vier lichtstraten is een bijzondere kwaliteit; vervolgonderzoek zal moeten uitwijzen hoe het ruimteprogramma zo kan worden ingepast dat de bezoeker deze kan blijven ervaren.

In scenario 1 en 2 ligt de grote zaal in de bestaande hal. In scenario 1 blijft in eerste instantie een deel van de hal leegstaan (tijdelijke invulling met andere functies mogelijk). In scenario 2 wordt het bestaande vloeroppervlakte volledig benut. In scenario 3 wordt een hogere grote zaal naast de bestaande hal gebouwd. Hierdoor is er een overschot aan ruimte in de hal, die vraagt om een permanente invulling.

In deze quickscan zijn globale uitgangspunten en voorzieningen gedefinieerd ten aanzien van geluidsuitstraling naar de omgeving. Conclusies is dat de gevel en het dak van de bestaande STIHO-hal een beperkte bijdrage leveren aan de **geluidsisolatie**. De geplande woningbouw ligt op zodanige afstand, dat voor de zalen een combinatie van een massieve buitendoos en lichte binnendoos mogelijk lijkt. Een kostbaardere combinatie van massieve buiten- en binnendoos lijkt dus niet nodig.

Op basis van de functioneel-ruimtelijke, akoestische en technische uitgangspunten zijn stichtingskostenramingen voor de STIHO-scenario's opgesteld. Het gaat in dit onderzoek om indicatieve bedragen die de verhoudingen tussen de kosten voor de verschillende scenario's weergeven.

De raming voor het plan **Bagijnenstraat** (Verfijningsonderzoek 2018) is **geactualiseerd** naar een actueel prijspeil.

Samengevat zijn de **stichtingskostenramingen** (x mln. excl. BTW):

▪ Bagijnenstraat 2018:	€ 9,4
▪ STIHO scenario 1:	
○ fase 1:	€ 7,8
○ fase 2:	€ 3,0 +
○ totaal:	€ 10,9
▪ STIHO scenario 2:	€ 10,6
▪ STIHO scenario 3:	€ 11,3

Bovengenoemde bedragen zijn incl. de investering t.b.v. De Nieuwe Oost, maar **excl. de Maakhaven en aankoop grond en opstal**.

Kosten voor renovatie van het dak en de lichtstraten zijn opgenomen in de raming. Mogelijk kan, in het kader van herbestemming van industrieel erfgoed, subsidie worden aangevraagd waarmee (een deel van) deze kosten gedekt kunnen worden.

Doelstelling onderzoek

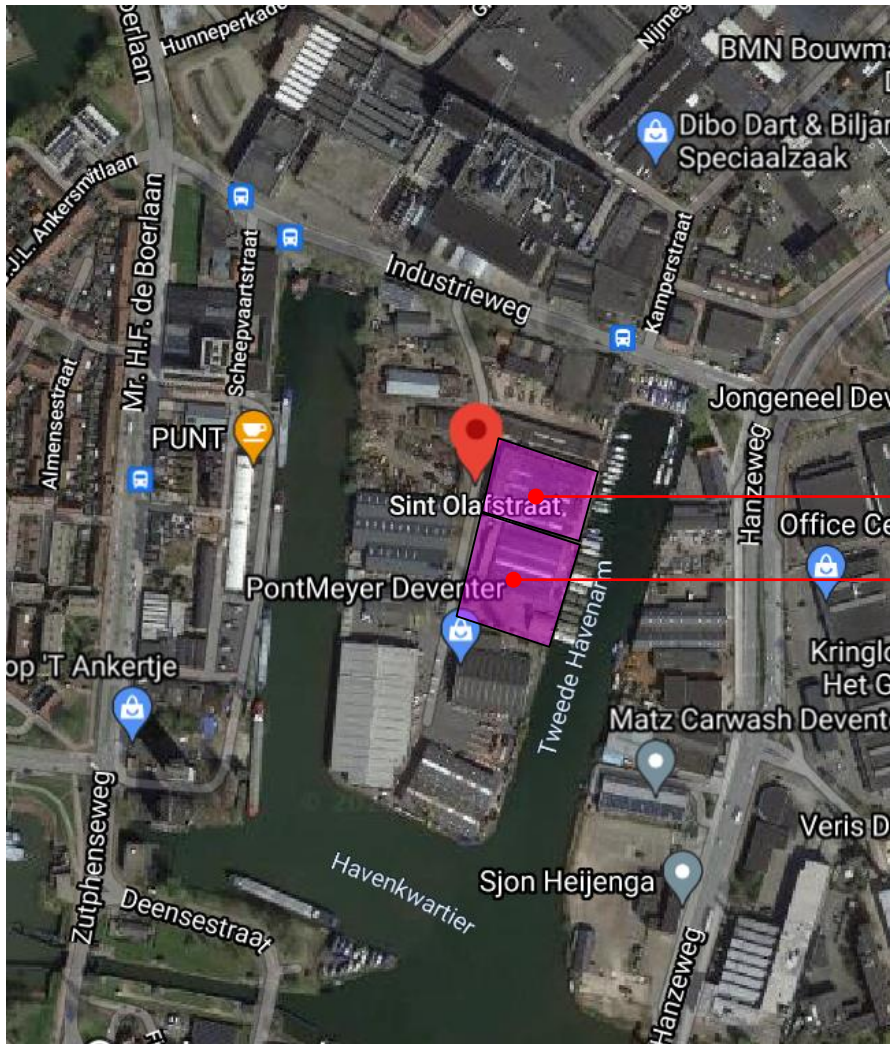
Het opstellen van een scenario van fasering van de ambities op het Haveneiland, waarin tussenstappen zijn opgenomen waardoor een gefaseerde realisatie van het nieuwe poppodium mogelijk wordt (inclusief fasering van financiering en gewenste functies).

Werkwijze onderzoek

1. In dialoog met het Burgerweeshuis en De Nieuwe Oost is het programma van eisen (PvE) voor de locaties op het Haveneiland geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in een lichte bijstelling, waarbij het totale bruto vloeroppervlakte nagenoeg gelijk is gebleven aan dat van de quick scan naar alternatieve locaties van 2020.
2. De (theoretische) faserings-scenario's zijn ontwikkeld. Met het Projectteam is een selectie van uit te werken scenario's gemaakt. Scenario's die tot onwerkbaar situaties en/of substantiële kapitaalvernietiging leiden, zijn niet verder uitgewerkt.
3. Op basis van bezichtigingen van de beide locaties / accommodaties en de tekeningen van de bestaande situatie zijn de inpassingsmogelijkheden van de scenario's onderzocht.
4. Gebleken is dat de locatie DAVO onvoldoende ruimte biedt voor een kwalitatieve inpassing van het PVE. Dit wordt geconcludeerd op basis van de actuele vergunde situatie en de verplichtingen die de eigenaar is aangegaan / zal aangaan.
5. Voor de locatie STIHO zijn de technische en akoestische uitgangspunten opgesteld.
6. Op basis van bovenstaande gegevens zijn de stichtingskosten voor de scenario's op de STIHO-locatie geraamd. Het gaat in dit onderzoek om globale ramingen. Op basis van een verfijningsonderzoek kunnen deze in later stadium worden herzien.

De quick scan heeft plaatsgevonden in de periode eind augustus t/m begin november 2021.

Locaties Haveneiland



locatie DAVO

locatie STIHO

Programma van eisen (PvE) en scenario's

- Functioneel-ruimtelijk PvE op hoofdlijnen
- Belangrijkste verschillen t.o.v. quickscan locaties 2020 en verfijningsonderzoek Bagijnenstraat 2018
- Grote zaal Basis of Grote zaal Hoog
- Ruimteclusters
- Modules
- Van modules naar scenario's
- Scenario's

Het PvE is voor allebei de te onderzoeken locaties gelijk.

Functioneel-ruimtelijk PvE

zie ruimtestaten

Burgerweeshuis:

- Grote zaal met gemiddelde capaciteit van 675 personen (aandacht voor schaalbaarheid)
- Kleine zaal met gemiddelde capaciteit van 275 personen
- Foyer met bar, keuken, garderobe, toiletten
- Kleedkamers
- Kantoren
- Facilitaire ruimten met inbandige laad-/losvoorziening
- Totaal: 2.040 m² BVO

De Nieuwe Oost:

- Repetitieruimte
- Kantoren met vergader-/lunchruimte
- Totaal: 280 m² BVO

Functioneel-ruimtelijk PvE

zie ruimtestaten

Gebouwgebonden buitenruimten:

- parkeerplaatsen personeel en artiesten (minimaal 260 m²)
- ca. 50 parkeerplaatsen en 300 fietsenstallingen bezoekers

Maakhaven, functies die niet zijn voorzien in het PvE van Burgerweeshuis en De Nieuwe Oost. Een voorlopige aanname:

- diverse (pop)oefenruimten
- producersruimte en opnamestudio
- multimedia studio
- werkplekken met ontmoetingsruimte
- totaal: 620 m² BVO

Functioneel-ruimtelijk PvE

belangrijkste verschillen t.o.v. quickscan locaties 2020 en verfijningsonderzoek Bagijnenstraat 2018

Ten opzichte van het Verfijningsonderzoek Bagijnenstraat (2018) is het functioneel-ruimtelijk PvE op onderdelen bijgesteld. Aanleiding hiervoor zijn:

- de karakteristieken van de beoogde locatie op het Haveneiland; een locatie buiten het centrum vraagt een andere invulling van bijv. het café
- voortschrijdend inzicht Burgerweeshuis en De Nieuwe Oost n.a.v. ontwikkelingen binnen de sector c.q. de bedrijfsvoering van beide hoofdgebruikers
- het onderzoek van Berenschot m.b.t. de toekomstige exploitatie van het poppodium

Berenschot concludeert:

- een poppodium in het havengebied moet flexibel van opzet zijn
- hoe meer schaalbaar de zalen zijn, hoe beter
- kleine zaal (275) in combinatie met grote zaal voor 675 bezoekers is goed passend bij Deventer
- voordelen schaalvergroting kunnen daarmee worden gerealiseerd (vooral: een betere verhouding tussen inkomsten uit kaartverkoop en horeca versus subsidie), terwijl de nadelen van forse schaalvergroting (meer concurrentie van andere podia, kleinere bedrijfseconomische marges) worden vermeden)

Functioneel-ruimtelijk PvE

belangrijkste verschillen t.o.v. quickscan locaties 2020 en verfijningsonderzoek Bagijnenstraat 2018

Belangrijkste bijstellingen:

- capaciteit Grote zaal vergroot van gemiddeld 600 naar 675 (zie Berenschot)
- capaciteit Kleine zaal vergroot van 150 naar 275:
 - groot aanbod binnen het segment van zalen van ca. 275
 - grote zaal is te groot voor deze publieksaantallen ('halflege zaal')
 - in Verfijningsonderzoek Bagijnenstraat is de Kleine zaal binnen het relatief kleine, bestaande voorste bouwdeel gepast, waardoor de publiekscapaciteit lager dan gewenst is
- integratie foyer en (muziek)café:
 - met bar en keuken
 - geschikt voor kleinere optredens (spoken word, singer/songwriter, open podium, festivals)
- interne laad-/losvoorziening
 - op Bagijnenstraat slechts beperkt realiseerbaar
 - noodzakelijk vanwege geluid, wenselijk vanwege ARBO/comfort

Functioneel-ruimtelijk PvE

belangrijkste verschillen t.o.v. quickscan locaties 2020 en verfijningsonderzoek Bagijnenstraat 2018

- repetitieruimte voor DNO niet combineren met Kleine zaal:
 - zaal beter programmeerbaar
 - mogelijkheid residenties te faciliteren, doordat deze gedurende langere tijd gebruik kunnen maken van de ruimte zonder steeds op- en af te bouwen (geen conflict met programmering Kleine zaal)
- parkeervoorzieningen en fietsenstallingen bezoekers:
 - nog te bepalen of deze al dan niet (gedeeltelijk) op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd en of de afkoopregeling van toepassing is op het Haveneiland
- Maakhaven:
 - nieuw initiatief in samenwerking met andere partijen in de stad
 - producersruimte en optionele oefenruimten uit eerdere PvE BWH maken hiervan onderdeel uit

Functioneel-ruimtelijk PvE

Grote zaal: Basis of Hoog?

De grote popzalen in Nederland met een vergelijkbare zaalcapaciteit zijn ontworpen op basis van de volgende uitgangspunten:

- mogelijkheid om grotere acts te programmeren
- voor concerten en club-avonden
- goede zichtlijnen, podiumhoogte minimaal 1 m
- flexibele capaciteit voor optimale belevingswaarde, ook als de zaal niet uitverkocht is
- schaalbaar door balkon met oplopende staantribune voor adequate zichtlijnen

Een zaal met deze karakteristieken heeft veelal een netto hoogte van 9 à 10 m.

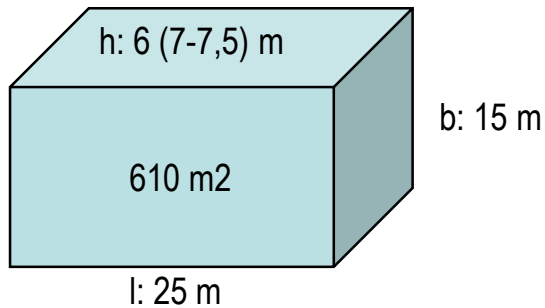
Omdat we op dit moment nog niet weten of een dergelijke zaal ruimtelijk/constructief/akoestisch haalbaar is op de te onderzoeken locaties, hanteren we twee varianten:

- Grote zaal Basis met een netto hoogte van max. 6 m (inpasbaar binnen hal STIHO)
- Grote zaal Hoog met een netto hoogte van 9 à 10 m hoog, volgens standaard in Nederland

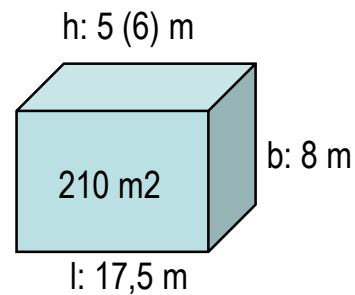
PvE – ruimteclusters

indicatieve netto (bruto) afmetingen

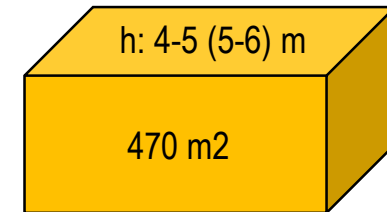
Grote zaal Basis



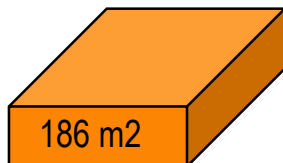
Kleine zaal



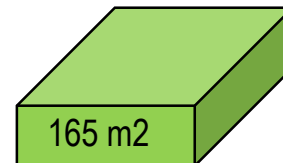
Foyer c.a.



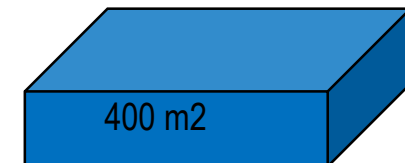
Kantoren



Kleedkamers c.a.



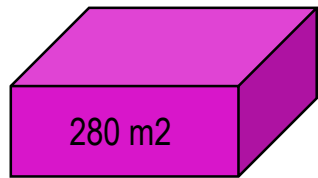
Facilitair



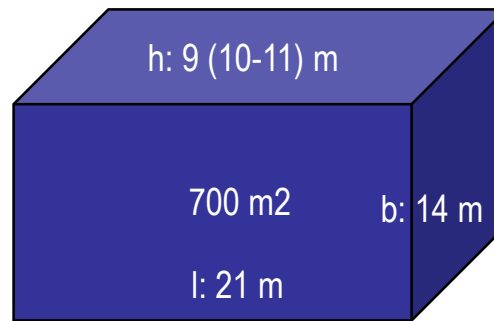
PvE – ruimteclusters

indicatieve netto (bruto) afmetingen

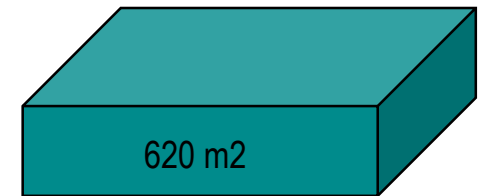
DNO



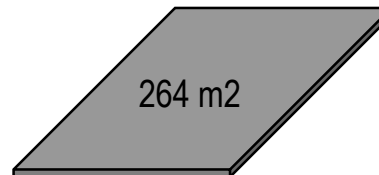
Grote zaal Hoog



Maakhaven



Buitenruimten

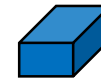
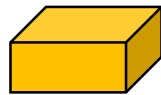
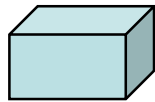


Parkeren bezoekers

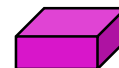
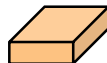
eigen terrein
indien mogelijk;
openbaar terrein
indien nodig

Ruimteprogramma - modules

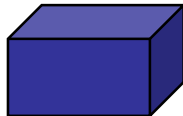
- Module = samenhangend geheel van ruimteclusters
- Definiëring modules:
 1. Grote zaal Basis + foyer c.a. + kleedkamers + deel facilitair + buitenruimten



2. Kleine zaal + kantoren + deel facilitair + DNO



3. Grote zaal Hoog



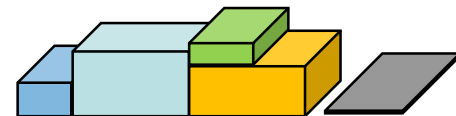
4. Maakhaven



Van modules naar scenario's

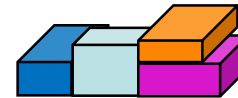
- Modules:

1. Grote zaal Basis + basisvoorzieningen



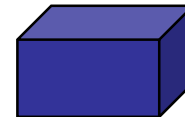
1512 m²

2. Kleine zaal + kantoren + deel facilitair + DNO



806 m²

3. Grote zaal Hoog



696 m²

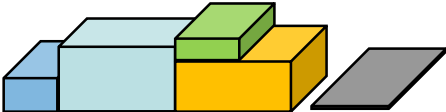

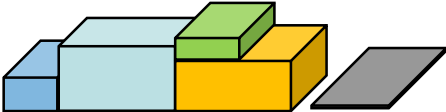

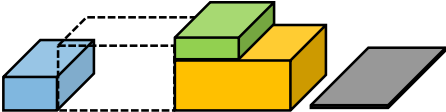
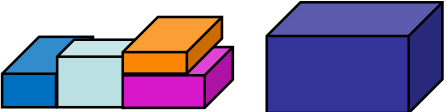

4. Maakhaven



618 m²

- Scenario = combinatie van één of meerdere modules die in fases worden gerealiseerd

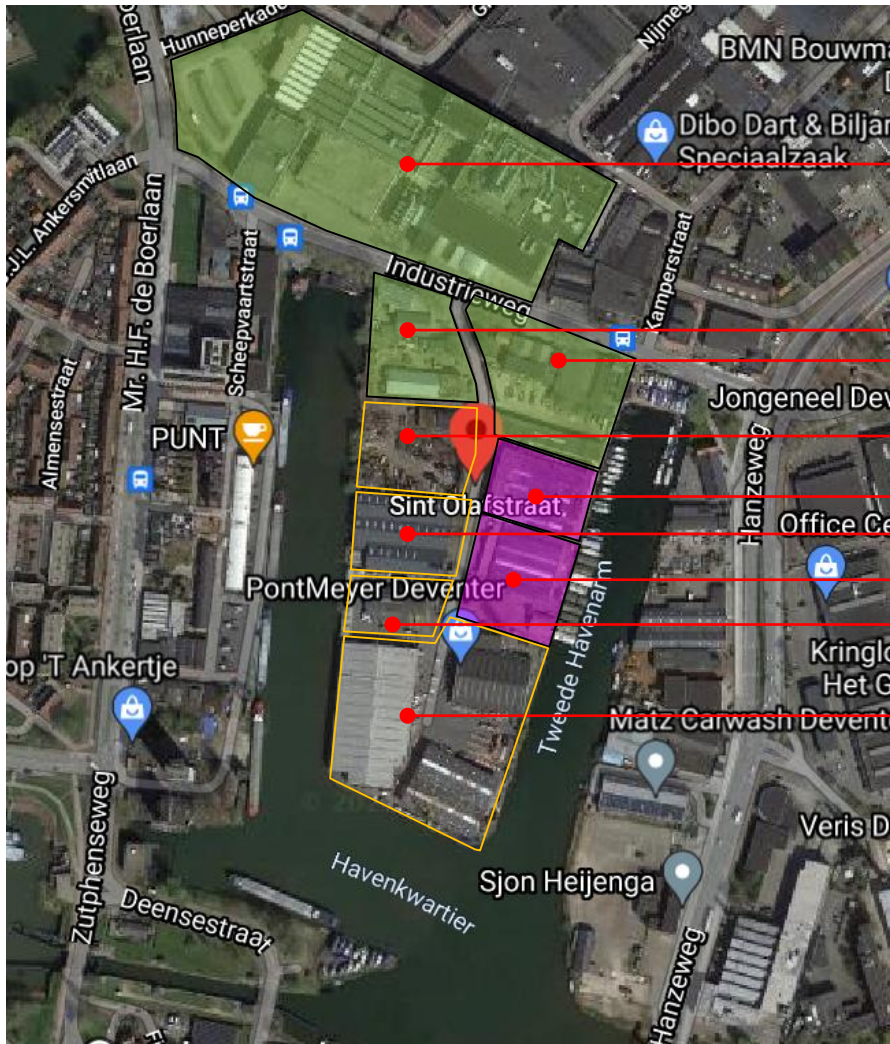
Scenario's

Scen	Fase 1	Fase 2
1	 <p data-bbox="778 519 1236 601"><i>kantoren, DNO, café / kleine zaal en facilitair aan Bagijnenstraat</i></p>	
2	 	
3	 	
mod	 <p data-bbox="504 1082 1006 1163"><i>Maakhaven in alle scenario's meenemen als te onderzoeken optie</i></p>	

Inpassingsstudie scenario's

- Globaal relatieschema inpassing
- DAVO → conclusie: PvE niet inpasbaar
- STIHO:
 - scenario 1
 - scenario 2
 - scenario 3

Analyse locaties Haveneiland



voorm. Roto Smeets,
toekomstig woon-/werkgebied

noordelijke deel Haveneiland,
toekomstig woongebied

locatie BP

DAVO, potentiële locatie BWH/DNO

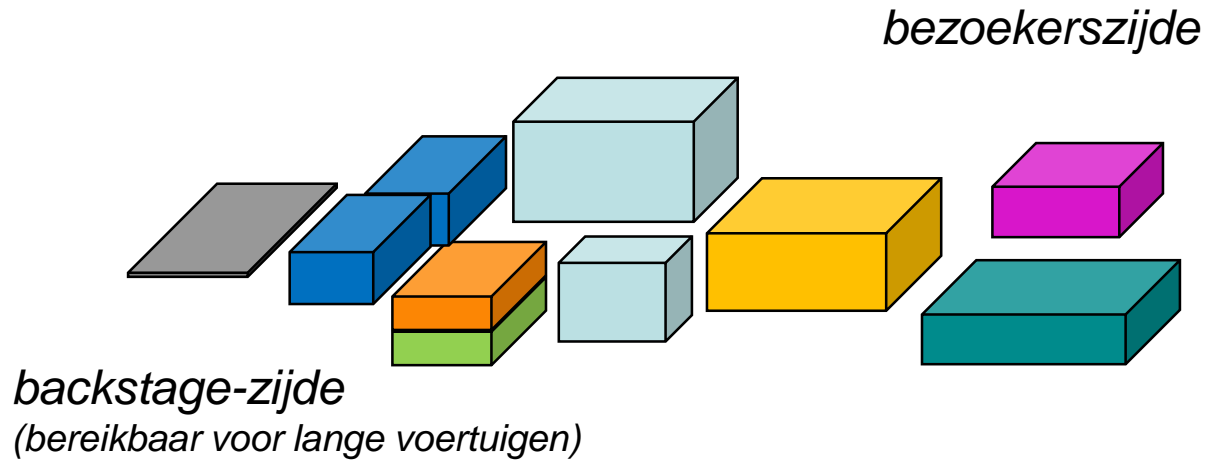
Burnside, fietsenwinkel

STIHO, potentiële locatie BWH/DNO

handbogenbouw

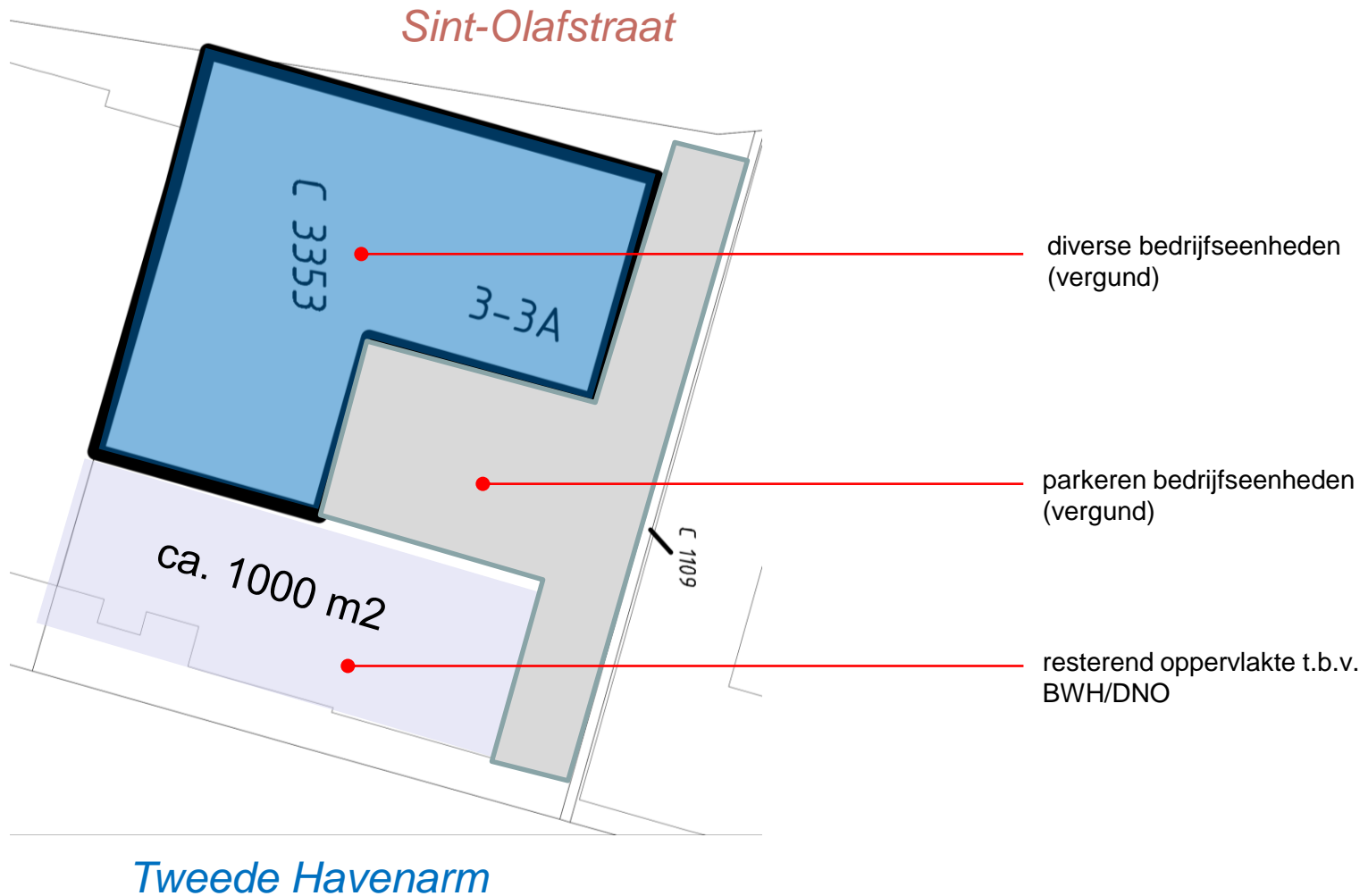
locatie PontMeyer

Globaal relatieschema inpassing



DAVO - situatie

Kavel totaal: 1.000 m²



DAVO - conclusies

- vergunning verleend voor bedrijfseenheden met parkeerplaatsen
- eigenaar is gestart met het verhuren/verkopen van alle eenheden cf. plan, er resteert straks enkel een strook van ca. 1.000 m² aan de Tweede Havenarm
- het programma van eisen BWH/DNO is hierop niet goed inpasbaar:
 - theaterlogistiek (via St. Olafstraat) conflicteert met parkeerplaatsen bedrijfseenheden
 - aantrekkelijke publieksentree alleen aan kant van de Tweede Havenarm te realiseren
 - zeer compact bouwvolume noodzakelijk, waarin alleen de basismodule met grote zaal kan worden gerealiseerd
 - onvoldoende ruimte op perceel voor verdere fasering (kleine zaal etc.)
- door zeer nabije ligging tot toekomstige woongebied, zijn kostbare geluidwerende voorzieningen noodzakelijk

Eindconclusie: PvE niet goed inpasbaar, locatie DAVO niet verder onderzoeken

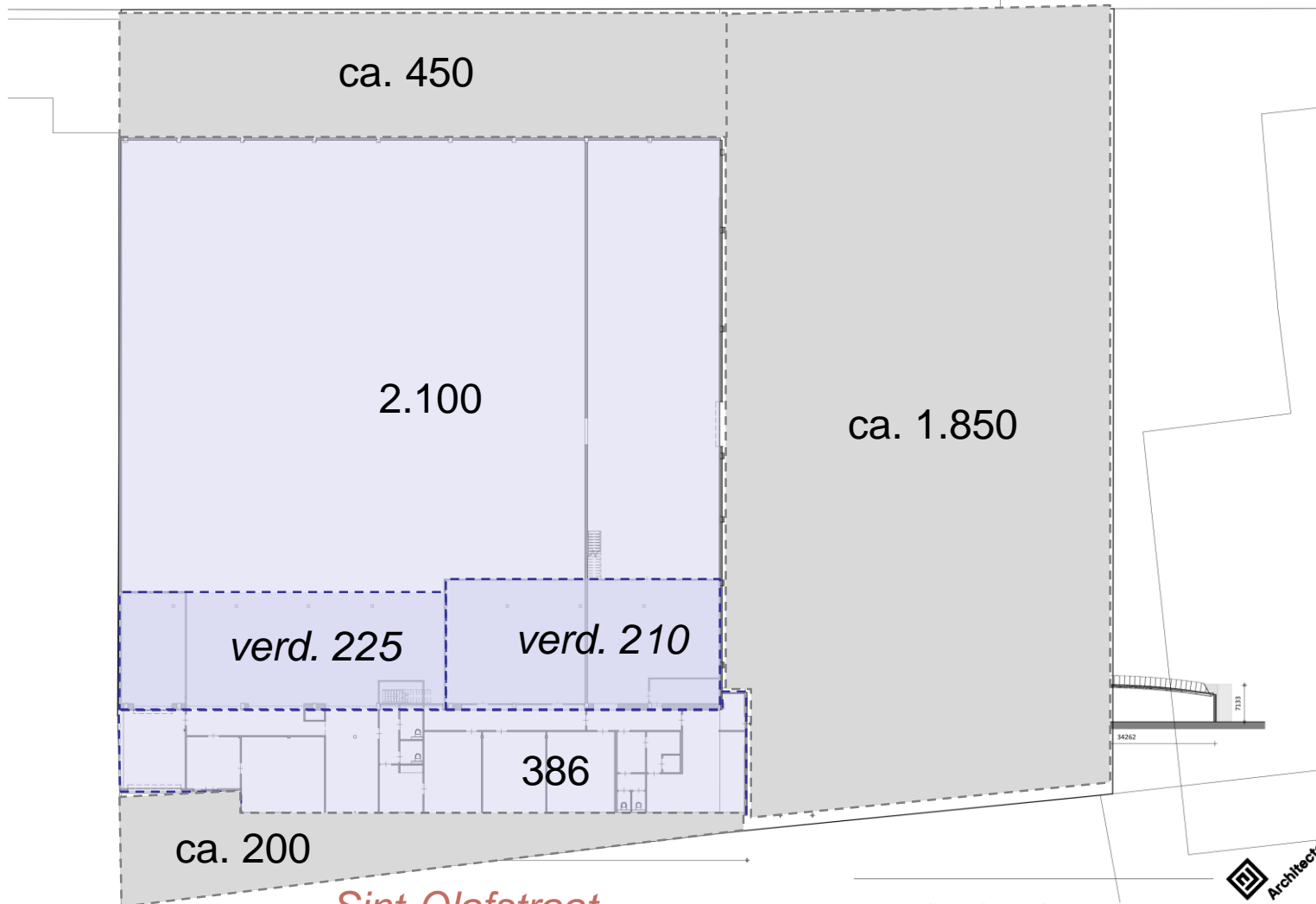
STIHO - situatie

Tweede Havenarm

BVO totaal: 2.920 m²

+

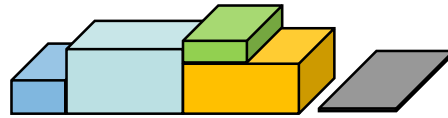
Terrein totaal: 2.500 m²



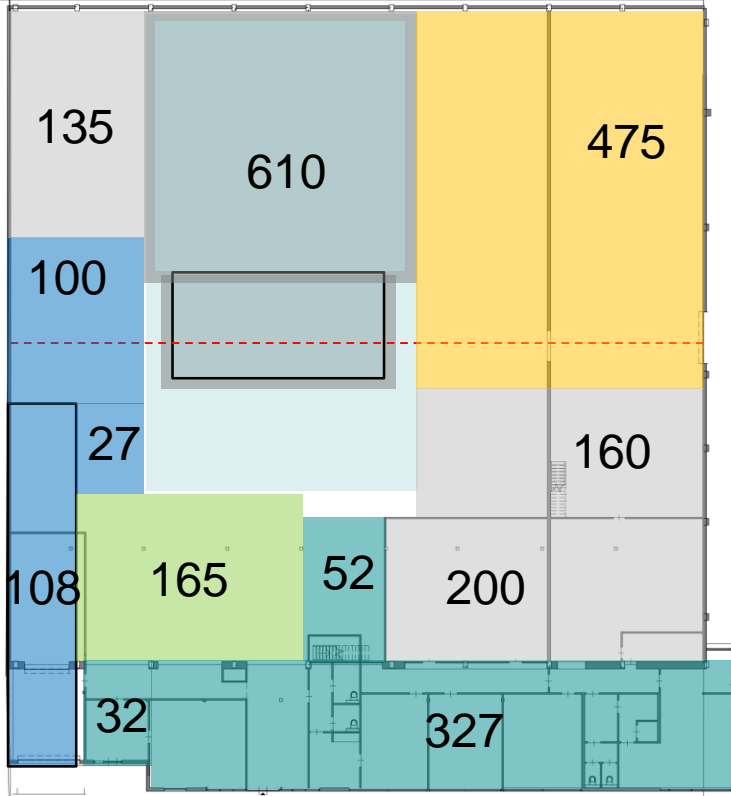
Inpassing scenario's in STIHO

- Op de navolgende sheets wordt de ruimtelijke inpassing van de scenario's op de STIHO-locatie onderzocht. In dit onderzoek gebeurt dit globaal; er zijn vele varianten denkbaar.
- Voor de inpassingsstudie is uitgangspunt dat de Maakhaven een plek krijgt in het STIHO-gebouw. De keuze om deze hier daadwerkelijk te realiseren dient separaat te worden gemaakt. De investeringskosten t.b.v. de Maakhaven zijn geen onderdeel van dit onderzoek.
- Het gezamenlijke PvE van Burgerweeshuis en DNO (2.318 m²) + de Maakhaven (618 m²) bedraagt 2.940 m² BVO.
- Dit kan in principe worden ingepast in de bestaande STIHO-hal inclusief het voorgebouw (2.920 m²).
- De vloeroppervlaktes van de in de studie genoemde ruimteclusters corresponderen in grote lijnen met het PvE. Vanwege het globale karakter van deze studie, zijn er afwijkingen. In een verfijningsonderzoek zal de inpassing preciezer moeten worden onderzocht.
- Belangrijk uitgangspunt voor de positionering van de Grote zaal in de hal is de beschikbare hoogte. De netto hoogte boven het podium dient te worden gemaximaliseerd. Dit betekent dat het podium steeds zo dicht mogelijk bij het midden van de hal wordt gepositioneerd.

Scenario 1 – fase 1



facilitair: 235

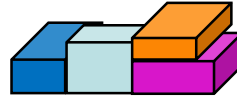


Maakhaven: 611

verdieping/entresol



Scenario 1 – fase 2



facilitair: 370
gevraagd 400



Maakhaven: 611

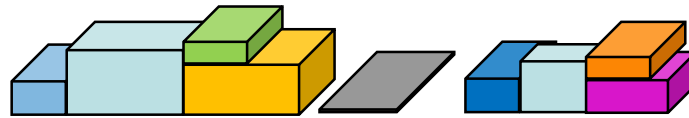
DNO: 200 (excl. kantoren)

verdieping/entresol



kantoren: 190 (incl. DNO),
gevraagd 255

Scenario 2



facilitair: 370
gevraagd 400



Maakhaven: 611

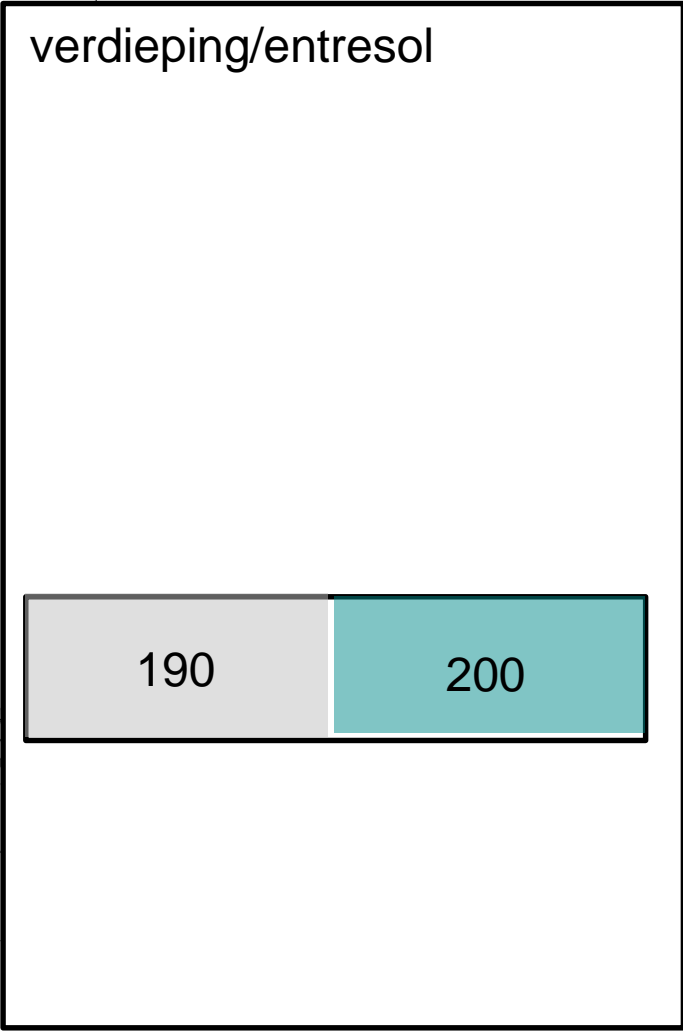
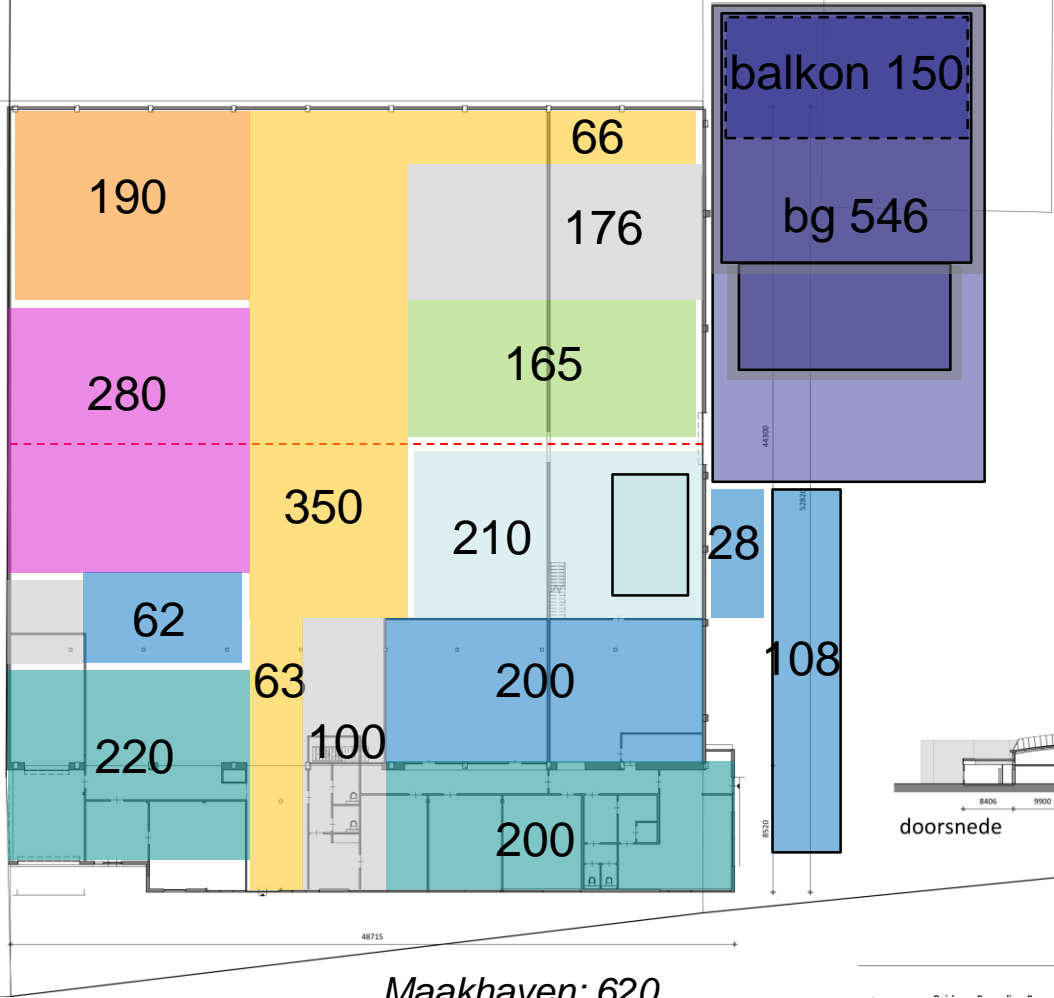
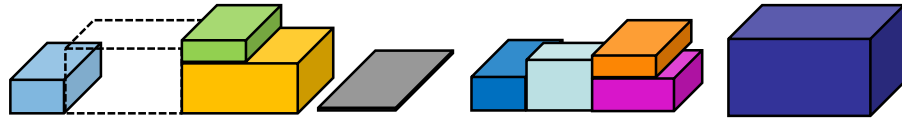
DNO: 200 (excl. kantoren)

verdieping/entresol



kantoren: 190 (incl. DNO),
gevraagd 255

Scenario 3



Vloeroppervlakten scenario's

	Fase 1					Fase 2		
	BVO binnen hal nieuw	BVO buiten hal nieuw	BVO Maak-Haven	rest hal (leegstand)	terrein	BVO binnen hal nieuw	BVO buiten hal nieuw	rest hal bg
Scenario 1	1511	0	618	790	264	806*	0	0
Scenario 2	2317	0	602	0	264	-	-	-
Scenario 3	1571	832	618	730	264	-	-	-

* rekenkundig 790 m2 beschikbaar; i.v.m. vergelijkbaarheid is PvE-oppervlakte module 2 aangehouden

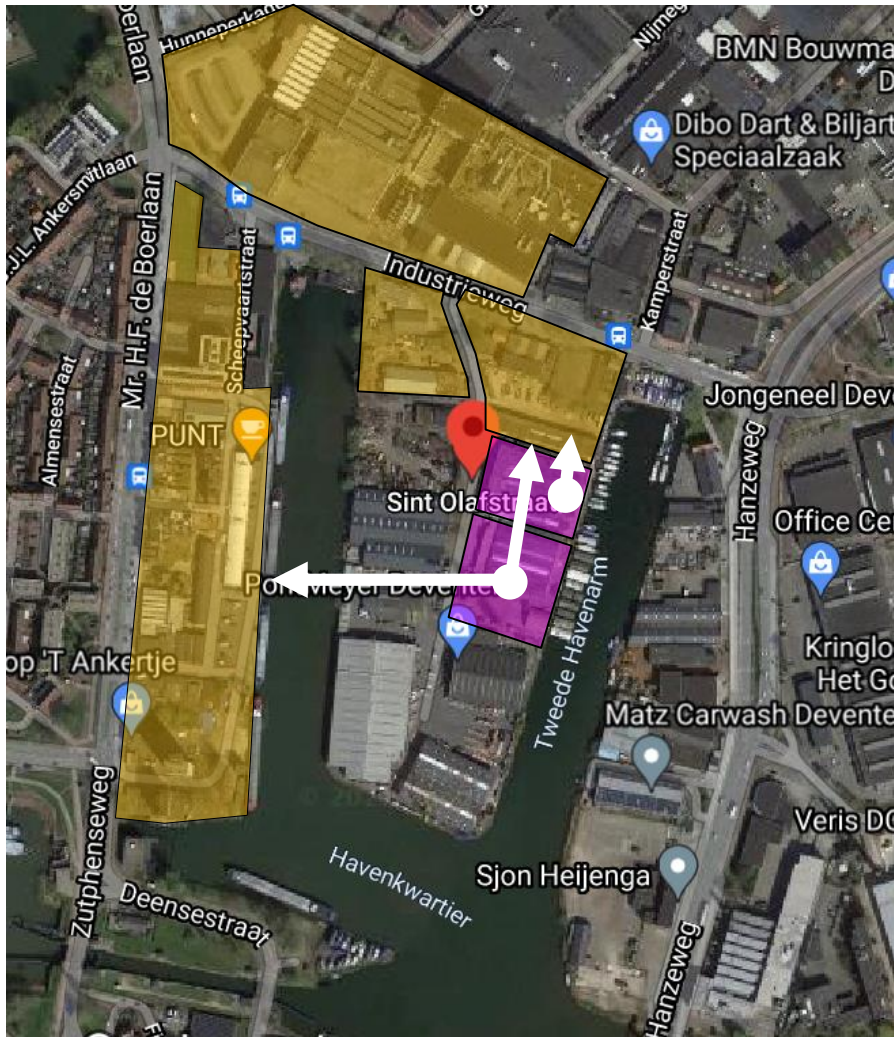
Uitgangspunten afmetingen doos-in-doos zalen

	l netto	b netto	h netto	NO		l bruto	b bruto	h bruto	BVO
Grote zaal Basis doos-in-doos	24	17	4 → 6 (oplopend)	408		25	18	5 → 7	450
Grote zaal Basis overige									160
Kleine zaal doos-in-doos	17,5	9	5-6	155		18,5	10	6 → 7	185
Grote zaal Hoog doos-in-doos	24	16	9-10	384		25	17	10-11	425
Grote zaal Hoog balkon			in zaal	127					150
Grote zaal Hoog overige									121

Uitgangspunten en voorzieningen geluidsuitstraling naar omgeving

Geluiduitstraling naar omgeving

bestaande en mogelijk toekomstige woningbouwlocaties



DAVO locatie

Woningbouwlocatie rond Industrieweg op zeer korte afstand, mogelijk aangrenzend.

STIHO locatie

Woningbouwlocatie rond Industrieweg op minimaal ca. 55 m.

Woningbouw rond Scheepvaartstraat op minimaal ca. 175 m (bestaand en mogelijk nieuwbouw / gemengde bestemming).

Geluidafscherming door DAVO en bebouwing overzijde Sint Olafstraat.

STIHO locatie is gunstiger vanwege grotere afstanden tot omliggende woningbouw(locaties) en geluidafscherming door omliggende bebouwing.

Geluiduitstraling naar omgeving

Akoestische uitgangspunten en randvoorwaarden

Geluidniveaus

- Versterkte live-bands: 90-95 dB(A) Pop-/Housemuziekspectrum \approx 100-105 dB(C)
- DJ/Dance: 105 dB(A) Housemuziekspectrum \approx 120 dB(C)
- Arbo Convenant maximaal 103 dB(A)

- Grote zaal Hoog: 103 dB(A) Housemuziekspectrum \approx 117 dB(C)
- Grote zaal Basis: 103 dB(A) Housemuziekspectrum \approx 117 dB(C)
- Kleine zaal: 103 dB(A) Housemuziekspectrum \approx 117 dB(C)
- Foyer: 95 dB(A) Popmuziekspectrum \approx 101 dB(C)
- Overige muziekr ruimten 95 dB(A) Popmuziekspectrum \approx 101 dB(C)

- Verwachte resterende geluidniveau (na isolatie door doos-in-doos-voorzieningen) in hal STIHO als gevolg van muziekgeluid in diverse ruimten in de hal: 50-60 dB(A) voornamelijk laagfrequent geluid.

Grenswaarden bij omliggende woningen (Activiteitenbesluit)

- Dagperiode (07:00-19:00 uur): 50 dB(A)
- Avondperiode (19:00-23:00 uur): 45 dB(A)
- Nachtperiode (23:00-07:00 uur): 40 dB(A)
- Voor muziekgeluid gelden 10 dB strengere eisen.

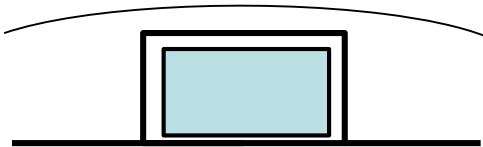
Gebruikstijden Burgerweeshuis

- Dag-, avond- en nachtperiode (eis nachtperiode maatgevend)
- In de nachtperiode geen live-band meer in de foyer / achtergrondmuziek

Geluiduitstraling naar omgeving

Akoestische voorzieningen STIHO locatie

Grote zaal Basis: Lichte doos-in-doos constructie in de hal



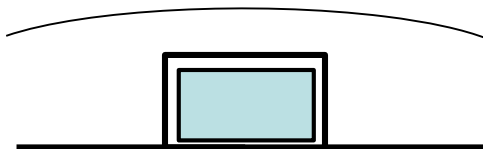
Binnendoos: zwevende dekvloer, gipswanden en plafond (2x12,5 mm)

Spouw: circa 150 mm met minerale wol

Buitendoos: massieve constructie 250 kg/m²

Vrije hoogte tussen zaal en dak hal circa 0,5-1,0 meter

Kleine zaal: Lichte doos-in-doos constructie in de hal



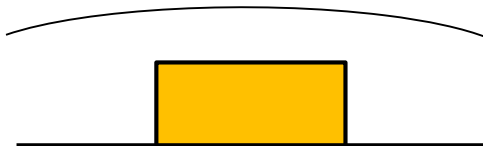
Binnendoos: zwevende dekvloer, gipswanden en plafond (2x12,5 mm)

Spouw: circa 150 mm met minerale wol

Buitendoos: massieve constructie 250 kg/m²

Vrije hoogte tussen zaal en dak hal > 1,0 meter

Foyer: Lichte doos in de hal

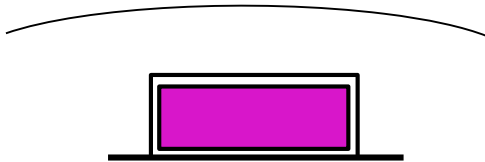


Doos: lichte constructie ca 40-50 kg/m²

Geluiduitstraling naar omgeving

Akoestische voorzieningen STIHO locatie

Overige muziek-/repetitieruimten:
Lichte doos-in-doos constructie in de hal



Binnendoos: zwevende dekvloer, gipswanden en plafond (2x12,5 mm)
Buitendoos: gipswanden en plafond/dakje
(MS wanden en plafond met gescheiden stijl en regelwerk)

Grote zaal Hoog: Lichte doos-in-
doos buiten de hal



Binnendoos: zwevende dekvloer, gipswanden en plafond (2x12,5 mm)
Spouw: circa 200 mm met minerale wol
Buitendoos: massieve constructie 550 kg/m²
Voorwaarde is wel afscherming door STIHO en omliggende bebouwing richting omliggende woningen. Anders massieve doos-in-doos

Laden - lossen:
Buiten mogelijk
(met eventuele afscherming)



Opmerkingen:

- Massieve buitengevel van de hal kan onderdeel zijn van de doosconstructie/buitendoos.
- Bufferuimten tussen zalen en muziekrumten onderling zijn gewenst vanuit de interne geluidisolatie
- Bij muziekrumten onderling is op zich geen bufferruimte nodig maar wel een massieve wand met aan beide zijde een lichte binnendoos.

Technische uitgangspunten

Technische uitgangspunten STIHO

Ten behoeve van het faseringsonderzoek zijn, om een beeld te krijgen van de benodigde ingrepen en het kostenniveau, op hoofdlijnen de technische uitgangspunten geformuleerd. Hierbij is uitsluitend ingegaan op de STIHO locatie.

De technische uitgangspunten geven in deze quickscan een globaal beeld van de benodigde voorzieningen en het kwaliteitsniveau. Het overzicht heeft niet de status van programma van eisen. Dat dient in een later stadium te worden opgesteld; waarbij alle systemen, capaciteiten en elementen worden beschreven aan de hand van prestatie-eisen.

Uitgangspunten constructief STIHO

Bestaande dakconstructie en gevels volledig renoveren:

- Stalen spanten inspecteren en herstellen
- Beglazing in dak vervangen voor isolerende kunststofpanelen (lexan)
- Gesloten dakdelen isoleren en voorzien van EPDM dakbedekking
- Gevels na-isoleren (aannahme: aan de buitenzijde met PIR en stucwerk, precieze ontwerpoplegging later te bepalen)
- Fundering bestaande bouwdelen controleren en waar nodig herstellen

Nieuw in te bouwen zware doos-in-doos wanden constructief onafhankelijk van bestaande hal, op eigen fundering (met bijvoorbeeld schroefpalen of boorpalen)

Herindeling op entresol en in voorgebouw met lichte scheidingsconstructies

Te handhaven delen begane grondvloer isoleren cf. Bouwbesluit.

Uitgangspunten bouwkundig STIHO

Bouwkundige inrichting:

- Inrichting passend bij de publieksfunctie (poppodium) dus degelijke, stootvaste en slijtvaste afwerking van vloeren en wanden
- Gevels, daken en vloeren isoleren volgens Bouwbesluit
- Daglicht in alle kantoorruimten
- Geluidwerende doos-in-doostructies conform opgave akoestisch adviseur
- Zoveel mogelijk de bestaande dakconstructie in het zicht laten

Vaste inrichting:

- Vaste barmeubels opnemen in zalen en foyer
- Pantry's en opnemen in artiestenfoyer en bij kantoren
- Horecakeukens opnemen bij foyer.

Uitgangspunten installaties STIHO

- Volledig nieuwe installaties, alle bestaande voorzieningen te verwijderen
- De basis (centrale) voorzieningen (zoals NUTS-aansluitingen, serverruimte, warmteopwekking, trafo, riolering, wateraansluiting etc.) moeten in alle gevallen al bij de eerste fase zijn voorbereid op de eindsituatie
- Gebouw is gasloos en voldoet aan BENG eisen
- Brandveiligheid: uitgangspunt is geen sprinklerinstallatie

Stichtingskostenramingen

Samenvatting stichtingskostenramingen

Op basis van de functioneel-ruimtelijke, akoestische en technische uitgangspunten zijn stichtingskostenramingen voor de STIHO-scenario's opgesteld. Het gaat in dit onderzoek om indicatieve bedragen op basis van kengetallen, die de verhoudingen tussen de kosten voor de verschillende scenario's weergeven.

De raming voor het plan Bagijnenstraat (Verfijningsonderzoek 2018) is geactualiseerd naar een actueel prijspeil.

Samengevat (x mln. excl. BTW):

▪ Bagijnenstraat 2018:	€ 9,4
▪ STIHO scenario 1:	
○ fase 1:	€ 7,8
○ fase 2 *:	€ 3,0 +
○ totaal:	€ 10,9
▪ STIHO scenario 2:	€ 10,6
▪ STIHO scenario 3:	€ 11,3

* Prijspeil fase 2 gelijk aan fase 1; gebruikelijker wijs zullen de prijzen door inflatie na verloop van tijd verder stijgen, waardoor de werkelijke kosten hoger zullen uitvallen.

Stichtingskostenramingen

<i>x € 1.000</i>	<i>Bagijnen- straat</i>	<i>scenario 1</i>			<i>scenario 2</i>	<i>scenario 3</i>
	<i>totaal</i>	<i>fase 1</i>	<i>fase 2</i>	<i>totaal</i>	<i>totaal</i>	<i>totaal</i>
1. grondkosten excl. aankoop grond/opstal		113			113	131
2. bouw- en installatie kosten		4.229			5.868	6.310
3. inrichtingskosten		1.045			1.223	1.242
<i>(waarvan theatertechnische installaties *)</i>	<i>(920)</i>	<i>(841)</i>	<i>(145)</i>	<i>(986)</i>	<i>(986)</i>	<i>(986)</i>
4. bijkomende kosten		1.100			1.526	1.640
5. onvoorzien planuitwerking over 1 t/m 4		324			436	466
6. onvoorzien realisatie over 2+3		316			425	453
7. meerkosten gefaseerde aanpak	-	-	300		-	-
totaal stichtingskosten	8.557	7.128	2.763	9.891	9.591	10.241
prognose prijsstijgingen t/m einde bouw	856	713	276	989	959	1.024
totaal stichtingskosten incl. prognose prijsstijgingen	9.413	7.841	3.039	10.880	10.550	11.265

** De kosten voor de theatertechnische installaties en inrichting zijn geraamd door het Burgerweeshuis. Deze zijn als onderdeel van de inrichtingskosten opgenomen in de stichtingskostenramingen.*

Toelichting stichtingskostenramingen STIHO

Uitgangspunten ramingen

Uitgangspunten ramingen:

- Bedragen zijn exclusief BTW, prijspeil oktober 2021
- Kosten investering ten behoeve van De Nieuwe Oost zijn opgenomen.
- Investerings theatertechnische installaties, vaste inrichting en deel losse inrichting zijn opgenomen. Kantoorinrichting en –apparatuur niet opgenomen.
- Kosten aankoop grond en opstellen niet opgenomen
- Kosten eventueel benodigde tweede ontsluitingsroute Haveneiland niet opgenomen.
- Onvoorzien:
 - onvoorzien planuitwerking: 5%
 - onvoorzien realisatie: 6%
 - deze opslagen zijn gebruikelijk voor een project dat al volledig gedefinieerd is (start ontwerpfase). Omdat er in deze onderzoeksfase nog geen sprake is van een uitgewerkt plan, zijn de onzekerheden t.a.v. deze ramingen groter. Op basis van vervolgonderzoek en planontwikkeling kunnen in later stadium nauwkeurigere ramingen worden opgesteld.
- Voorlopig prognose prijsstijgingen oktober 2021 t/m einde bouw: 10%; afhankelijk van planning

Kansen:

- In vervolgonderzoek nagaan of subsidie herbestemming industrieel erfgoed mogelijk is, bijv. voor renovatie karakteristieke dakkap.
- Fondsenwerving voor dekking deel van de inrichtingskosten.

Toelichting stichtingskostenramingen STIHO

Nader onderzoek en planuitwerking nodig

- Deze studie is een quickscan waarin de globale inpassingsmogelijkheden zijn onderzocht. Er is geen uitgewerkt PvE of ontwerp opgesteld c.q. beschikbaar voor de kostenraming. (Specifieke) esthetische eisen niet meegenomen. De precieze ruimtelijke inpassingsmogelijkheden van de verschillende functies dient verder te worden onderzocht.
- Precieze kosten gefaseerde aanpak (alleen scenario 1) behoeft nadere uitwerking.
- Separate invulling/kostendrager voor niet benutte bouwdelen (scenario 3) behoeft nadere uitwerking. Mogelijk moeten aanvullende kosten worden gemaakt.
- Eventuele aanvullende eisen van de brandweer (bijv. naar aanleiding van aangrenzend bebouwing) niet opgenomen.
- Constructie en installatie globaal opgenomen; in ontwerp uit te werken.
- Aannee hergebruik bestaande industrievloer als fundering. Voor de grote zaal is een nieuwe constructieve vloer met funderingspalen gerekend.
- Kosten bestaande gevels en lichtstraten zijn globaal begroot en kunnen invloed hebben op de verdere planuitwerking. Specifieke eisen (bijv. t.a.v. behoud karakter industrieel erfgoed) zijn niet onderzocht en kunnen kostenverhogend effect hebben.
- Isolatieprincipe gevel behoeft nadere uitwerking. In de raming is rekening gehouden met kosten isolatie buitenzijde, maar mogelijk sluit dat niet aan op onderhoudseisen en/of behoud karakter industrieel erfgoed.
- Bouwtechnische staat en constructieve draagkracht gebouw en bodem niet onderzocht. Inzichten/maatregelen voortkomend uit in situ funderingsonderzoek kunnen invloed hebben op funderingswerkzaamheden.
- Beperkte investering t.b.v. straatverlichting, markeringen en infiltratie hemelwater opgenomen.
- Kwaliteit (vervuiling) van bodem en grondwater, aanwezigheid van asbest niet onderzocht.
- Parkeervoorziening bezoekers: uitgangspunt is handhaven bestaande bestrating.

Colofon

4advies

Arnhemseweg 10
3817 CH Amersfoort
www.4advies.nl

Dirk Eekma
06 44 74 88 69
dirk@4advies.nl

Peter Bijvoet, DGMR
(uitgangspunten en voorzieningen
geluidsuitstraling)

Lowie Looijen, B&R
(technische uitgangspunten)

Rinie van den Bos
(stichtingskostenramingen)

4advies ontwikkelt, samen met gebruikers en opdrachtgever, praktische oplossingen voor organisatie- en huisvestingsvraagstukken in de wereld van onderwijs, cultuur en welzijn.

Initiatiefdocument huisvesting Burgerweeshuis

Toekomstscenario's poppodium Deventer

Versie 24 november 2021

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusie.....	3
Probleemanalyse	3
Voorkeursscenario	3
Financieel overzicht	4
1. Inleiding	6
Waarom dit document?.....	6
Aanleiding	7
Leeswijzer	7
2. Huidige situatie.....	8
2.1 Beleid	8
2.2 Vastgoed.....	10
2.3 Financieel.....	12
2.4 Omgeving.....	13
3. Toekomst: Burgerweeshuis locaties	14
3.1 Scenario 1: huidige locatie Bagijnenstraat	15
3.1.1 Beleid	15
3.1.2 Vastgoed	15
3.1.3 Financieel	16
3.1.4 Omgeving	18
3.1.5 Gebiedsontwikkeling	18
3.1.6 Risico's	18
3.2 Scenario 2: alternatieve locatie Stiho pand Sint Olafstraat 5	20
3.3.1 Beleid	20
3.3.2 Vastgoed	20
3.3.3 Financieel	20
3.3.4 Omgeving	22
3.3.5 Gebiedsontwikkeling	23
3.3.6 Risico's	23
3.4 Davo pand Sint Olafstraat 3.....	26
3.4.1 Beleid	26
3.4.2 Vastgoed	26
3.4.3 Financieel	26
3.4.4 Omgeving	26
3.4.5 Gebiedsontwikkeling	26
3.4.6 Risico's	26
4. Faseringsscenario's locatie Haveneiland.....	27
4.1 Gefaseerde overgang	27
4.2 In één keer over	28
4.3 Investeringsramingen per faseringsscenario	30

Samenvatting en conclusie

Probleemanalyse

De aanleiding om onderzoek te doen naar toekomstscenario's voor het Burgerweeshuis komt aanvankelijk voort uit een tweetal invalshoeken: cultuur en vastgoed. Daarbij zijn de ruimtelijke ontwikkeling van Deventer en de ambities op het gebied van Wonen en Voorzieningen van belang. Bij een groeiende stad, gericht op versterking van de arbeidsmarkt en het aantrekken van jongeren en (creatieve) professionals, past een kwalitatief hoogwaardig cultureel poppodium met een gezonde bedrijfsvoering.

Uit de probleemanalyse blijkt dat handhaven van de huidige situatie aan de Bagijnenstraat geen optie is. In opdracht van de raad zijn twee scenario's onderzocht voor het gemeentelijk cultureel vastgoed, in samenwerking met Burgerweeshuis: verbouwing van de huidige locatie of vestiging op een alternatieve locatie. Voor beide scenario's zijn businesscases opgesteld op basis van een marktverkenning, waarbij poppodia in Nederland met elkaar vergeleken zijn (rapport Berenschot). Hierbij is ook de maatschappelijke waarde van popcultuur in beschouwing genomen. Voor het scenario van een alternatieve locatie heeft de raad gevraagd tevens de mogelijkheden van fasering te onderzoeken en ter afronding van deze initiatieffase één voorkeursscenario voor te leggen.

Samenvattend zijn de volgende scenario's naar voren gekomen:

1. Verbouwing huidige locatie Bagijnenstraat
2. Aankoop en verbouwing alternatieve locatie Stiho pand Sint Olafstraat 5
 - 2.1 gefaseerde overgang
 - 2.2 in een keer over (varianten grote zaal 'Basis' of 'Hoog')

Voorkeursscenario

Het college is van mening dat scenario 2 in de verkenningsfase centraal moet staan. De vestiging van een poppodium op het Haveneiland geeft een impuls aan het havengebied en kan een aanzuigende werking hebben voor (creatieve) bedrijven, economie en wonen. Burgerweeshuis en partner De Nieuwe Oost brengen reuring en bieden een plek waar jongeren graag verblijven: dit sluit aan op het ambitiedocument Wonen en Voorzieningen, waarin een poppodium door partners gezien wordt als een katalysator voor nieuwe ontwikkelingen op Haveneiland.

De vestiging van een poppodium op het Haveneiland hangt samen met het (vast te stellen) Ontwikkelbeeld Havenkwartier. Vestiging van een poppodium heeft gevolgen voor het aantal en type woningen en doelgroepen: de verkenningsfase van het groot project Burgerweeshuis zal plaatsvinden in samenhang met het onderzoek naar de kansen en mogelijkheden van een uitdagend woon-, werk- en verblijfsgebied, zoals opgedragen door de raad. Op het Haveneiland is deze combinatie van functies zowel ambitieus als zorgvuldig vorm te geven. In de omgeving van de Bagijnenstraat, binnen de bestaande binnenstedelijke bebouwing, is dat geen optie. Scenario 1 valt daarom voor het college definitief af.

Voor de locatie op het Haveneiland leidt scenario 2.2 tot de meest gunstige businesscase (rapport Berenschot). Het college stelt voor in de verkenningsfase 'in een keer over' als uitgangspunt te nemen. Een gefaseerde overgang (scenario 2.1) biedt onvoldoende voordelen en valt daarmee af.

Voor scenario 2.2 zijn twee varianten onderzocht: grote zaal 'Basis' of 'Hoog' (in onderliggende onderzoek ook aangeduid als scenario 2 en 3). In de verkenningsfase kan de inpassing van de grote zaal definitief bepaald worden (verfijningsonderzoek) en daarmee de uiteindelijke keuze voor een van beide varianten.

Ten slotte vraagt vestiging van een poppodium op het Haveneiland om extra investeringen in de openbare ruimte (groen, bestrating, parkeren en mogelijk een extra veiligheidsroute). Investerings die toch al nodig zijn in het kader van de gebiedsontwikkeling, maar nu urgenter worden. Hiervoor zijn op dit moment geen middelen beschikbaar. In de verkenningsfase wordt de openbare ruimte en de buitenruimte rond het Stiho pand nadrukkelijk meegenomen, om een gewogen voorstel voor de realisatiefase aan de raad voor te kunnen leggen.

Financieel overzicht

Deze paragraaf geeft een financieel overzicht weer van de onderzochte scenario's. In deze fase van planontwikkeling (quick scan) zijn voor de berekeningen van de vastgoedexploitatie en de exploitatie van het Burgerweeshuis diverse aannames gedaan. Dit wordt in het verfijningsonderzoek uitgewerkt.

	x € 1.000	Scenario Bagijnen- straat	Scenario Stiho gefaseerd			Scenario Stiho in een keer - zaal 'Basis'	Scenario Stiho in een keer - zaal 'Hoog'
			totaal	fase 1	fase 2	totaal	totaal
	Investing						
1	Stichtingskosten (incl. prijsstijging tot eind bouw)	9.400	7.900	3.000	10.900	10.600	11.300
2	Verwervingskosten	0	1.175	0	1.175	1.175	1.175
3	Totaal investering	9.400	9.075	3.000	12.075	11.775	12.475
	Vastgoedexploitatie						
4	Kostprijsdekkende huur - nieuwe locatie Stiho - huidige locatie Bagijnenstraat	490	460 107		600	590	650

Tabel 1 Investeringsraming en kostprijsdekkende huur

De totale investering (3) bestaat uit de stichtingskosten (1) en de eventuele verwervingskosten (2). Deze investering leidt tot een kostprijsdekkende huur (4). In het scenario Stiho gefaseerd moet in de eerste fase voor de huidige locatie Bagijnenstraat ook nog een kostprijsdekkende huur betaald worden, omdat het Burgerweeshuis in dat scenario op twee locaties gehuisvest is.

	x € 1.000	Scenario Bagijnen- straat	Scenario Stiho gefaseerd			Scenario Stiho in een keer - zaal 'Basis'	Scenario Stiho in een keer - zaal 'Hoog'
	Exploitatie Burgerweeshuis zonder dekking						
5	Exploitatieresultaat*	-493	-531	0	-282	-282	-282
6	Huidige subsidie	510	510	0	510	510	510
7	Exploitatieresultaat incl. subsidie	17	-21	0	228	228	228
8	Kostprijsdekkende huur	-490	-567	0	-600	-590	-650
9	Exploitatieresultaat incl. huur	-473	-588	0	-372	-362	-422

Tabel 2 Exploitatie Burgerweeshuis zonder dekking

*In dit exploitatieresultaat is geen rekening gehouden met het vervangen van de geluidsinstallaties over circa 15 jaar. Daar zal het Burgerweeshuis op dat moment aanvullende middelen/ fondsen voor moeten aanspreken. Indien het Burgerweeshuis hier jaarlijks voor gaat reserveren betekent dit een verslechtering van het jaarlijks exploitatieresultaat van ongeveer € 70.000.

Berenschot heeft per scenario een exploitatieberekening (5) voor het Burgerweeshuis gemaakt en daar de huidige subsidie (6) aan toegevoegd. Daaruit blijkt welk deel van de kostprijsdekkende huur het Burgerweeshuis zelf binnen haar exploitatie kan opvangen (7). In ieder scenario moet het Burgerweeshuis een kostprijsdekkende huur (8) betalen. Dat leidt tot een negatief exploitatieresultaat (9). Hieruit kan geconcludeerd worden dat aanvullende dekking nodig is.

	<i>x € 1.000</i>		<i>Scenario Stiho gefaseerd</i>			<i>Scenario Stiho in een keer - zaal 'Basis'</i>	<i>Scenario Stiho in een keer - zaal 'Hoog'</i>
		<i>Scenario Bagijnen- straat</i>					
	Exploitatie Burgerweeshuis met aanvullende dekking						
	Exploitatieresultaat	-493	-531		-282	-282	-282
	Kostprijsdekkende huur	-490	-567	0	-600	-590	-650
	Huidige subsidie	510	510		510	510	510
10	Aanvullende subsidie	473	588		372	362	422
11	Exploitatieresultaat	0	0		0	0	0

Tabel 3 Exploitatie Burgerweeshuis met aanvullende dekking

Zoals uit tabel 2 is gebleken is een aanvullende dekking nodig voor de kostprijsdekkende huur, oftewel een aanvullende subsidie bovenop de huidige subsidie. Hiermee is het exploitatieresultaat van het Burgerweeshuis sluitend (11).

1. Inleiding

Waarom dit document?

Dit document bevat de uitkomsten van de initiatieffase van het huisvestingsproject Burgerweeshuis. Het college legt hiermee het besluit aan de gemeenteraad voor om naar de verkenningsfase over te gaan, waarin één voorkeursscenario zal worden uitgewerkt. Het college beoogt hiermee een volgende stap te zetten in de realisatie van een toekomstbestendig poppodium in de gemeente Deventer. In het Bestuursakkoord (2018) is hierover het volgende opgenomen:

“Het Burgerweeshuis heeft plannen voor een grote verbouwing. In het najaar verschijnt een verfijningsonderzoek. Daarmee en met de Cultuurvisie, wordt duidelijk wat de behoeften en de mogelijkheden zijn en kunnen we keuzes maken. Zo komt een lang gekoesterde wens om het poppodium goede huisvesting te bieden, die past bij de kwaliteit van de programmering, dichterbij. Daarnaast willen we programmering die aantrekkelijk is voor jongeren en de instellingen worden daartoe uitgedaagd.”

De raad heeft het college opgedragen het huisvestingsproject Burgerweeshuis aan te merken als groot project zoals bedoeld in de Leidraad Grote Projecten (Voorjaarsnota 2021, motie 10b.1). De gemeentelijke Leidraad beschrijft een werkwijze die ons helpt om grip te krijgen op projecten. De Leidraad kent verschillende fases, te weten een initiatieffase, een verkenningsfase, een realisatiefase en een nazorgfase. In de eerste fase, de initiatieffase, is sprake van visie- en gedachtenvorming; het exploreren van mogelijkheden en het bepalen van nut en noodzaak.

Aan de afronding van deze initiatieffase liggen meerdere onderzoeken ten grondslag (2018-2021): zowel naar verbouwing van Burgerweeshuis op de huidige locatie als (ver)nieuwbouw op een alternatieve locatie, inclusief de mogelijkheid van gefaseerde doorontwikkeling. In dit document worden de uitkomsten van deze onderzoeken gepresenteerd en gewogen, wat heeft geleid tot een voorkeursscenario. Het college geeft hiermee uitvoering aan de recente opdracht van de raad (Voorjaarsnota 2021, motie 10.b2):

- De huidige locatie af te wegen tegen de alternatieve locaties en één keus voor te leggen;
- Het Burgerweeshuis op te dragen een programma van eisen/kansen op te stellen inclusief een passende exploitatieopzet en marktverkenning voor een gefaseerde doorontwikkeling;
- Deze te betrekken bij de definitieve besluitvorming over de investering (van de gereserveerde middelen, zie amendement) in de ver- dan wel nieuwbouw.

In het amendement op de Voorjaarsnota 2021 is het huisvestingsproject Burgerweeshuis opgenomen als een nieuw beleidsvoornemen en is een bedrag van € 2 miljoen in 2022 gereserveerd voor de eerste fase van ontwikkeling. Er was al een bedrag van € 7 ton gereserveerd voor de voorbereiding. In het begrotingsvoorstel is het totaal gereserveerde bedrag voor het Burgerweeshuis opgehoogd met € 1,3 miljoen tot in totaal € 4 miljoen. De raad neemt op 10 november 2021 een besluit over de begroting.

Naar aanleiding van de besluitvorming Voorjaarsnota 2021 en om uitvoering te geven aan de moties is een onderzoek naar scenario's van fasering gedaan (4advies, zie bijlage 1) en is een marktverkenning met exploitatieopzet voor het Burgerweeshuis uitgevoerd (Berenschot, zie bijlage 2). Het onderzoek van Berenschot is te lezen als second opinion op de exploitatiebegroting van Burgerweeshuis, waarmee de gevolgen van de verschillende scenario's op de exploitatie zichtbaar worden. Dit onderzoekstraject is gebaseerd op de eerder uitgevoerde Quick Scan alternatieve locaties (raadsvoorstel nr 2020-929 d.d. 2-6-2020) en het Verfijningsonderzoek verbouwing huidige locatie (raadsvoorstel nr 2018-1627 d.d. 13-11-2018). Dit informatiedocument dient om de raad mee te nemen in de onderzoeksresultaten zodat er een weloverwogen besluit kan worden om voor het huisvestingsproject Burgerweeshuis van initiatief- naar verkenningsfase over te gaan.

Aanleiding

De aanleiding voor het onderzoek naar een toekomstscenario voor Burgerweeshuis komt voort uit twee invalshoeken: cultuur en vastgoed. Het nadenken over de toekomst van deze culturele instelling is het afgelopen decennium een doorgaand proces geweest. Burgerweeshuis is sinds 1984 als jongeren centrum gevestigd aan de Bagijnenstraat en wordt sinds 1994 gebruikt als toonaangevend poppodium dat jaarlijks circa 70.000 bezoekers trekt. Het gemeentelijk pand (en de huurovereenkomst) is echter niet meegegroeid met de bedrijfssituatie. De programmering en activiteiten die Burgerweeshuis uitvoert zijn niet meer passend in en op de huidige locatie. Dit heeft geleid tot geluidsoverlast en onrust bij omwonenden van Burgerweeshuis. De geluidsoverlast speelt al langer; recentelijk is aan Burgerweeshuis naar aanleiding van geluidsmetingen een last onder dwangsom opgelegd. Hierdoor heeft Burgerweeshuis noodzakelijk de programmering moeten afschalen.

In 2014 is de huisvestingssituatie al omschreven als 'nijpend': de huidige accommodatie van het Burgerweeshuis voldoet niet langer aan de hedendaagse kwantitatieve en kwalitatieve eisen van een poppodium (raadsmededeling 24-6-2014). Een functioneel poppodium passend bij de huidige muziekindustrie is echter niet 'zomaar' voorhanden. Na een verkenning van de huidige en twee alternatieve locaties in de binnenstad en het Sluiskwartier (2014) is besloten een verbouwing van de Bagijnenstraat nader te onderzoeken. In aanloop naar de Cultuurvisie 2019-2024 heeft de raad besloten vooralsnog niet verder te gaan met de planvoorbereiding van deze verbouwing (2018). Bij de vaststelling van de Cultuurvisie (2019) is het college gevraagd opnieuw de haalbaarheid van een alternatieve locatie te verkennen in samenwerking met het Burgerweeshuis, om binnen een termijn van circa vier jaar de club van de toekomst een nieuw bestaan te bieden. In de Cultuurvisie is tevens opgenomen dat de reguliere exploitatie van Burgerweeshuis onder druk staat en dat financiering van (her)huisvesting de aandacht vraagt. Met de vaststelling van de Cultuurvisie is de structurele financiële ruimte voor Burgerweeshuis gelijk gebleven.

Naast de invalshoeken vastgoed en cultuur, is ook de ruimtelijke ontwikkeling van Deventer van belang geweest voor het onderzoek naar toekomstscenario's voor Burgerweeshuis. In de Quick Scan alternatieve locaties (2020) zijn zowel de Omgevingsvisie als specifieke gebiedsontwikkelingen in Deventer meegewogen. Uiteindelijk zijn twee locaties geschikt bevonden, beide op het zuidelijk deel van het Haveneiland. Dit gebied biedt volop kansen, zoals gevat in het voorlopig Ontwikkelbeeld Bergweide 3-4 en Havenkwartier (voorjaar 2021). Het algemene beeld is dat een mix van diverse functies waaronder leisure hier (zeer) passend is. Dit komt overeen met de Omgevingsvisie, waar is opgenomen dat een toename van de functie cultuur/ontspanning in dit gebied mogelijk is. Concreet betekent dit dat vanuit de ruimtelijke argumentatie een eventuele vestiging van het poppodium Burgerweeshuis op het Haveneiland als passend kan worden beschouwd. Dit is aanleiding geweest voor de doorstart van het project huisvesting Burgerweeshuis (raadsmededeling 15-06-2021). In opdracht van de raad worden de kansen en mogelijkheden om het gebied uit te laten groeien tot een uitdagend woon-, werk- en verblijfsgebied nader wordt onderzocht (motie vreemd Bergweide 3-4 en Havenkwartier 7-7-2021). De vraag hierbij is hoeveel wonen op het Haveneiland wordt toegestaan en voor welke doelgroepen gebouwd gaat worden. Dit hangt mede samen met de besluitvorming over de toekomstige locatie van Burgerweeshuis.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een probleemanalyse van het Burgerweeshuis. De volgende onderdelen worden beschreven: 1. Beleid, 2. Vastgoed, 3. Omgeving en 4. Financiën.

In hoofdstuk 3 volgt de uitwerking van twee scenario's voor de toekomst van het Burgerweeshuis, waarbij de huidige locatie wordt afgezet tegen de beschikbare alternatieve locatie op het Haveneiland. Per locatie worden de volgende onderdelen beschreven:

1. Beleid, 2. Vastgoed, 3. Omgeving, 4. Gebiedsontwikkeling, 5. Financiën en 6. Risico's.

In hoofdstuk 4 volgt de uitwerking van de faseringsscenario's voor de alternatieve locatie op het Haveneiland: 1. Gefaseerde ontwikkeling, 2. In één keer over en 3. Investeringsramingen per faseringsscenario.

2. Huidige situatie

In dit hoofdstuk komen we tot een probleemanalyse van de huidige situatie: het cultureel aanbod in het kader van het gemeentelijk beleid (Cultuurvisie en traject Wonen en Voorzieningen), het gemeentelijke vastgoed aan de Bagijnenstraat, de omgeving van het pand en de financiële situatie.

2.1 Beleid

Cultuurvisie

Burgerweeshuis is als poppodium van belang voor de culturele programmering van Deventer en omstreken. In de Cultuurvisie 'Boeien en Bloeien', vastgesteld door de raad in juni 2019, staat podiumkunsten & evenementen benoemd als eerste programmalijn. Deze programmalijn kent een groot aantal bezoekers, activiteiten en verscheidenheid qua organisaties in de gemeente. Poppodium Burgerweeshuis is één van de drie professionele cultuurpodia, naast MIMIK en de Deventer Schouwburg.

In de Cultuurvisie is over Burgerweeshuis opgenomen: "Het Burgerweeshuis brengt stad en regio een breed aanbod uit pop- en dancecultuur. Belangrijke muzikanten en nieuwe talenten zijn hier begonnen of vinden er een plek. In het karakteristieke monumentale pand, maar ook op bijzondere locaties in de stad, wordt een rijke variatie aan concerten en dance-events georganiseerd. Daarnaast zijn cultuureducatie en talentontwikkelingsprogramma's van groot belang voor de Deventer en Overijsselse muziekketen. Het Burgerweeshuis is van strategisch belang voor het vestigingsklimaat in Deventer. Het bindt jongeren, studenten en jonge werknemers aan de stad."

Zoals gesteld in de Cultuurvisie, zijn cultuureducatie en talentontwikkelingsprogramma's van groot belang voor de Deventer en Overijsselse muziekketen. Samen met huisgenoot De Nieuwe Oost vormt Burgerweeshuis een belangrijke speler in de keten popmuziek van Oost Nederland.

Ontwikkelinstelling en productiehuis De Nieuwe Oost (pop) werkt met beloftevolle makers aan nieuwe producties en hun beroepspraktijk. Ooit ontsproten uit het Burgerweeshuis is De Nieuwe Oost jaarlijks verantwoordelijk voor de begeleiding van tientallen makers, het initiëren en coördineren van uiteenlopende projecten en de ontwikkelingen en uitvoering van veel producties en festivals. Binnen deze activiteiten werkt De Nieuwe Oost op lokaal, regionaal en landelijk niveau, met makers en partners uit alle provinciën. Dit heeft een waardevolle weerslag op Deventer en het oosten en werkt als brug tussen netwerken in de regio en de randstad. De Nieuwe Oost zit (opnieuw) in de landelijke basisinfrastructuur en is daarmee op dit moment de enige BIS-instelling in Deventer.¹

De Nieuwe Oost is aanjager van het Convenant Talentontwikkelingsketen Popmuziek Landsdeel Oost - van Basis tot Booster (2019), waarbij de samenwerkende podia (Burgerweeshuis, Hedon, Metropool, Doornroosje, GIGANT en Luxor Live), ontwikkelinstellingen/productiehuizen (De Nieuwe Oost, Hedon Productiehuis en De Basis), de poppunten (OV & GLD), Booster Festival en ArtEZ conservatorium gezamenlijk de schouders zetten onder talentontwikkeling. De centrale ligging in Landsdeel Oost, de aanjagersrol en BIS-positie van De Nieuwe Oost en de recente ontwikkelingen rondom 'Maakhaven' maken Deventer een belangrijke schakel in de (Oost) Nederlandse popsector. Juist in het oosten van Nederland is er letterlijk en figuurlijk de ruimte voor nieuwe makers om nieuwe muziek te maken, elkaar op te zoeken en samen te werken. Zo kunnen de muzikale grootheden van de toekomst ontstaan.

Zoals gesteld door de VNG, verbindt popcultuur gemeentelijke beleidsterreinen zoals economie, citymarketing, toerisme, welzijn, jeugd, onderwijs en integratie. Een gemeente die investeert in popcultuur, creëert kansen voor zichzelf en haar burgers². Burgerweeshuis heeft de afgelopen decennia een enorme groei in aantal bezoekers doorgemaakt. In de jaren '90 bediende het poppodium 15.000 bezoekers per jaar. Inmiddels ontvangt het Burgerweeshuis 70.000 bezoekers³, die deels bereikt worden met evenementen en festivals op externe locaties. 75% van de inwoners van

¹ Het betreft hier instellingen in de culturele basisinfrastructuur (BIS) en de rijkscultuurfondsen. De rijksoverheid ondersteunt een hoogwaardig aanbod van instellingen van (inter)nationale betekenis. De groep instellingen die het rijk rechtstreeks subsidieert, wordt de BIS genoemd.

² De waarde van pop 2.0, VNPF en POPnl i.s.m. VNG, 2018.

³ Dit aantal is de afgelopen jaren vanwege de corona pandemie lager geweest.

de gemeente Deventer die jaarlijks een culturele instelling bezoeken (80% van de totale bevolking) is in Burgerweeshuis geweest.⁴

Los van de groei van het Burgerweeshuis heeft ook de popsector een professionaliseringsslag gemaakt. Met de komst van digitale muziek is het geven van concerten een belangrijke manier geworden voor artiesten om zich te onderscheiden. De mogelijkheden van podia wat betreft licht en geluid zijn belangrijker geworden dan voorheen. Daarnaast is het aantal opleidingen voor bijvoorbeeld geluidstechniek of muziek producer de afgelopen jaren gegroeid. Dit leidt tot een toename van kennis en kwalitatieve producten, maar ook van kosten voor professioneel personeel en een vraag naar geschikte faciliteiten. Het huidige poppodium aan de Bagijnenstraat is steeds minder passend.

In de Cultuurvisie is opgenomen dat de reguliere exploitatie van Burgerweeshuis onder druk staat en dat financiering van (her)huisvesting de aandacht vraagt. Zonder vernieuwde huisvesting kan het Burgerweeshuis de huidige prestatieafspraken met de gemeente en de provincie niet meer nakomen en is krimp of sluiting onvermijdelijk. Met de vaststelling van de Cultuurvisie is de structurele financiële ruimte voor het poppodium gelijk gebleven. Burgerweeshuis kan op de huidige locatie haar kerntaken niet optimaal en duurzaam vervullen. Het podium voegt minder artistieke, maatschappelijke en economische waarde toe aan de stad dan wenselijk en mogelijk is.

Ambitie Wonen en voorzieningen

In het raadsvoorstel (juli 2021) bij de Routekaart 'Versterken arbeidsmarkt en verjongen' is gesteld dat Deventer haar regionale en stedelijke voorzieningen op orde heeft om een extra groei van de bevolking op te vangen. Een uitzondering is er voor het onderdeel Verjongen waar Deventer te weinig voorzieningen heeft om deze groep specifiek aan te spreken. De onderwijsinstellingen zijn wel op orde, maar op het gebied van aansluiting op de arbeidsmarkt en op het gebied van vermaak en vertier is het nodig om hier stappen te zetten om de ambitie te verwezenlijken. Daarbij gaat het zowel over een poppodium, als over de programmering van andere voorzieningen die zich nog weinig richten op jongeren.

In de centrumschil en in het bijzonder in het Havenkwartier is ruimte voor reuring voor jongeren. Het hoeft niet gelikt te zijn en mag gaandeweg ontstaan in een grotere gebiedsontwikkeling, zoals voorzien in het (vast te stellen) Ontwikkelbeeld voor het Havenkwartier en Bergweide 3-4. Een poppodium kan een katalysator zijn voor andere ontwikkelingen en bedrijvigheid in het gebied, waaronder, naast muziek, creativiteit, ontspanning en urban sporten. Daarbij kunnen we volgens het ambitiedocument jonge makers en kunstenaars meer betrekken bij gebiedsontwikkeling. Het project 'Maakhaven' van Burgerweeshuis en De Nieuwe Oost is hier een voorbeeld van.

Maakhaven

De Nieuwe Oost trekt jonge makers van popmuziek uit heel Nederland naar Deventer en vormt een netwerk met andere creatieve stedelingen rond het havengebied. Samen met Burgerweeshuis hebben zij het initiatief genomen voor 'Maakhaven'. De provincie Overijssel heeft voor dit project vier jaar lang € 125.000 per jaar beschikbaar gesteld op basis van 40% cofinanciering.

"Met de Maakhaven wordt door Burgerweeshuis ingespeeld op de behoefte onder muzikanten aan plekken om elkaar te ontmoeten, te repeteren, op te nemen en ook om les te geven. Met financiële steun van de provincie Overijssel (vier jaar lang € 125.000 per jaar) is er gestart met een broedplaats: oefenruimtes, studio's en werkplekken voor muzikanten en ondersteuners. Samen met partners De Nieuwe Oost, iGNITE! Music en professionele makers als Wantigga, De Sluwe Vos en The Grand East wordt deze 'muziekhub' nu al ontwikkeld. Zo wordt op het eiland een aantrekkelijke plek gecreëerd voor makers, bezoekers en ondernemers uit de culturele en creatieve sector. Door makers, muzikanten, producers samen te brengen op een plek waar zij zowel kunnen creëren als presenteren wordt op een belangrijk aandachtspunt van de Cultuurvisie bijgedragen."

De planning van Burgerweeshuis is dit jaar met de Maakhaven te starten. Het initiatief loopt parallel aan het gemeentelijk huisvestingsproject: Maakhaven staat los van de opdracht die de raad aan het

⁴ Rapportage Cultuurparticipatie, Uitvoeringsprogramma 2021-2024. Deze meting heeft plaatsgevonden voor de lockdown en voor de last onder dwangsom voor de locatie Bagijnenstraat (maart 2020).

college heeft gegeven voor toekomstscenario's Burgerweeshuis en maakt in die zin ook geen onderdeel uit van het voorliggende onderzoek. Wel is Maakhaven meegenomen als nader te onderzoeken optie (module) in het faseringsonderzoek.

2.2 Vastgoed

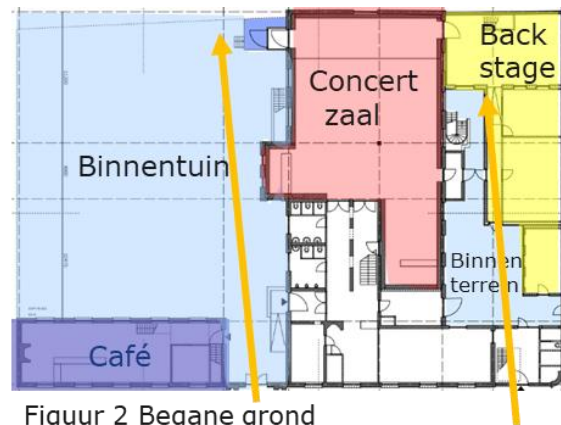
Het Burgerweeshuis is een rijksmonument dat gebouwd is in 19^e eeuw en bestaat uit twee gebouwen:

- Bagijnenstraat 9, het "Burgercafé" (306 m2 bvo)
- Bagijnenstraat 11, het hoofdgebouw (1.828 m2 bvo)

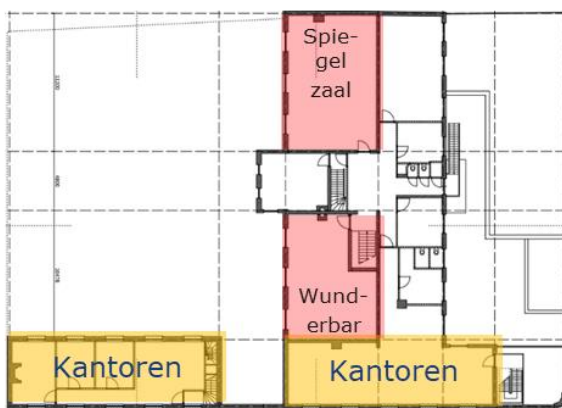
Het gebouw is na de oorspronkelijke functie van weeshuis uiteindelijk leeg te komen staan. In 1981 werd het Burgerweeshuis gekraakt en werden er meerdere jongerenorganisaties gevestigd, onder de noemer OJC het burgerweeshuis. Na een verbouwing begin in de jaren '90 werden de jongerencentrum-activiteiten afgestoten en werd de stichting Poppodium Het Burgerweeshuis de voornaamste gebruiker van het pand aan de Bagijnenstraat. Na een fusie met het Deventer Popcollectief zijn momenteel het poppodium en Productiehuis De Nieuwe Oost de organisaties die (deels) gehuisvest zijn in dit pand. In 2008 werd een nieuwe productievleugel aangebouwd (backstage: kleedkamers, kantoor, opslag, zijtoneel) en werd het productiehuis ingericht. Op de eerste verdieping van het hoofdgebouw zit Productiehuis De Nieuwe Oost.



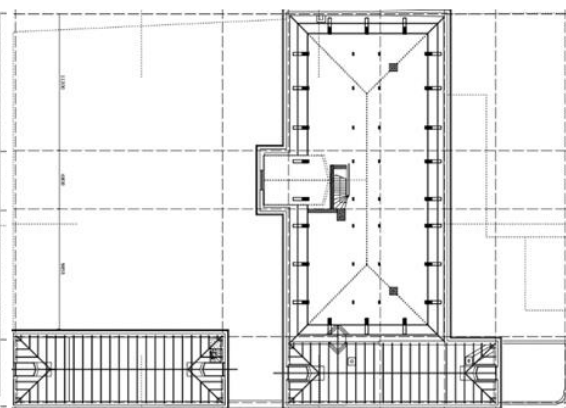
Figuur 1 Kelder



Figuur 2 Begane grond



Figuur 3 Eerste verdieping



Figuur 4 Tweede verdieping (zolder)

De gebouwen kennen een aantal tekortkomingen:

- Geluidsproblematiek café
- Geluidsproblematiek concertzaal
- Logistiek
- Capaciteit en functionaliteit zalen
- Duurzaamheid

Geluidsproblematiek café

In het café vinden tot maximaal 23.00 uur kleinschalige optredens plaats, voor maximaal 80 bezoekers. Na 23.00 uur wordt achtergrondmuziek gedraaid. De naastgelegen woning (Bagijnenstraat 7) is direct tegen het café aangebouwd. Begin 2021 is een geluidsonderzoek uitgevoerd om op basis van een aantal representatieve bedrijfssituaties de omvang en oorzaak van de geluidsproblematiek te bepalen. Hieruit is gebleken dat in de dag- en nachtperiode de geluidsvolumes voldoen aan de voorschriften voor de café functie met achtergrondmuziek. In de avondperiode, tijdens de live optredens, is sprake van een overschrijding. Het gebouw staat in de huidige situatie een maximaal geluidsniveau toe van 84dB(A) (pop spectrum), waarbij 95dB(A) gewenst is vanuit een representatieve bedrijfssituatie. Dit kan alleen opgelost worden met ingrijpende maatregelen; het realiseren van een ontkoppelde doos in doos constructie. Nadeel hiervan is dat de capaciteit van het café beperkt wordt (5-10%), het kleinschalige, intieme karakter van het café verloren gaat en dat deze ingreep zeer waarschijnlijk de monumentale waarde van het gebouw raakt.

Geluidsproblematiek concertzaal

In deze zaal voor maximaal 450⁵ bezoekers vinden in de avondperiode live optredens plaats met een gewenst geluidsniveau van 103 dB(A) (dance spectrum). Uit het geluidsonderzoek van begin 2021 is gebleken dat deze optredens voldoen aan de geluidsvoorschriften. In de nachtperiode worden dansavonden georganiseerd met een gewenst geluidsniveau van 100 dB(A) (house spectrum). Het gebouw staat in de huidige situatie een maximaal geluidsniveau toe van 97 dB(A). De lage bas tonen (63Hz) zijn maatgevend voor de overschrijding. Deze overschrijding kan alleen opgelost worden met ingrijpende maatregelen; net als bij het café moet dan een ontkoppelde doos in doos constructie gerealiseerd worden met nadelig gevolg een beperkte capaciteit van de zaal. Het is logisch om een dergelijke investering te koppelen aan functionele en technische verbeteringen van het gebouw.

Binnentuin

De feitelijke entree van het café en het hoofdgebouw ligt in de binnentuin die bereikbaar is door de afgesloten poort aan de Bagijnenstraat. Het café wordt gebruikt als foyer. Dat betekent dat bezoekers voor en na optredens zich ophouden in de binnentuin. Tevens wordt de binnentuin gebruikt voor het laden en lossen van de horeca. Een andere functie van de binnentuin is de organisatie van tuinconcerten, die maximaal 12 keer per jaar mogelijk zijn op grond van de incidentele festiviteitenregeling.

Uit het geluidsonderzoek is gebleken dat er in de nachtperiode sprake is van een overschrijding van het maximale geluidsniveau als gevolg van stemgeluid. Hier kunnen organisatorische maatregelen getroffen worden, zoals toezicht bij de deur en poort, waar bezoekers aangesproken worden op hun volume. Incidenten zijn echter moeilijk te voorkomen en kunnen door de afwijking op het constante muziekgeluid juist als storende factor worden ervaren. Een overkapping achter de poort die de entrees van het café en de concertzaal met elkaar verbinden en afgesloten worden met een wand aan de binnentuin kan de overlast van het stemgeluid aanzienlijk beperken. Het risico daarbij is dat bezoekers zich buiten de poort op straat ophouden, waardoor alsnog overlast ontstaat.

Logistiek

De wijze waarop het gebouw met haar huidige functionaliteiten is ingedeeld en ingericht maakt dat de logistiek een probleem is. Zo is er binnen het gebouw sprake van kruisende stromen publiek, medewerkers van de techniek, artiesten en horecamedewerkers. De doorstroom bij de ingang is te klein, waardoor opstoppingen ontstaan. Dit heeft tot gevolg dat bezoekers buiten in de binnentuin moeten wachten. Voor het laden en lossen van de geluids- en muziektechniek bij optredens in de concertzaal wordt gebruikt gemaakt van de binnentuin (overdag) en het binnenterrein (avond). Er is geen opstelplaats voor grote voertuigen, waardoor er overlast op straat ontstaat. Daarnaast is de horecakeuken verouderd en voldoet deze niet meer aan de huidige eisen en is de bergruimte bij de bars beperkt.

Capaciteit en functionaliteit zalen

Een belangrijke tekortkoming van de concertzaal in het hoofdgebouw is de capaciteit van 450 bezoekers. Om als poppodium aantrekkelijk te zijn voor de nationale top en internationale subtop is een capaciteit van 675 bezoekers en een kleine zaal van 275 bezoekers gewenst, zoals blijkt uit het onderzoek van Berenschot. Een andere tekortkoming is de hoogte van de concertzaal waardoor het podium erg laag is. Hierdoor zijn de zichtlijnen slecht en beperkt dit de mogelijkheden voor

⁵ Een capaciteit van maximaal 450 voor live concerten, voor dansavonden is dat maximaal 500.

theatertechniek. Springen op toneel is voor een band praktisch bijna niet mogelijk zonder een lamp te raken. Ook is het podium te klein voor grotere producties, waardoor deze niet meer naar Burgerweeshuis komen. Deze producties zijn echter wel van groot belang voor publiek, inkomsten en 'naam' van Burgerweeshuis. Daarnaast zijn het klimaat en temperatuur moeilijk beheersbaar.

Duurzaamheid

Het gebouw met café en kantoren heeft een energielabel G, het hoofdgebouw label C. Op 18 november 2020 heeft de Raad de Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed vastgesteld, waarmee richting is gegeven aan het langetermijnperspectief en keuzes om te komen tot een duurzame energie neutrale maatschappelijk vastgoedportefeuille. Dit is uitgewerkt in een portefeuillestrategie en een investeringsprogramma, die in 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 CO2-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 Burgerweeshuis hét logische moment voor realisatie van verduurzaming.

2.3 Financieel

Vastgoed

De panden aan Bagijnenstraat 9 en 11 hebben geen boekwaarde meer. De huidige huurinkomsten bedragen in totaal circa € 67.000 per jaar: Burgerweeshuis betaalt € 48.500 en De Nieuwe Oost betaalt € 18.500. Eén van de nieuwe uitgangspunten van het vastgoedbeleid is dat wij een kostprijsdekkende huur in rekening gaan brengen. Voor Bagijnenstraat 9 en 11 samen bedraagt deze € 107.000. Dat betekent dat de huur en de exploitatiesubsidie met € 40.000 verhoogd moet worden. Voor zowel de gemeente als het Burgerweeshuis en De Nieuwe Oost is het financiële effect neutraal als dit in de subsidie met elkaar verrekend wordt. Daarnaast zitten in de programmabegroting diverse knelpunten ten aanzien van het gemeentelijke vastgoed. Dat geldt ook voor het Burgerweeshuis. Het knelpunt bedraagt structureel € 10.000 voor beheer en onderhoud ten laste van het programma.

Exploitatie Burgerweeshuis

Burgerweeshuis ontvangt een reguliere subsidie van € 492.000. Bij besluit van 19 juni 2019 is het amendement Burgerweeshuis aangenomen met als gevolg dat voor de jaren 2020 en 2021 € 50.000 per jaar extra ter beschikking wordt gesteld. Vervolgens is bij besluit van 13 november 2019 ook voor de jaren 2022 en 2023 € 50.000 extra ter beschikking gesteld. De extra subsidie wordt ingezet om een volwaardig programma te kunnen aanbieden: niet alleen een kostendekkend populair programma, maar ook niche programmering, artistieke nieuwkomers, talentontwikkeling, etc. Als gevolg van corona is in 2020 een gemeentelijke cofinanciering verstrekt van in totaal € 56.000 (25% van in totaal € 224.000 steun vanuit OCW/Fonds Podiumkunsten en de Provincie). De definitieve jaarrekening 2020 sluit met een positief exploitatieresultaat van € 235.000. Het positieve exploitatieresultaat over de jaarrekening is verdeeld over een aantal bestemmingsreserves en het weerstandsvermogen. Het eigen vermogen van het Burgerweeshuis bedraagt per 31-12-2020 € 402.381. Dit beeld is sterk gekleurd door corona. Voor corona bedroeg het eigen vermogen van BWH € 166.679, waarvan € 141.231 bestond uit bestemmingsreserves. De algemene reserve bedroeg ultimo 2019 slechts € 25.000. Zowel in 2018 als in 2019 boekte BWH ruim € 40.000 verlies. In het onderzoek van Berenschot (bijlage 2) is geconstateerd: "De vermogenspositie van het Burgerweeshuis is zodanig zwak dat de stichting het zich niet kan permitteren om ook maar enig risico te nemen."

In 2021 is Burgerweeshuis uitgegaan van een sluitende begroting, waarbij geen rekening is gehouden met de effecten van de last onder dwangsom. De tussentijdse cijfers tot en met juli 2021 laten een positief exploitatieresultaat van € 66.000 zien (begroot was een negatief exploitatieresultaat van € 16.000). Dit tussentijdse positieve resultaat is direct gekoppeld aan de Rijkssteunmaatregelen die vanwege corona worden verstrekt. Ook voor 2022 gaat Burgerweeshuis uit van een sluitende begroting.

De Nieuwe Oost is een landelijk en provinciaal gefinancierde BIS-instelling met een gezonde exploitatie. De gemeente Deventer verstrekt € 45.000 per jaar in het kader van de Cultuurvisie.

2.4 Omgeving

De omgeving van het Burgerweeshuis in de binnenstad is de afgelopen decennia meer en meer een woongebied geworden. Het poppodium is de afgelopen jaren onvoldoende mee getransformeerd met de omgeving. Recent geluidsonderzoek wijst uit dat versterkte live concerten in de concertzaal overdag en in de avond (tot 23.00 uur) zonder akoestische aanpassingen mogelijk blijven binnen de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit. Dit geldt echter niet voor de versterkte live-muziekoptredens in het café en de nachtprogrammering in de concertzaal. Op dit moment is Burgerweeshuis genoodzaakt om vanwege de last onder dwangsom de hinderlijke activiteiten af te schalen. Dit heeft mogelijk grote consequenties voor de popfunctie van Burgerweeshuis. De huidige situatie waarin Burgerweeshuis de exploitatie van haar poppodium draait is onhoudbaar geworden.

De nachtprogrammering (dansavonden) vormt namelijk een belangrijke motor 30% van de exploitatie van Burgerweeshuis. Het podium heeft bovendien een regionaal gerespecteerde status opgebouwd met haar elektronische muziekprogrammering die zij graag wil behouden. Het stoppen met de programmering in de nacht levert daardoor een acuut exploitatieprobleem op en verarming van haar artistieke status. Daarnaast verliest Burgerweeshuis de aantrekkingskracht van Deventer jongeren, aangezien veel jongeren worden bereikt met de danceprogrammering. De nachtprogrammering levert echter ook overlast problemen en heeft – samen met de ervaren overlast van de binnentuin en rond het gebouw – geleid tot een last onder dwangsom. De last onder dwangsom die rust op het pand en de conclusies van het geluidsonderzoek onderstrepen deze conclusie. Zonder stevige ingrepen is het pand functioneel ongeschikt voor de functie van poppodium.

Momenteel wordt getracht met tussenkomst van de gemeente om nieuwe afspraken te maken tussen Burgerweeshuis en haar omgeving over tijdelijke oplossingen. Een perspectief op een passende toekomst voor Burgerweeshuis, binnen afzienbare tijd, is van belang om ook in de tussenliggende periode de popfunctie voor Deventer te kunnen blijven uitvoeren.

3. Toekomst: Burgerweeshuis locaties

In dit hoofdstuk worden de mogelijkheden van verbouw op de huidige locatie afgewogen tegen nieuwbouw op de alternatieve locatie. Met het onderzoek van Berenschot is duidelijk geworden wat dit voor de exploitatie en de toekomst van Burgerweeshuis betekent (zie bijlage 2). Berenschot heeft in de businesscase van Burgerweeshuis ook de maatschappelijke waarde in beschouwing genomen, in relatie tot de huidige en eventueel nieuwe locatie voor het poppodium. Dit met elkaar afwegend kan leiden tot een locatiekeuze op basis van een toekomstbestendig Burgerweeshuis.

Cultuurvisie

De Cultuurvisie 'Boeien en Bloeien' is voor het onderzoek naar toekomstige locaties voor Burgerweeshuis het richtinggevend beleidskader.

In de Cultuurvisie 2019-2024 is vastgesteld dat we de komende jaren inzetten op:

1. Denken in programmalijnen.
2. Ruimte voor vernieuwing.
3. Optimaal inzetten bestaande faciliteiten.
4. Deventer kenmerkt zich door een breed cultureel palet.
5. Toewerken naar meerjarige afspraken.

In de Cultuurvisie staan naast bovenstaande uitgangspunten onder andere de volgende aandachtspunten en knelpunten genoemd voor Burgerweeshuis:

1. De financiering voor de verbouwing van Burgerweeshuis.
2. De reguliere exploitatie van Burgerweeshuis staat door verschillende ontwikkelingen onder druk.
3. Er is een gebrek aan betaalbare oefenruimte, (buiten)locaties en presentatieplekken voor amateurverenigingen.
4. Er zijn weinig tot geen middelen voor nieuwe initiatieven op het snijvlak van productie en presentatie.

In opdracht van de raad is aanvullend op de Cultuurvisie het cultureel perspectief 2030 ontwikkeld, vastgesteld bij het Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024. De overkoepelende ambitie is in 2030 de meest aantrekkelijke woonstad voor de creatieve mens te zijn. Investeren in het niveau van de culturele voorzieningen is een van de pijlers in het realiseren van deze ambitie.

Begrote middelen toekomstscenario

In de Begroting 2018-2022 is € 1 miljoen opgenomen als gevolg van motie 10.3 (aangenomen 19 juli 2017). Hiervan resteert € 691.000. Bij de Voorjaarsnota 2021 is via het amendement Poppodium (10b.2) € 2 miljoen ter beschikking gesteld. Bij de begroting 2022 is in aanvulling hierop nog € 1.309.000 beschikbaar gesteld. De begroting wordt op 10 november 2021 vastgesteld. In totaal is er na vaststelling € 4 miljoen aan incidentele middelen gereserveerd.

3.1 Scenario 1: huidige locatie Bagijnenstraat

Voor deze locatie is in een verfijningsonderzoek uitgevoerd (2018) naar wat een verbouwing betekent voor de toekomst van het Burgerweeshuis.

3.1.1 *Beleid*

Het handhaven van de huidige locatie en het uitvoeren van een verbouwing op de Bagijnenstraat draagt ten dele bij aan de uitgangspunten en knelpunten en aandachtspunten uit de Cultuurvisie.

Met een verbouwing op de huidige locatie ontstaat er ruimte voor een kleine zaal, waardoor het pand optimaal ingezet kan worden. Burgerweeshuis is in staat om parallel te programmeren in de twee zalen en zo een betere exploitatie te draaien dan momenteel mogelijk is, op basis van een grote concertzaal en een café. De capaciteit na verbouwing is echter lager dan wat door Berenschot als passend voor de stad Deventer gezien wordt. Als gevolg daarvan blijft de exploitatie mogelijk onder druk staan. Het gebrek aan betaalbare oefenruimte wordt met de keuze voor dit scenario niet opgelost. De koppeling met BIS-instellingen De Nieuwe Oost (DNO) levert een waardevolle bijdrage aan het stimuleren van nieuwe initiatieven op het snijvlak van productie en presentatie. Het is de vraag in hoeverre DNO gehuisvest kan worden in het verbouwde Burgerweeshuis. Hier is een nadere uitwerking van het verfijningsonderzoek (2018) voor nodig.

3.1.2 *Vastgoed*

Naar aanleiding van een motie is in 2018 een verfijningsonderzoek uitgevoerd, waarbij in beeld is gebracht welke ingrepen nodig zijn in het huidige pand van Burgerweeshuis, zodat Deventer de komende 20 jaar een goed gefaciliteerd poppodium heeft met een gezonde exploitatie. In dat onderzoek zijn diverse varianten onderzocht, die variëren in waar de keukens en waar de kantoren te realiseren. Deze varianten zijn beoordeeld en er is een voorkeursvariant opgesteld. De voorkeursvariant uit dat verfijningsonderzoek is voor de huidige locatie als uitgangspunt genomen:

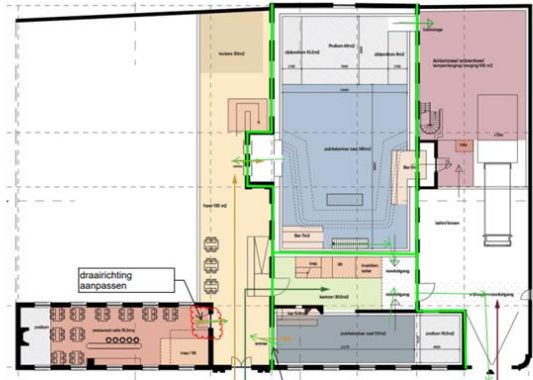
De capaciteit van de grote concertzaal wordt vergroot naar maximaal 620 bezoekers. Om dit te kunnen realiseren wordt een deel van de eerste verdieping verbouwd (huidige Wonderbar en Spiegelzaal) tot een balkon. Hierdoor kan een hoger podium gebouwd worden met betere zichtlijnen. Om te voldoen aan de geluidsvoorschriften wordt een ontkoppelde doos in doos constructie gerealiseerd, geschikt voor optredens in het house- en dancespectrum in de nachtperiode. De bestaande toiletruimtes worden toegevoegd aan de concertzaal en de huidige oefenruimtes in de kelder worden verbouwd tot bezoekerstoiletten.

De in 2008 aangebouwde backstageruimte wordt verkleind en er wordt een kelder toegevoegd als artiestenruimte. Doordat de ruimte op de begane grond verkleind wordt, ontstaat ruimte voor vrachtwagens om binnen de poort te laden en te lossen. De kantooruimte in het hoofdgebouw wordt vernieuwd en uitgebreid door ook op de zolder (nu in gebruik als bergruimte) kantoren te realiseren. Hierdoor ontstaan 15 werkplekken voor medewerkers van het Burgerweeshuis met een vergaderruimte en 6 werkplekken met vergaderruimte voor De Nieuwe Oost (oppervlak 119 m² bvo).

Tussen het hoofdgebouw en het café wordt over de volledige diepte van het hoofdgebouw een foyerruimte gerealiseerd. Deze biedt toegang tot zowel de concertzaal als het café. De keuken wordt vanuit het hoofdgebouw verplaatst naar de eerste verdieping van het café. Daar wordt ook een kleine restaurantfunctie toegevoegd. De bestaande ruimte van de keuken en garderobe wordt verbouwd tot een kleine zaal met een capaciteit van ongeveer 100 bezoekers, geschikt voor optredens in het dancespectrum. Het huidige café behoudt haar functie en wordt vernieuwd en geschikt voor (on)versterkte muziek in het standaard popmuziekspectrum. Door deze functionele herinrichting ontstaat een betere logistiek en worden stromen bezoekers, artiesten en medewerkers logisch van elkaar gescheiden.



Figuur 5 Kelder

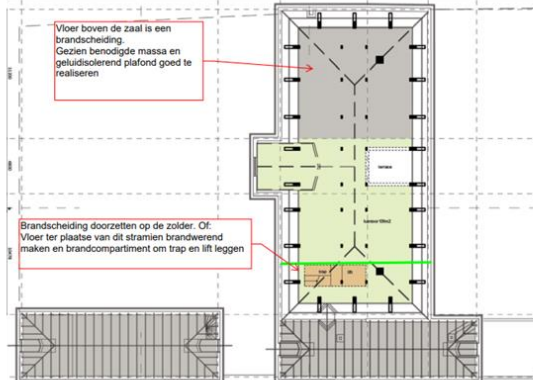


Figuur 6 Begane grond

- foyer
- lockers / toiletten
- café
- grote zaal
- kleine zaal
- bar
- artiestenruimte



Figuur 7 Eerste verdieping



Figuur 8 Tweede verdieping (zolder)

- kantoor poppodium / productiehuis
- trap/lift
- keukens
- berging
- artiesten routing
- publiek routing
- personeel routing

Het totaal bruto vloeroppervlak (bvo) blijft in de nieuwe situatie met ongeveer 2.100 m² nagenoeg gelijk aan de huidige situatie. Er komen extra vierkante meters bij vanwege de nieuwe foyer, maar er gaan vierkante meters af vanwege het nieuw te realiseren balkon. In het ruimtelijk functionele programma van eisen is ernaar gestreefd om het gewenste programma zoveel mogelijk in te passen. Vanwege de bestaande gebouwcontext was dit niet altijd mogelijk, waardoor concessies zijn gedaan. Dat is verwerkt in het verfijningsonderzoek. Bij voorkeur wordt het integrale ruimteprogramma van zowel het Burgerweeshuis als De Nieuwe Oost op één locatie gehuisvest. Op basis van een nadere getekende uitwerking moet blijken of gezamenlijke huisvesting daadwerkelijk mogelijk is.

Vanuit cultuurhistorie wordt met deze verbouwing het huidige pand aan de buitenzijde op twee plekken aanzienlijk anders. Dat is de grote doorgang voor het laden en lossen en de nieuw te bouwen foyer. Daarnaast zal met name door het realiseren van het balkon de relatie tussen het interieur en het exterieur verdwijnen; een groot deel van de vensters zal hun functie verliezen. Aangezien het pand een rijksmonument is, zal een relatief zware procedure moeten worden doorlopen.

Ten aanzien van verduurzaming is in het verfijningsonderzoek het uitgangspunt opgenomen dat het gebouw na verbouwing gasloos is. Verwarming wordt uitgevoerd met een elektrische warmtepomp met een grondwaterbron voor warmte- en koudeopslag. De klimaatbeheersing is per ruimte regelbaar. Op deze manier kan een verduurzamingsslag worden gemaakt. Omdat het een bestaand rijksmonumentaal pand betreft, zijn de mogelijkheden wel beperkter dan bij volledige nieuwbouw.

3.1.3 Financieel

Investeringsraming en kostprijsdekkende huur

De investeringsraming van het verbouwingsplan in het verfijningsonderzoek in 2018 is bij de quick scan in 2020 geactualiseerd en is voor dit onderzoek opnieuw geactualiseerd. Inschatting nu is dat de investering van het verbouwen op deze locatie inclusief prijsstijgingen tot en met einde bouw € 9,4 miljoen (excl. BTW) bedraagt. Hierin zijn ook theater technische installaties opgenomen. Op basis van de nieuwe uitgangspunten voor het vastgoedbeleid is een totale kostprijsdekkende huur inclusief investering geraamd op € 490.000 (€ 233 per m² bvo). Naast de investering is het onderhoud een belangrijke bepalende factor in de omvang van de huur. Keuzes die in het ontwerp worden gemaakt, zijn hierop van invloed. In deze fase is op basis van kengetallen en benchmark gegevens een

aanname gedaan. Naar verwachting zullen de onderhoudskosten na verbouwing hoger zijn dan in de huidige situatie. Dit wordt veroorzaakt door verhoging van het kwaliteitsniveau en functionaliteit binnen de context van een rijksmonument. Daarnaast zal het niveau van de gebouwgebonden technische installaties na verbouwing hoger zijn. In de vervolgfase zal dit nader moeten worden uitgewerkt, op basis van het zogenoemde total cost of ownership principe. Volgens dat principe wordt bijvoorbeeld ook gekeken naar investeringen in verduurzaming in relatie tot het energieverbruik in de exploitatiefase.

De genoemde huur is voor het Burgerweeshuis en De Nieuwe Oost samen. In een vervolgfase moet een nadere uitsplitsing worden gemaakt. Zo is bijvoorbeeld een groot deel van de investering specifiek voor het Burgerweeshuis (bijv. theater technische installaties). Naar verwachting zal de nieuwe huur voor Burgerweeshuis relatief meer stijgen dan voor De Nieuwe Oost. In de huurprijs is geen rekening gehouden met het vervangen van theater technische installaties. Uitgangspunt is dat het Burgerweeshuis na 10 a 15 jaar deze vervangingsinvestering zelfstandig financiert.

Exploitatie Burgerweeshuis

Op basis van verbouw van de huidige locatie heeft Berenschot een exploitatieberekening opgesteld. Uitgangspunten in deze exploitatieberekening zijn:

- Een jaarlijkse gemeentelijke subsidie van € 509.000⁶
- Kostprijsdekkende huur is niet in de lasten meegenomen (compensatie via subsidie)
- De initiële investering in licht en geluid (€ 985.500) is meegenomen in de stichtingskosten en verwerkt in de kostprijsdekkende huur. Voor vervanging na 10 a 15 jaar moet op dat moment middelen geworven worden. Indien het Burgerweeshuis hier jaarlijks voor gaat reserveren betekent dit een verslechtering van het jaarlijks exploitatieresultaat van ongeveer €70.000.

Uit het onderzoek van Berenschot komt een bescheiden positief exploitatieresultaat van € 17.000.

Benodigde dekking

De exploitatiebegroting van het Burgerweeshuis laat een verwacht positief saldo zien van € 17.000. Dit is de financiële ruimte om de kostprijsdekkende huur van te dekken. Het verschil tussen het beschikbare exploitatieresultaat en de kostprijsdekkende huur bedraagt ongeveer € 473.000. De totaal benodigde dekking bedraagt:

- € 9,4 miljoen eenmalig en € 146.000 structureel óf:
- € 4 miljoen eenmalig en € 333.000 structureel

Hiervan is reeds 4 miljoen gereserveerd. Er zijn verschillende (financieel technische) opties om de reeds beschikbare dekking en de noodzakelijke aanvullende dekking (eenmalig en/of structureel) in te zetten. In de doorontwikkeling van het vastgoedbeleid wordt hiervoor een generieke beleidslijn uitgewerkt, die voor het Burgerweeshuis in de verkenningsfase zal worden toegepast.

Tijdelijke overbruggingsperiode

Als op relatief korte termijn een besluit wordt genomen over de toekomstige huisvesting, zal het nog enkele jaren duren voordat de verbouwing gereed is. Dat betekent dat gedurende deze overbruggingsperiode een oplossing gevonden moet worden voor de last onder dwangsom als gevolg van de geluidsoverlast. Dit kan door het afschalen van de programmering, maar ook door een pakket aan tijdelijke maatregelen. Een maatregel om het stemgeluid vanaf het binnenterrein te beperken is het realiseren van een overkapping tussen de ingang van het café en het hoofdgebouw. Inschatting is dat deze overkapping een investering van € 200.000 vraagt. Volgens de uitgangspunten van het vastgoedbeleid wordt deze investering doorgerekend in een kostprijsdekkende huur.

Als gekozen wordt voor de verbouwing van de huidige locatie, dan betekent het ook dat er voor de periode van de verbouwing rekening moet worden gehouden met transitiekosten.

⁶ Berenschot heeft het onderzoek gebaseerd op de meerjarenplannen van Burgerweeshuis. Daarin wordt uiteraard ook uitgegaan van de reguliere subsidie van € 492.000 en de aanvullende subsidie van € 50.000 tot en met 2023. Burgerweeshuis hanteert een subsidie-indexeringspercentage van 3% i.p.v. 1,5% zoals in het Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024 aan de instellingen gevraagd.

3.1.4 Omgeving

Vanwege de ligging in een woongebied (zie ook par. 2.3) blijft ook na verbouwing sprake van (geluids)overlast: niet zozeer vanwege een 'geluidslek' vanuit de zalen, dat kan worden opgelost met een verbouwing, maar vanwege stemgeluid en gedrag op straat. Vanwege de capaciteitsuitbreiding van Burgerweeshuis na verbouwing zullen meer mensen zich begeven in de Bagijnenstraat. In- en uitloop in de avond en 's nachts is momenteel al een belangrijke bron van overlast. De verantwoordelijkheid voor het geluid buiten de eigen poort ligt niet bij Burgerweeshuis, maar valt onder de verantwoordelijkheid van openbare orde en veiligheid.

De relatie tussen Burgerweeshuis en omwonenden staat als gevolg van de hinder onder druk. Er zijn door de jaren heen verschillende pogingen ondernomen om nadere afspraken te maken tussen het poppodium en de buurt, om een acceptabel woonklimaat voor de buurt te bereiken in combinatie met een haalbare exploitatie van de popfunctie. Tot op heden echter zonder duurzaam resultaat.

3.1.5 Gebiedsontwikkeling

Het verbouwen van het Burgerweeshuis op de locatie Bagijnenstraat past op zich bij de omvang van culturele voorzieningen en de gemeentelijke ambities. Het is belangrijk dat bestaande instellingen die interessant zijn voor de creatieve stedeling blijven bestaan. Met name de situatie rondom de podiumkunsten zijn hierbij zorgelijk.

De binnenstad biedt tegelijk een bijzonder woonmilieu met voorzieningen en uitgaansgelegenheid binnen handbereik. Het wonen zorgt ook buiten openingstijden voor levendigheid in de winkelstraten en de binnenstad. Het wonen in of nabij het centrum raakt de laatste jaren meer in meer in opkomst nu de scherpe scheidslijnen tussen wonen, werken en vrije tijd steeds meer verdwijnen. De opgave is om een sterkere woonfunctie in de binnenstad hand in hand te laten gaan met het vergroten van de levendigheid en aantrekkingskracht. Met name de opkomende woonfunctie in combinatie met het Burgerweeshuis levert spanning op.

3.1.6 Risico's

Het handhaven en verbouwen van Bagijnenstraat 9-11 brengt de volgende risico's met zich mee.

Vastgoed en financiën

- De huidige huur voor Burgerweeshuis is substantieel lager dan de kostprijsdekkende huur. Het gemeentelijk vastgoedbeleid gaat uit van een kostprijsdekkende huur die na de verbouwing zal worden gehanteerd. Deze huurverhoging kan niet worden gedekt uit de verwachte exploitatie van Burgerweeshuis, met als gevolg dat dit vanuit het programma (via incidentele middelen of via de subsidie) moet worden gecompenseerd. Bij het vaststellen van de Cultuurvisie (2019) is echter vastgesteld dat de subsidie aan culturele instellingen in principe niet verhoogd mag worden.
- De verwachting is dat op het moment dat de verbouwing gereed is het Burgerweeshuis te maken zal hebben met aanloopverliezen. Deze zijn op dit moment nog niet in beeld.
- De vermogenspositie van Burgerweeshuis is zwak. De organisatie is kwetsbaar voor tegenvallers en de exploitatie op de huidige locatie is zeer ongunstig (zie rapport Berenschot). Het omvallen van Burgerweeshuis als stichting is daarmee een groot risico.
- Het berekende exploitatieresultaat zal volledig worden ingezet ter dekking van de kostprijsdekkende huur. Er blijft geen financiële ruimte over om het weerstandsvermogen aan te vullen of bestemmingsreserves, voor bijvoorbeeld onderhoud of vervangingsinvesteringen, op te bouwen.
- De bouwkosten kunnen hoger worden op basis van het verfijningsonderzoek: het verbouwen van een rijksmonument dat voldoet aan de eisen van een volwaardig poppodium is uitdagend. Mogelijk kunnen gebouwonderdelen niet worden gehandhaafd of ze zijn onderhoudsgevoeliger dan aangenomen. Dit kan ook nadelige gevolgen hebben voor de exploitatie van Burgerweeshuis.
- De grondstoffen- en aannemersmarkt is op dit moment instabiel. Het afgelopen jaar was sprake van stevige prijsstijgingen. De stijgende energieprijzen kunnen mogelijk effect hebben op de grondstoffenprijzen. Anderzijds zal de aanbesteding en realisatie op zijn vroegst over anderhalf jaar plaatsvinden. De marktsituatie op dat moment is nog niet goed te voorspellen.

Gebiedsontwikkeling en omgeving

- Blijven op de Bagijnenstraat kan nieuwe woonontwikkelingen in de binnenstad verder beperken.
- De verhouding met de omwonenden die nu overlast ervaren staat onder druk; de weerstand in de buurt als Burgerweeshuis daar toch blijft kan verder oplopen.

Samenvatting: huidige locatie verbouwen

- Het verbouwen van de huidige locatie draagt ten dele bij aan het cultuurbeleid (Cultuurvisie 2019-2024): de capaciteit van de grote zaal wordt iets groter. Er blijft een gebrek aan betaalbare oefenruimte.
- Berenschot heeft poppodia in Nederland met elkaar vergeleken voor de businesscase BWH. De optimale capaciteit passend bij de schaal van Deventer is een kleine zaal voor ca. 275 bezoekers in combinatie met een grote zaal voor ca. 675/725 bezoekers.
- De exploitatie na verbouwing blijft onder druk staan vanwege onder andere de zaalgrootte. Na de verbouwing heeft de grote zaal een capaciteit van 620 bezoekers; de capaciteit van de kleine zaal blijft 100 bezoekers. Dit leidt tot een positief exploitatiesaldo van het Burgerweeshuis van € 17.000.
- De stichtingskostenraming voor de verbouwing zijn geactualiseerd en geraamd op € 9,4 miljoen (prijspeil oktober 2021). Op de huidige locatie is geen plek voor Maakhaven.
- De investering leidt tot een kostprijsdekkende huur van € 490.000, waarin ook rekening is gehouden met beheer en onderhoud. Het verschil tussen het beschikbare exploitatieresultaat en de kostprijsdekkende huur bedraagt ongeveer € 473.000. De totaal benodigde dekking bedraagt:
 - € 9,4 miljoen eenmalig en € 146.000 structureel óf:
 - € 4 miljoen eenmalig en € 333.000 structureel
- Hiervan is reeds 4 miljoen gereserveerd.
- Vanwege de capaciteitsuitbreiding van Burgerweeshuis na verbouwing zullen meer mensen zich begeven in de Bagijnenstraat, dat net nog steeds kan leiden tot overlast op straat.
- De binnenstad biedt een bijzonder woonmilieu met voorzieningen en uitgaansgelegenheid. binnen handbereik. De woonfunctie kan op gespannen voet staan met een poppodium.
- Tijdens de verkenningsfase zal een oplossing gevonden moeten worden voor de geluidsoverlast op de huidige locatie (tijdelijke maatregelen, afschaling van activiteiten en/of tijdelijke alternatieve locatie). Tijdens de realisatiefase zal een alternatieve locatie nodig zijn of moet het poppodium tijdelijk dicht. Dit kan leiden tot een meerjarige druk op de reguliere exploitatie en het verder verzwakken van de vermogenspositie.

3.2 Scenario 2: alternatieve locatie Stiho pand Sint Olafstraat 5

3.3.1 Beleid

In relatie tot de Cultuurvisie biedt de Stiho locatie letterlijk en figuurlijk veel ruimte voor een volwaardig (vernieuwend) cultureel aanbod in de popmuziek, plek voor nieuwe initiatieven op het snijvlak van productie en presentatie en voor talentontwikkeling. Met De Nieuwe Oost in het nieuwe Burgerweeshuis op het Haveneiland worden de faciliteiten voor makers en talent verder uitgebreid en de onderlinge verbinding op doelstellingen tussen beide instellingen, maar ook met het onderwijs, verstevigd.

3.3.2 Vastgoed

Het gezamenlijke Programma van Eisen van Burgerweeshuis en DNO gaat uit van 2.318 m² bruto vloeroppervlak. De vloeroppervlaktes van de in de studie van 4advies genoemde ruimteclusters corresponderen in grote lijnen met dit Programma van Eisen. Vanwege het globale karakter van deze studie, zijn er afwijkingen mogelijk. In een verfijningsonderzoek zal de inpassing preciezer moeten worden onderzocht. Het Stiho pand bestaat grofweg uit drie delen. Het voorste deel betreft de kantoordelen, het achterste deel - de hal - heeft een hoge architectonische waarde vanwege de bijzondere vakwerkspanten. Naast deze hal is nog een ruimte gebouwd zonder architectonische waarde; deze zou in een nadere verdiepingsslag als te slopen aangemerkt kunnen worden.

Waar aan de huidige locatie Bagijnenstraat ruimte is voor een concertzaal met een maximale capaciteit van 620 bezoekers, is op deze locatie ruimte voor 675 bezoekers. Belangrijk uitgangspunt voor de positionering van de grote zaal in de bestaande hal is de beschikbare hoogte. De netto hoogte boven het podium dient te worden gemaximaliseerd. Dit betekent dat het podium zo dicht mogelijk bij het midden van de hal op het hoogste punt wordt gepositioneerd. Uit een verfijningsonderzoek moet blijken of de grote zaal inderdaad binnen de bestaande hal past of dat de grote zaal (gedeeltelijk) buiten de bestaande hal gerealiseerd moet worden. In de voorliggende onderzoeken van 4advies en Berenschot zijn alvast beide scenario's opgenomen (grote zaal 'Basis' en 'Hoog', zie hoofdstuk 4).

Naast een grotere concertzaal kan ook een grotere kleine zaal gerealiseerd worden, met ruimte voor 275 bezoekers. De overige ruimten verschillen met de locatie Bagijnenstraat niet veel; de foyer/ café ruimte is samengevoegd. De ruimte voor De Nieuwe Oost is wel fors groter (278 m² bvo, tegenover 119 m² bvo aan de Bagijnenstraat), vanwege het realiseren van de gewenste repetitieruimte. Voor de Maakhaven is ruimte in het pand beschikbaar. Met de Maakhaven als extra module (618 m²) bedraagt het totaal bruto vloeroppervlak 2.940 m². Dit kan in principe worden ingepast in de bestaande STIHO-hal inclusief het voorgebouw (2.920 m²). In de uitwerking van de investeringsraming is dit buiten beschouwing gelaten; voor de synergie is het logisch de Maakhaven ook hier te realiseren, alleen kent het een eigen financiering.

3.3.3 Financieel

Investeringsraming en kostprijsdekkende huur

4Advies heeft op basis van de verschillende scenario's een stichtingskostenraming gemaakt (zie hoofdstuk 4). Naast de bouwkundige en installatietechnische investeringen zijn hierin ook theater technische installaties opgenomen. Op basis van de nieuwe uitgangspunten voor het vastgoedbeleid is per scenario een kostprijsdekkende huur geraamd. Naast de investering is het onderhoud een belangrijke bepalende factor in de omvang van de huur. Omdat het hier een bestaand pand betreft dat als industrieel erfgoed kan worden aangemerkt is in deze fase nog veel onzeker. Keuzes die in het ontwerp worden gemaakt, zijn hierop van invloed. In deze fase is op basis van kengetallen en benchmark gegevens een aanname gedaan. In de vervolgfase zal dit nader moeten worden uitgewerkt, op basis van het zogenoemde total cost of ownership principe. Volgens dat principe wordt bijvoorbeeld ook gekeken naar investeringen in verduurzaming in relatie tot het energieverbruik in de exploitatiefase.

Als we uitgaan van de realisatie van een nieuw Burgerweeshuis zal rekening gehouden moeten worden met een langdurig traject waarin veel nader onderzoek en planvorming nodig is. Op basis van

ervaring uit andere projecten weten we dat deze zogenoemde bijkomende kosten een aanzienlijk onderdeel uitmaken van de totale investering en afhankelijk zijn van bijvoorbeeld de omgeving, besluitvormingsproces, draagvlak en technische complexiteit. In de stichtingskostenraming zijn deze bijkomende kosten opgenomen.

De geraamde kostprijsdekkende huur is voor het Burgerweeshuis en De Nieuwe Oost samen. Hierbij moet opgemerkt worden dat een groot deel van de investering specifiek voor het Burgerweeshuis is (bijv. theater technische installaties). Naar verwachting zal de nieuwe huur voor Burgerweeshuis relatief meer stijgen dan voor De Nieuwe Oost. Dit moet in een volgende fase nader uitgewerkt worden. In de huurprijs is geen rekening gehouden met het vervangen van theater technische installaties. Uitgangspunt is dat het Burgerweeshuis na 10 of 15 jaar deze vervangingsinvestering zelfstandig financiert of, als de exploitatie het toelaat, de post (deels) op te nemen in de afschrijving.

De locatie Olafstraat 5 is per oktober 2021 door een onafhankelijk taxateur getaxeerd op € 1.150.000. Daarnaast zullen aankoopkosten gemaakt moeten worden (notaris, kadaster, onderhandeling). Inschatting nu is dat dit 2% zal zijn, waarmee de totale verwervingskosten geraamd worden op ongeveer € 1.175.000.

In de stichtingskostenraming is een beperkt budget opgenomen voor herinrichting van het eigen terrein. Daarnaast vraagt vestiging van Burgerweeshuis op het Haveneiland om een vernieuwing van de openbare ruimte in het gebied. Deze kosten zullen, afhankelijk van het ambitieniveau, voor rekening van de gemeente komen. In de verlieslatende grondexploitatie van het Haveneiland is geen rekening gehouden met deze kosten. Dit zal in een vervolgfase nader uitgewerkt moeten worden.

Verkoopopbrengst Bagijnenstraat

Na volledig vertrek van Burgerweeshuis kan het pand aan de Bagijnenstraat worden verkocht. Wij hebben een onafhankelijk taxateur gevraagd om een taxatie uit te voeren op basis van verschillende uitgangspunten, wat leidt tot een bandbreedte aan opbrengstwaarde van € 800.000 tot € 1.250.000. Indien het Burgerweeshuis in huidige staat, zonder de mogelijkheid van transformatie naar woningbouw, op de markt wordt gezet, is de verkoopopbrengst gewaardeerd op € 800.000. Indien ervoor gekozen om de mogelijkheid te bieden het Burgerweeshuis te verbouwen tot woningen is de verkoopopbrengst gewaardeerd op € 1.250.000. Hierbij is het uitgangspunt gehanteerd dat 13 huurappartementen in de vrije sector gerealiseerd kunnen worden. Indien het wenselijk is op deze locatie 30% sociale huur appartementen te realiseren wordt de opbrengst met € 1.100.000 ca. € 150.000 minder.

Exploitatie Burgerweeshuis

Op basis van (ver)nieuwbouw van de locatie Olafstraat 5 heeft Berenschot exploitatieberekening opgesteld, gekoppeld aan de deelscenario's: gefaseerde overgang of in één keer over.

Uitgangspunten in deze exploitatieberekening zijn:

- Een jaarlijkse gemeentelijke subsidie van € 509.000
- Kostprijsdekkende huur is niet in de lasten meegenomen (compensatie via subsidie)
- De initiële investering in licht en geluid (€ 985.500) is meegenomen in de stichtingskosten en verwerkt in de kostprijsdekkende huur. Voor vervanging na 10 a 15 jaar moet op dat moment middelen geworven worden. Indien het Burgerweeshuis hier jaarlijks voor gaat reserveren betekent dit een verslechtering van het jaarlijks exploitatieresultaat van ongeveer €70.000.

In hoofdstuk 4 worden de faseringsscenario's nader toegelicht. Op hoofdlijnen zijn twee scenario's te onderscheiden:

Scenario: gefaseerde overgang

De exploitatiebegroting van een gefaseerde overgang laat een verwacht negatief saldo zien van - € 21.000. Dit betekent het ongunstigste exploitatieresultaat voor het Burgerweeshuis. De staf- en huisvestingskosten stijgen het meest door het tijdelijk draaien van twee locaties. De extra omzet per bezoeker (horeca en kaartverkoop) is door de (gefaseerde) schaalvergroting in dit scenario het kleinst.

Scenario: in één keer over

De exploitatiebegroting van een eenmalige overgang laat een verwacht positief saldo van € 228.000. Dit betekent het gunstigste exploitatieresultaat voor het Burgerweeshuis. De huisvestingskosten stijgen

het minste en de extra omzet per bezoeker (horeca en kaartverkoop) door de schaalvergroting is in dit scenario het grootst.

Voor beide scenario's merkt Berenschot het volgende op: "De vermogenspositie van het Burgerweeshuis is zodanig zwak dat de stichting het zich niet kan permitteren om ook maar enig risico te nemen. De risico's van een verhuizing moeten op voorhand door de gemeente worden afgedekt." Daarbij geeft Berenschot aan dat de gemeente in alle scenario's de hogere huisvestingslasten dient te vertalen in een hogere jaarlijkse subsidie. De benodigde investering in apparatuur (licht en geluid), ingeschat op circa € 1 miljoen is niet meegenomen in de toekomstige exploitatie. In de verkenningsfase zal de exploitatiebegroting van Burgerweeshuis goed moeten worden uitgewerkt op haalbaarheid en risico's.

Benodigde dekking

In hoofdstuk 4 worden de investeringsramingen per faseringsscenario nader toegelicht, inclusief de consequenties voor de kostprijsdekkende huur. Ook wordt weergegeven in hoeverre er ruimte is binnen de exploitatiebegroting van het Burgerweeshuis om deze huur te dekken. Voor het verschil zijn dekkingsopties (structureel en/ of eenmalig) weergegeven. Er zijn verschillende (financieel technische) opties om de reeds beschikbare dekking en de noodzakelijke aanvullende dekking in te zetten. In de doorontwikkeling van het vastgoedbeleid wordt hiervoor een generieke beleidslijn uitgewerkt, die voor het Burgerweeshuis in de verkenningsfase zal worden toegepast.

Tijdelijke overbruggingsperiode

Indien op relatief korte termijn een besluit wordt genomen over de toekomstige huisvesting, zal het nog enkele jaren duren voordat de verbouwing gereed is. Dat betekent dat gedurende de overbruggingsperiode op de huidige locatie alsnog een oplossing gevonden moet worden voor de last onder dwangsom als gevolg van de geluidsoverlast. Dit kan door het afschalen van de programmering, maar ook door een pakket aan tijdelijke maatregelen. Een maatregel om het stemgeluid vanaf het binnenterrein te beperken is het realiseren van een overkapping tussen de ingang van het café en het hoofdgebouw. Inschatting is dat deze overkapping een investering van € 200.000 vraagt. Volgens de uitgangspunten van het vastgoedbeleid wordt deze investering doorgerekend in een kostprijsdekkende huur.

Tot het moment van verhuizen zal een overbrugging nodig zijn. De exploitatie op de huidige locatie is financieel niet meer rendabel. In het scenario gefaseerde overgang zal gedurende een periode sprake zijn van dubbele huurkosten als gevolg van gefaseerd verhuizen. Gedurende de overbruggingsperiode zal Burgerweeshuis een beroep doen op extra gemeentelijke subsidie ofwel de activiteiten en/of organisatie moet afschalen.

Er zal rekening moeten worden gehouden met aanloopkosten en –verliezen bij de start van Burgerweeshuis op de nieuwe locatie. Dit zal in een vervolgfase nader uitgewerkt moeten worden.

3.3.4 Omgeving

Het Haveneiland maakt deel uit van de overgangszone tussen binnenstad en bedrijven in het havengebied. Het uitgangspunt is om een gevarieerde mix van wonen, werken en voorzieningen te realiseren zonder bestaande bedrijven te beperken. Dit gebied is aantrekkelijk voor studenten (nabijheid Saxion en OV) en biedt mogelijkheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten werkzaam bij Deventer bedrijven (bron: Ontwikkelbeeld Bergweide 3-4 Havenkwartier). Een andere doelgroep die goed in dit milieu past, is de 'creatieve stedeling' die Deventer graag wil trekken.

Steden met een relatief grote omvang van creatieve klasse in 'klassieke' steden, hebben de grootste aantrekkingskracht op verhuizende huishoudens. Bovendien zijn deze woonplaatsen over het algemeen ook de steden met een grote variëteit aan stedelijke voorzieningen. Deventer voldoet aan deze voorwaarden en we willen dan ook inzetten om een versteviging van onze positie (gebiedsprogramma Centrumschil). De omgeving van het Havenkwartier met Haveneiland en de Roto-locatie als potentiële ontwikkellocaties, zijn bij uitstek de kans voor Deventer om deze ambitie waar te maken en een uniek woon-werkmilieu in de regio te creëren.

Met de komst van het Burgerweeshuis naar het Haveneiland wordt voorzien in het creëren van een nieuwe culturele hotspot. Deze ontwikkeling sluit aan bij het beeld van het woon/werkmilieu en het

bijbehorende voorzieningenniveau voor de creatieve stedeling, zeker als dit ertoe leidt dat hierdoor meer creatieve industrie op het Haveneiland zal landen. Andersom zal het Burgerweeshuis impact hebben op de mogelijkheden om woningen op het Haveneiland te realiseren. De precieze impact vanuit onder andere geluidsaspecten en bezoekersstromen, moet nader worden bepaald.

Op het Haveneiland liggen geen hindercirkels van bedrijven, behalve een veiligheidscirkel van Nouryon. Het aspect externe veiligheid heeft vooral te maken met binnenkomende hulpdiensten versus vluchtende bewoners/bezoekers van het eiland. Deze ontmoeten elkaar nu allemaal op de Olafstraat en dat is in geval van een calamiteit zeer onwenselijk. Dat is de reden dat eerder is gepleit voor een 2e ontsluiting op het Haveneiland (zodat hulpdiensten en vluchtende personen worden gescheiden in geval van een calamiteit op het eiland). Omdat de Olafstraat een breed profiel heeft zijn er wellicht ook mogelijkheden om te voldoen aan de eisen van externe veiligheid door de Olafstraat anders in te richten. Deze mogelijkheid dient nader te worden onderzocht.

3.3.5 Gebiedsontwikkeling

De komst van Burgerweeshuis op Haveneiland kan leiden tot een impuls en meerwaarde voor het Haveneiland en directe omgeving zoals eerste fase Havenkwartier en Roto. Een nieuw aantrekkelijk stadsmilieu met veel reuring en specifieke bedrijvigheid is denkbaar. Het is een kans voor een versterkte interactie tussen cultuur, leisure en economie, in aanvulling en aansluiting op de ontwikkelingen in het Havenkwartier en het Gasfabriekterrein, als onderdeel van de kennis-as. Voor Deventer kan dit de impuls zijn die de al in gang gezette richting van de ontwikkeling van dit gebied versterkt tot een nieuwe culturele cluster/hub in aanvulling op de economische infrastructuur. Vestiging van Burgerweeshuis op het Haveneiland kan leiden tot een imagoversterking voor jongeren.

De schaal en maat, maar ook het karakter van Burgerweeshuis passen bij het enigszins rauwe karakter van het Havenkwartier. Door te starten met Burgerweeshuis kan dat richting geven aan de ontwikkeling van het Haveneiland. Het draagt bij aan het hergebruik van bedrijfsgebouwen en aan een gemengd gebied waar meer ruimte kan zijn voor afwijking van de standaard milieunormen, aansluitend bij het speciale geluidsbeleid in het Havenkwartier. Burgerweeshuis laat zich goed combineren met de aangrenzende bedrijvigheid en kan onderdeel worden van een mixmilieu tussen binnenstad en bedrijventerrein. De zonering van het gebied moet wel rekening houden met de belangen van bedrijven en bewoners.

De komst van Burgerweeshuis kan de aanleiding zijn voor menging met nieuwe woontypologieën en doelgroepen. In die zin kan een verbinding worden gelegd met de nieuwbouw van het Roto-kwartier. Het kan creatieve industrie aantrekken waardoor er een aantrekkelijk en levendig gebied ontstaat voor doelgroepen waarvoor wij in Deventer een woningaanbod willen realiseren, zoals starters, young professionals en creatieve stedelingen (1 en 2 persoonshuishoudens). Het biedt een goed stedelijk milieu voor betaalbare flexwoningen of andere woonvormen in een mix van wonen en werken. Burgerweeshuis als avondfunctie kan zorgen voor levendigheid en sociale controle.

Het is logisch dat dan ook de openbare ruimte een impuls moet gaan krijgen. Dit kan ook kansen bieden. Er ontstaat een directe aanleiding of wellicht de noodzaak voor een extra ontsluiting, waarbij de zichtbaarheid van het Haveneiland verbetert. Dan wordt het Burgerweeshuis straks ook goed bereikbaar voor bevoorrading, auto en fiets. De locatie past binnen Deventer fietsstad.

3.3.6 Risico's

Verhuizen en verbouwen van de STIHO locatie brengt de volgende risico's met zich mee. Onderstaande risico's zijn gebaseerd op de onderzoeken en op risicosessies. In de verkenningsfase worden de risicobeheersmaatregelen verder uitgewerkt, conform de Leidraad Grote Projecten.

Vastgoed en financiën

- De gemeente is geen eigenaar van de kavel/het pand. De locatie is getaxeerd. De kans bestaat dat met de eigenaar geen onderhandelingsresultaat wordt bereikt. Ook bestaat de kans dat de eigenaar zich later terugtrekt.
- Verbouw van de STIHO locatie vraagt bijzondere aandacht voor de bouwconstructie. De bouwkosten kunnen in het verfijningsonderzoek hoger uitkomen; bouwkosten stijgen als

- gevolg van de inpassing van functies, de bouwconstructie, -installaties en bouwfysische aspecten. Dit kan ook nadelige gevolgen hebben voor de exploitatie van Burgerweeshuis.
- In de Quick scan (2020) is geconstateerd dat in het pand Stiho een overmaat aan vierkante meters heeft. Deze overmaat bij de variant 'Basis' biedt ook kansen voor de ontwikkeling van de Maakhaven. Er is een risico dat bij de uitwerking blijkt dat de Maakhaven niet als kostendrager voor dit deel van het pand kan fungeren. Bij de variant 'Hoog' is het risico op overmaat groter. Dit kan ook als kans gezien worden voor nieuwe functies en bedrijvigheid.
 - De bouwkundige ingrepen aan het gebouw (als extra voorziening boven op de eisen van het Bouwbesluit) kunnen niet/ onvoldoende worden gerealiseerd of zijn veel te duur.
 - Het gemeentelijk vastgoedbeleid gaat uit van een kostprijsdekkende huur die na de vernieuwbouw zal worden gehanteerd. Hoewel de exploitatie op basis van het scenario 'In één keer over' een gunstig exploitatieresultaat laat zien, zal de huurverhoging niet volledig kunnen worden gedekt uit de verwachte exploitatie van Burgerweeshuis, met als gevolg dat dit vanuit het programma (via incidentele middelen of via de subsidie) moet worden gecompenseerd. Bij het vaststellen van de Cultuurvisie (2019) is echter vastgesteld dat de subsidie aan culturele instellingen in principe niet verhoogd mag worden.
 - De verwachting is dat op het moment dat de nieuwe locatie is gerealiseerd het Burgerweeshuis te maken zal hebben met aanloopverliezen. Deze zijn op dit moment nog niet in beeld.
 - De vermogenspositie van Burgerweeshuis is zwak. De organisatie is kwetsbaar voor tegenvallers. Deze kunnen op een nieuwe locatie makkelijk(er) optreden omdat het "gedrag" van het gebouw nog niet bekend is.
 - Het berekende exploitatieresultaat zal, afhankelijk van de uitwerking van de financiële dekking, mogelijk volledig worden ingezet ter dekking van de kostprijsdekkende huur. Er blijft geen financiële ruimte over om het weerstandsvermogen aan te vullen of bestemmingsreserves, voor bijvoorbeeld onderhoud of vervangingsinvesteringen, op te bouwen.
 - De grondstoffen- en aannemersmarkt is op dit moment instabiel. Het afgelopen jaar was sprake van stevige prijsstijgingen. De stijgende energieprijzen kunnen mogelijk effect hebben op de grondstoffenprijzen. Anderzijds zal de aanbesteding en realisatie op zijn vroegst over anderhalf jaar plaatsvinden. De marktsituatie op dat moment is nog niet goed te voorspellen.

Gebiedsontwikkeling en omgeving

- Het Ontwikkelbeeld Havenkwartier moet nog worden vastgesteld. In een motie is opdracht gegeven om de mogelijkheden voor wonen te onderzoeken, dat moet leiden tot een herziening van het ontwikkelbeeld. Dit kan conflicteren met Burgerweeshuis of het gebied krijgt een ander karakter (meer woonmilieu), waardoor Burgerweeshuis opnieuw te maken krijgt met beperkingen of weerstand bij ondernemers of bewoners.
- De afstand tot de bestaande culturele en horecavoorzieningen in het centrum vormt een risico. De afstand tot het station is relatief groot en de bereikbaarheid op dit moment nog niet optimaal. Er is op het terrein zelf weinig ruimte voor parkeren. Een ander risico is dat de plek zelf zich niet echt gaat ontwikkelen en ook minder zichtbaar wordt op stedelijk niveau.
- Vestiging van het Burgerweeshuis en de daaropvolgende ontwikkeling van het Haveneiland vraagt om aanpassingsvermogen van 2 kanten; er ligt een beroepshaven achter. Mogelijk leidt dit tot beperkingen voor de bedrijven in de omgeving. Ondanks de inschatting dat het goed te verenigen is blijft aandacht geboden voor de inpassing van het BWH in het gebied.
- Een risico vormt zit nog altijd op toekomstige ontwikkelingen op het S/Park. Er is sprake van een veiligheidscontour. Naar verwachting wordt deze in zuidwaartse richting verplaatst, maar het is niet duidelijk of dat de invloed op het Havenkwartier zal verminderen.
- Er kan sprake zijn van bodemverontreiniging op de locatie, waardoor er belemmeringen ontstaan in de bestemmingsplanprocedure en er extra kosten moeten worden gemaakt.
- Er moet flink worden geïnvesteerd in de openbare ruimte, zoals groen, bestrating en parkeren. Mogelijk is een extra veiligheidsroute nodig, terwijl de rest van het gebied nog ontwikkeld moet worden. Dit zit niet in de (onrendabele) investering in het Burgerweeshuis.

Samenvatting: Stiho locatie

- Het verhuizen naar de Stiho locatie draagt in belangrijke mate bij aan het cultuurbeleid (Cultuurvisie 2019-2024): de capaciteit van de zalen is optimaal, er is oefenruimte en er is ruimte voor andere activiteiten op het gebied van talentontwikkeling, zoals Maakhaven.
- Berenschot heeft poppodia in Nederland met elkaar vergeleken voor de businesscase BWH. De optimale capaciteit passend bij de schaal van Deventer is een kleine zaal voor ca. 275 bezoekers in combinatie met een grote zaal voor ca. 675/725 bezoekers.
- Op de Stiho locatie is deze optimale capaciteit te realiseren: een grote zaal met een capaciteit van 675 en een kleine zaal voor 275 bezoekers. Op deze locatie is tevens plek voor Maakhaven.
- Het scenario in één keer over leidt tot een gunstige exploitatie van het Burgerweeshuis van +€ 228.000.
- Het scenario van een gefaseerde overgang leidt tot een negatieve exploitatie van -€ 21.000 in fase 1.
- De stichtingskostenraming voor de Stiho locatie (incl. verwervingskosten), de consequenties voor de kostprijsdekkende huur en de extra benodigde dekking zijn uitgewerkt in hoofdstuk 4.3
- Haveneiland leent zich als plek voor reuring, waarbij een poppodium een katalysator kan zijn voor het gebied. De woonfunctie kan op gespannen voet staan met een poppodium.
- Tijdens de verkennings- en realisatiefase zal een oplossing gevonden moeten worden voor de geluidsoverlast op de huidige locatie (tijdelijke maatregelen Bagijnenstraat, afschaling van activiteiten en/of tijdelijke alternatieve locatie). Dit kan leiden tot een meerjarige druk op de reguliere exploitatie en het verder verzwakken van de vermogenspositie.

3.4 Davo pand Sint Olafstraat 3

In de Quick Scan naar alternatieve locaties kwam het Davo pand als één van de locaties naar voren als kansrijke locatie voor het Burgerweeshuis. Inmiddels is het pand het afgelopen jaar voor het grootste deel verhuurd/verkocht en zijn parkeerplaatsen aan de achterzijde gerealiseerd. Dit leidt ertoe dat deze locatie is afgevallen bij het huidige faseringsonderzoek (4advies, zie bijlage 1).

3.4.1 *Beleid*

Als we uitgaan van een scenario waarin Burgerweeshuis verplaatst wordt naar Olafstraat 3, lost dit de knelpunten niet op. Er is simpelweg fysiek geen ruimte meer voor een toekomstbestendig poppodium op deze locatie.

3.4.2 *Vastgoed*

Gebleken is dat de locatie Davo onvoldoende ruimte biedt voor een kwalitatieve inpassing van het programma van eisen. Dit wordt geconcludeerd op basis van de actuele vergunde situatie en de verplichtingen die de eigenaar is aangegaan/ zal aangaan.

3.4.3 *Financieel*

Vanwege het afvallen van dit scenario bij het onderzoek dat 4advies heeft uitgevoerd, is er geen financiële uitwerking gemaakt voor deze locatie.

3.4.4 *Omgeving*

Een andere reden waardoor deze locatie niet (meer) geschikt is, is vanwege de nabijheid van toekomstige woningen. In het Ontwikkelbeeld Havenkwartier is de locatie aan de noordkant (links), direct grenzend aan het Davo pand, aangemerkt als woonlocatie. Dat betekent gevolgen voor de isolatiemaatregelen en de logistiek (laden en lossen) langs de noordzijde van het pand. Bovendien kan het geluid op straat ertoe leiden dat er sneller overlast wordt ervaren door toekomstige bewoners.

3.4.5 *Gebiedsontwikkeling*

Voor deze locatie geldt uiteraard dezelfde overwegingen in het kader van de gebiedsontwikkeling van Haveneiland. De komst van Burgerweeshuis kan leiden tot een impuls en meerwaarde voor het Haveneiland en directe omgeving, maar ook tot beperkingen. Omdat deze locatie is afgevallen, is dit niet meer van toepassing.

3.4.6 *Risico's*

Voor deze locatie gelden grotendeels dezelfde risico's als de Stiho locatie, vooral wat betreft financiën, omgeving en gebiedsontwikkeling. Omdat deze locatie vanuit het onderzoek van 4advies is afgevallen, zijn de risico's in deze paragraaf niet (opnieuw) opgenomen.

Samenvatting: Davo locatie

- Deze locatie is afgevallen. Het grootste deel van het pand is verhuurd/ verkocht en de ruimte om het pand heen is vergund voor parkeren. Uit het onderzoek van 4advies blijkt dat onvoldoende ruimte resteert voor de inpassing van het programma van eisen.
- Een andere reden waardoor deze locatie niet (meer) geschikt is, is vanwege de nabijheid (grenzend aan het pand) van een toekomstige woonbestemming.
- Er is door Berenschot geen exploitatie gemaakt vanwege het afvallen van deze locatie.
- In principe zou ook deze plek geschikt zijn vanuit het perspectief van de gebiedsontwikkeling Haveneiland.

4. Faseringsscenario's locatie Haveneiland

De raadstafel over de Quick Scan (17 juni 2020) en de moties bij de Voorjaarsnota 2021 (juni 2021) hebben geleid tot het onderzoek naar scenario's van fasering, uitgevoerd door 4advies (zie bijlage 1). Voor beide alternatieve locaties aan de Sint Olafstraat, geselecteerd in de Quick Scan, is onderzocht of een gefaseerde ontwikkeling mogelijk is. Zoals vermeld in voorgaande paragraaf, bleek uit het onderzoek dat de locatie DAVO is afgefallen. Voor de locatie STIHO zijn meer scenario's onderzocht, een aantal viel ook weer af omdat zij ruimtelijk technisch niet inpasbaar of fors duurder bleken vanwege bouwtechnische aanpassingen in de nieuwe indeling.

Fasering kan gaan over niet in één keer verhuizen, maar kiezen voor een geleidelijke overgang. Fasering kan ook betekenen dat er nog keuzes worden gemaakt in hoe het poppodium en de andere functies eruit komen te zien: capaciteit, flexibiliteit, investering en ruimtelijke inpasbaarheid spelen hierin een rol. Het onderzoek van 4advies gaat uiteindelijk over drie mogelijke scenario's:

1. Gefaseerde overgang van Burgerweeshuis naar Haveneiland. In fase 1 blijven kantoren, DNO en kleine zaal aan de Bagijnenstraat en gaan in fase 2 over.
2. In één keer over van Burgerweeshuis naar Haveneiland met een grote zaal 'Basis' met een capaciteit van 675 bezoekers.
3. In één keer over van Burgerweeshuis naar Haveneiland met een grote zaal 'Hoog' van 675-725 met meer flexibiliteit en kwaliteit vanwege de hoogte (balkon mogelijk).

Vervolgens is door Berenschot de exploitatie per faseringsscenario in beeld gebracht om te komen tot één voorkeursscenario, zoals gevraagd door de raad. De door Berenschot doorgerekende exploitaties (zie bijlage 2):

1. Gefaseerde overgang (scenario 1 van 4advies)
2. In één keer over (scenario's 2 en 3 van 4advies)

4.1 Gefaseerde overgang

Een gefaseerde overgang naar 'de haven' houdt bepaalde culturele functies nog tijdelijk operationeel aan de Bagijnenstraat. Zoals uit het faseringsonderzoek blijkt, blijven de (kleine) concertzaal, de oefenstudio's, De Nieuwe Oost en kantoren in de eerste fase nog in de Bagijnenstraat. Op de nieuwe locatie op het Haveneiland wordt een grote concertzaal 'Basis' (gemiddelde capaciteit 675) met publieksfaciliteiten (foyer, toiletten, etc.) gerealiseerd. Vanwege de geluidsproblematiek op de huidige locatie is het logisch deze functie in de eerste fase te verplaatsen. Hiertoe zal het gehele pand in de eerste fase aangekocht moeten worden. In deze tweede fase worden de andere functies overgeheveld en kan het pand aan de Bagijnenstraat definitief worden afgesloten/ herbestemd.

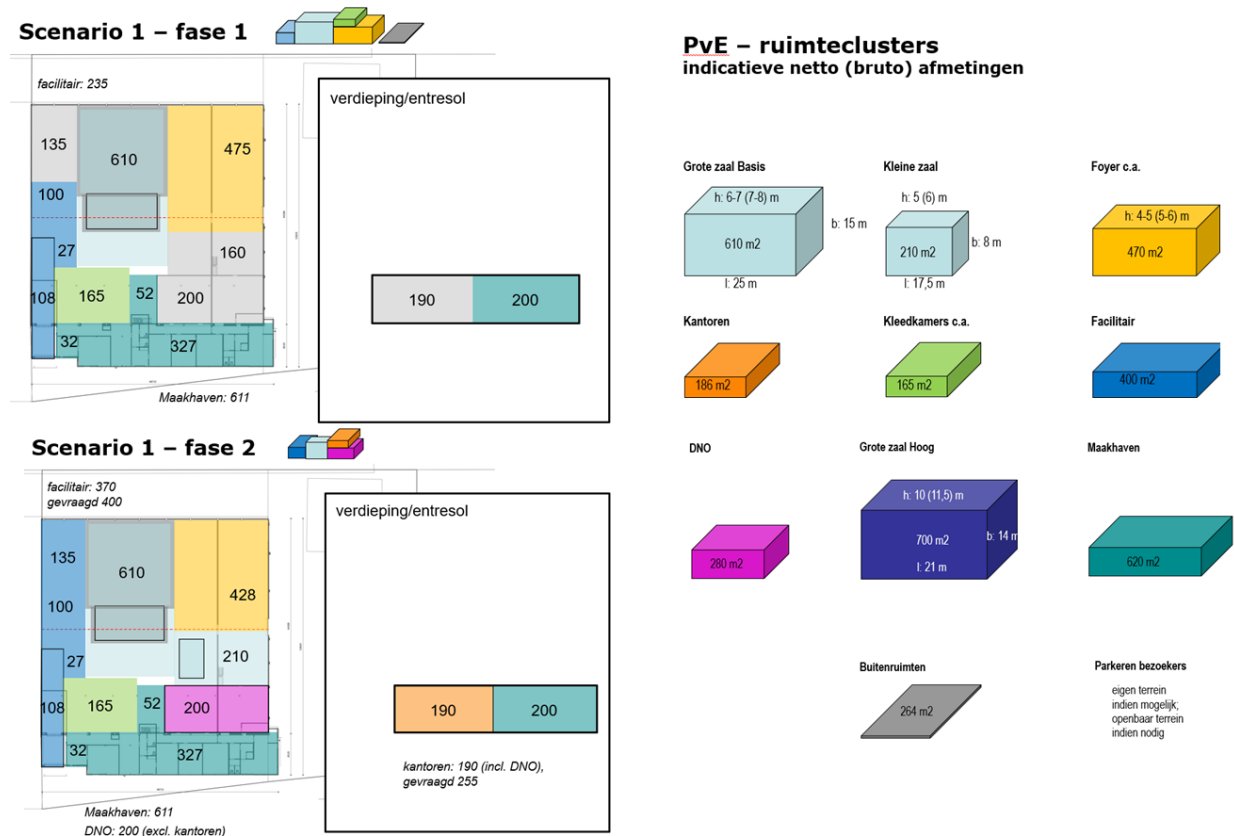
De concertzaal aan de Bagijnenstraat vormt in dit scenario een tweede presentatieplek voor Burgerweeshuis. De nachtprogrammering kan worden ondergebracht op het Haveneiland in een goed geïsoleerde zaal en er kan parallel worden geprogrammeerd aan de Bagijnenstraat. Hier ontstaat weer ruimte voor de concerten die eerder in het café werden geprogrammeerd en vanwege de last onder dwangsom zijn verplaatst naar alternatieve locaties (zonder duurzaam alternatief). Aandachtspunt is dat de capaciteit (te) groot is voor het profiel van de acts die vroeger in het café stonden op te treden. De beschikking over twee middelgrote zalen (Bagijnenstraat en Stiho) biedt wel kansen op het gebied van cultureel (vernieuwend) aanbod en samenwerking in de programmaliijn. In onderstaand overzicht wordt in beeld gebracht over welke modules het gaat en hoe dit gefaseerd wordt ingepast in de ruimte.

Een gefaseerde overgang betekent dat in de eerste fase al diverse voorinvesteringen nodig zijn ten behoeve van de tweede fase. De investering in de eerste fase bedraagt ongeveer €9,1 miljoen en in de tweede fase € 3 miljoen. Doordat de bestaande locatie Bagijnenstraat nog in stand wordt gehouden, kan dit pand in de eerste fase niet verkocht worden. De investering van de eerste fase kan dus niet gedekt worden uit een eventuele verkoopopbrengst. Deze opbrengst kan pas meegenomen worden na de tweede fase.

Voor het in stand houden van de huidige locatie tijdens de eerste fase brengen wij, conform het vastgoedbeleid, een kostprijsdekkende huur in rekening. Voor Bagijnenstraat 9 en 11 samen bedraagt deze € 107.000. Dat betekent dat de huur en de exploitatiesubsidie met € 40.000 verhoogd moet worden. Voor zowel de gemeente als het Burgerweeshuis en De Nieuwe Oost is het financiële effect neutraal. Het knelpunt voor beheer en onderhoud van € 10.000 kan opgelost worden door

afschalen van het onderhoudsniveau, er vanuit gaande dat het pand na realisatie van de tweede fase verkocht gaat worden. Het onderhoud wordt beperkt tot het noodzakelijke.

Berenschot laat in haar exploitatieberekeningen zien dat de gefaseerde overgang het minst aantrekkelijk scenario is in de verwachte exploitatie. Een belangrijke reden hiervoor is dat voor 2 panden een kostprijsdekkende huur moet worden opgebracht. Daarnaast speelt inefficiëntie in personeelsbezetting (op 2 locaties werken) een rol. Dit scenario zal de bestaande druk op de reguliere exploitatie van het Burgerweeshuis niet of zeer beperkt verminderen.

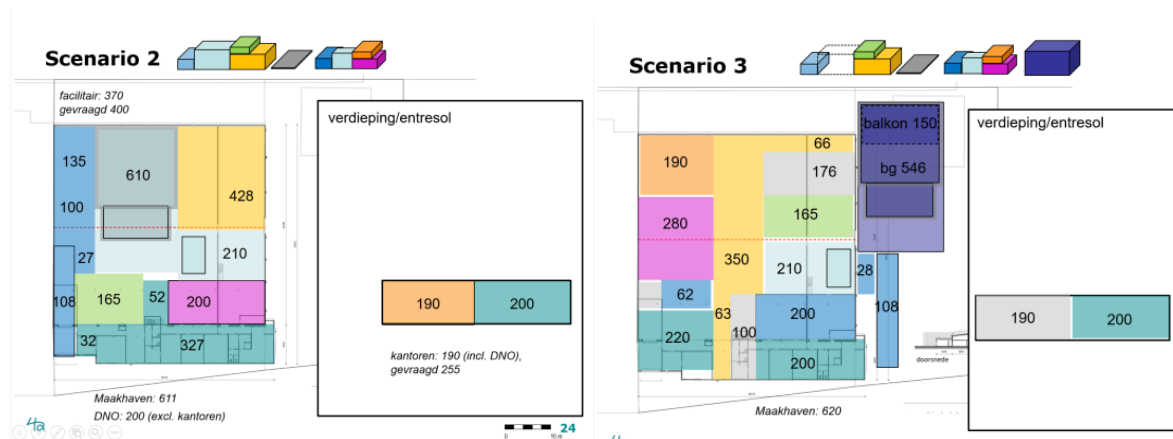


4.2 In één keer over

Scenario in één keer over bestaat in het onderzoek van 4advies uit scenario's 2 en 3; het verschil zit in het type grote zaal, namelijk grote zaal 'Basis' (scenario 2) en grote zaal 'Hoog' (scenario 3). Belangrijk uitgangspunt in scenario 2 'Basis' is de positie van de grote zaal vanwege de beschikbare hoogte in de hal. De hoogte boven het podium moet maximaal zijn dus het podium moet zo dicht mogelijk bij het midden van de hal worden gepositioneerd (hoogste punt). Dat heeft gevolgen voor de indeling. In scenario 3 'Hoog' is het poppodium hoger waardoor het (deels) buiten het gebouw moet worden gerealiseerd. Een hogere zaal heeft als voordeel dat er meer flexibiliteit in de capaciteit (er komt een balkon) en in de programmering (die hogere eisen stelt) mogelijk is.

Uit de exploitatievarianten van Berenschot blijkt dat in één keer over (scenario's 2 en 3) leidt tot de meest gunstige businesscase en exploitatie. De huisvestingskosten stijgen het minste en de extra omzet per bezoeker (horeca en recettes) door de schaalvergroting is in dit scenario het grootst. Burgerweeshuis krijgt in deze scenario's de beschikking over een grotere zaal (basis of hoog), die volgens de exploitatieberekeningen van Berenschot passen bij de ambities en de schaal van de stad Deventer. Daarnaast wordt een kleine zaal gerealiseerd met een passende capaciteit in relatie tot het profiel van de acts die Burgerweeshuis vanuit haar missie en (artistieke) visie wil aanbieden aan haar publiek. De capaciteit groeit aanzienlijk ten opzichte van de huidige situatie, dat Burgerweeshuis in staat stelt de druk op de exploitatie omlaag te brengen. Met twee zalen kan Burgerweeshuis parallel programmeren, flexibeler programmeren in zaalbezetting en als gevolg ontstaat er (meer) ruimte voor een vernieuwend aanbod.

Hieronder zijn de scenario's 2 (grote zaal Basis) en 3 (grote zaal Hoog) schematisch weergegeven. In een verfijningsonderzoek moeten de scenario's en de ruimtelijke inpassing nader worden uitgewerkt.



In onderstaand schema zijn de scenario's nog eens weergegeven in 'ruimte' blokjes (functies).

Scen	Fase 1	Fase 2
1		
2		
3		
mod	<i>MaakHaven in alle scenario's meenemen als te onderzoeken optie</i>	

4.3 Investeringsramingen per faseringscenario

Deze paragraaf geeft een financieel overzicht weer van de onderzochte scenario's. In deze fase van planontwikkeling (quick scan) zijn voor de berekeningen van de vastgoedexploitatie en de exploitatie van het Burgerweeshuis diverse aannames gedaan. Dit wordt in het verfijningsonderzoek uitgewerkt.

x € 1.000		Scenario Stiho gefaseerd			Scenario Stiho in een keer - zaal 'Basis'	Scenario Stiho in een keer - zaal 'Hoog'
		fase 1	fase 2	totaal	totaal	totaal
	Investing					
1	Stichtingskosten (incl. prijsstijging tot eind bouw)	7.900	3.000	10.900	10.600	11.300
2	Verwervingskosten	1.175	0	1.175	1.175	1.175
3	Totaal investering	9.075	3.000	12.075	11.775	12.475
	Vastgoedexploitatie					
4	Kostprijsdekkende huur					
	- nieuwe locatie Stiho	460		600	590	650
	- huidige locatie Bagijnenstr	107				

Tabel 1 Investeringsraming en kostprijsdekkende huur

De totale investering (3) bestaat uit de stichtingskosten (1) en de eventuele verwervingskosten (2). Deze investering leidt tot een kostprijsdekkende huur (4). In het scenario Stiho gefaseerd moet in de eerste fase voor de huidige locatie Bagijnenstraat ook nog een kostprijsdekkende huur betaald worden, omdat het Burgerweeshuis in dat scenario op twee locaties gehuisvest is.

x € 1.000		Scenario Stiho gefaseerd			Scenario Stiho in een keer - zaal 'Basis'	Scenario Stiho in een keer - zaal 'Hoog'
	Exploitatie Burgerweeshuis zonder dekking					
5	Exploitatieresultaat*	-531	0	-282	-282	-282
6	Huidige subsidie	510	0	510	510	510
7	Exploitatieresultaat incl. subsidie	-21	0	228	228	228
8	Kostprijsdekkende huur	-567	0	-600	-590	-650
9	Exploitatieresultaat incl. huur	-588	0	-372	-362	-422

Tabel 2 Exploitatie Burgerweeshuis zonder dekking

*In dit exploitatieresultaat is geen rekening gehouden met het vervangen van de geluidsinstallaties over circa 15 jaar. Daar zal het Burgerweeshuis op dat moment aanvullende middelen/ fondsen voor moeten aanspreken. Indien het Burgerweeshuis hier jaarlijks voor gaat reserveren betekent dit een verslechtering van het jaarlijks exploitatieresultaat van ongeveer € 70.000.

Berenschot heeft per scenario een exploitatieberekening (5) voor het Burgerweeshuis gemaakt en daar de huidige subsidie (6) aan toegevoegd. Daaruit blijkt welk deel van de kostprijsdekkende huur het Burgerweeshuis zelf binnen haar exploitatie kan opvangen (7). In ieder scenario moet het Burgerweeshuis een kostprijsdekkende huur (8) betalen. Dat leidt tot een negatief exploitatieresultaat (9). Hieruit kan geconcludeerd worden dat aanvullende dekking nodig is.

	<i>x € 1.000</i>		<i>Scenario Stiho gefaseerd</i>			<i>Scenario Stiho in een keer - zaal 'Basis'</i>	<i>Scenario Stiho in een keer - zaal 'Hoog'</i>
		<i>Scenario Bagijnen- straat</i>					
	Exploitatie Burgerweeshuis met aanvullende dekking						
	Exploitatieresultaat	-493	-531		-282	-282	-282
	Kostprijsdekkende huur	-490	-567	0	-600	-590	-650
	Huidige subsidie	510	510		510	510	510
10	Aanvullende subsidie	473	588		372	362	422
11	Exploitatieresultaat	0	0		0	0	0

Tabel 3 Exploitatie Burgerweeshuis met aanvullende dekking

Zoals uit tabel 2 is gebleken is een aanvullende dekking nodig voor de kostprijsdekkende huur, oftewel een aanvullende subsidie bovenop de huidige subsidie. Hiermee is het exploitatieresultaat van het Burgerweeshuis sluitend (11).

Berenschot

Burgerweeshuis naar een veilige haven?

De businesscase uitgewerkt

Inhoud

1. [Managementsamenvatting](#)
2. [Aanleiding, vraagstelling](#)
3. [De maatschappelijke waarde van pop](#)
4. [Waar knelt het?](#)
5. [Welke zaalcapaciteit past bij Deventer?](#)
 - 5.1 De marktpositie van het Burgerweeshuis
 - 5.2 Vergelijking gemeenten
 - 5.3 Vergelijking poppodia
 - 5.4 Bevindingen over de gewenste capaciteit
6. [Aanpak businesscase: verfijning van het Meerjarenplan](#)
 - 6.1 Iglo-model als analyse-instrument
 - 6.2 Uitgangspunten meerjarenplan Burgerweeshuis
 - 6.3 Exploitatievarianten
 - 6.4 Conclusies over de exploitatie van het Burgerweeshuis
 - 6.4 Conclusie over schaalgrootte en subsidiebehoefte
 - 6.6. Relatie tussen de exploitatie-varianten en de ruimtelijke scenario's
7. [Huisvestingslasten nu en straks](#)
8. [Gefaseerde transformatie is waardecreatie](#)

Met 1 bijlage



Managementsamenvatting

Het Burgerweeshuis zit in zwaar weer. De situatie is nijpend vanwege een geleidelijk stijgend tekort op de exploitatie en de onmogelijkheid om hieraan – vanwege de ruimtelijke omstandigheden - iets te doen. Een **snelle oplossing** is noodzakelijk (hfdst. 4).

Dat het Burgerweeshuis knel zit is ook vervelend voor de gemeente. Want: een poppodium voegt artistieke, maatschappelijke en economische **waarde** toe. Die waarde is nu lager dan wenselijk en mogelijk zou zijn (hfdst. 3).

Om uit te vinden welke **zaalcapaciteit** het beste bij Deventer past hebben wij diverse analyses uitgevoerd. Belangrijkste conclusie: een poppodium in het havengebied moet flexibel van opzet zijn. Hoe meer schaalbaar de zalen zijn, hoe beter. Daarbij is een kleine zaal (275) in combinatie met een grote zaal voor 675 bezoekers goed passend bij Deventer. De voordelen van schaalvergroting kunnen daarmee worden gerealiseerd (vooral: een betere verhouding tussen inkomsten uit kaartverkoop en horeca versus subsidie), terwijl de nadelen van forse schaalvergroting (meer concurrentie van andere

podia, kleinere bedrijfseconomische marges) worden vermeden (hfdst. 5).

De exploitatiebegroting van het Burgerweeshuis hebben wij herordend volgens het iglo-model. Hiermee ontstond de basis voor een knoppenmodel waarmee we verschillende **exploitatievarianten** hebben doorgerekend (hfdst. 6).

De exploitatievariant '*verbouwing Bagijnestraat*' toont weliswaar een klein positief exploitatieresultaat (€17.000), maar dit is niet vergelijkbaar met de exploitatievoordelen die op een nieuwe locatie kunnen worden bereikt (exploitatievarianten 2 en 3). De exploitatie verandert niet wezenlijk.

De exploitatievariant '*gefaseerde overgang*' toont het ongunstigste exploitatieresultaat voor het Burgerweeshuis (min €21.000). De staf- en huisvestingskosten stijgen het meest door het tijdelijk draaien van twee locaties en de extra omzet per bezoeker (horeca en kaarterkoop) door de (gefaseerde) schaalvergroting is in dit scenario het kleinst. NB: In dit geval wordt ook de verkoop van de Bagijnenstraat uitgesteld en kan de opbrengst hiervan niet worden meegenomen in de dekking van de stichtingskostenraming.

Managementsamenvatting

De exploitatievariant *'in één keer over'* toont het gunstigste exploitatieresultaat voor het Burgerweeshuis (€228.000). De huisvestingskosten stijgen het minste en de extra omzet per bezoeker (horeca en opbrengst entreegelden) door de schaalvergroting is in dit scenario het grootst.

Bij verhuizing naar een andere locatie is het waarschijnlijk dat de **huisvestingslasten** van het Burgerweeshuis zich naar het gemiddelde van de branche zullen bewegen als gevolg van het toepassen van een systeem van kostprijsdekkende huur (hfdst. 7). Hierdoor zal het Burgerweeshuis bij de gemeente een beroep doen op extra subsidie, want zij kunnen de hogere huisvestings-lasten niet (volledig) dekken uit eigen inkomsten.

Daarnaast moet worden geïnvesteerd in licht- en geluidsapparatuur. Het verdient aanbeveling om deze investering mee te nemen in de stichtingskosten.

Overigens: bij de herhuisvesting van het Burgerweeshuis speelt fasering nú al een rol, namelijk dankzij de Maakhaven. Het Burgerweeshuis heeft van de provincie voor de periode

2021-Q4 t/m 2024 een subsidie toegekend gekregen voor de ontwikkeling van oefenruimtes, studio's en werkplekken voor muzikanten. De Maakhaven is een kwartiermakersproject. De mogelijkheden van de plek worden verkend en het eiland raakt al in de sfeer van de popcultuur. Deze vorm van gefaseerde transformatie van het gebied leidt op termijn zeker tot waardecreatie (zie hfdst 8).

2. Aanleiding en vraagstelling

Aanleiding

De huidige locatie van poppodium Het Burgerweeshuis aan de Bagijnenstraat voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Tijdens de behandeling van de Cultuurvisie 2019-2024 in de gemeenteraad (juni 2019) werd de voorbereiding van een verbouwing van het pand door een uitspraak van de raad stilgelegd. In plaats daarvan zoeken de gemeente Deventer en de stichting Burgerweeshuis nu samen naar een alternatieve locatie om daar via (ver)nieuw- of verbouw een toekomstbestendig poppodium te realiseren. Hierbij wordt in het bijzonder naar het Haveneiland gekeken.

Op dit moment zijn twee locaties concreet in het vizier. Op één van die locaties zou het Burgerweeshuis geherhuisvest kunnen worden met daarbij de mogelijkheid om op korte of langere termijn de vleugels verder uit te slaan met een andere (grotere) zaalcapaciteit, een nieuwe mix van activiteiten en een – mogelijk – (nog) groter publieksbereik.

Vraagstelling

Belangrijke vragen zijn:

- Hoe verhoudt de huidige exploitatieopzet van het Burgerweeshuis zich tot de mogelijke nieuwe situatie?
- Wat is er nodig om op de nieuwe locatie een toekomstbestendig, dat wil zeggen voor de stichting haalbaar en voor de gemeente betaalbaar, bedrijfsmodel te realiseren?
- Welke fasering in activiteiten en ruimtegebruik kan eventueel aangebracht worden in een traject van herhuisvesting, in aanmerking nemende dat een gefaseerde realisatie wellicht de voorkeur zal verdienen?

De gemeente Deventer heeft Adviesbureau Berenschot gevraagd om het Burgerweeshuis te ondersteunen bij het ontwikkelen van een businesscase voor de nieuwe situatie. Dit rapport is het resultaat daarvan.

3. De maatschappelijke waarde van pop

Popmuziek is een innovatieve cultuurdiscipline die in alle lagen van de maatschappij en overal in het dagelijks leven is doorgedrongen. Het is daarmee een van de meest laagdrempelige cultuurdisciplines. Het geniet van een breed draagvlak en beslecht grenzen tussen mensen.

De aanwezigheid van een levendige popcultuur en passend voorzieningenniveau in een gemeente betaalt zich direct en indirect terug voor grote en diverse groepen mensen op terreinen als economie, diversiteit, talentontwikkeling, inclusiviteit, sociale cohesie en uitstraling. Oftewel: een gemeente die investeert in popcultuur, creëert kansen voor zichzelf en haar burgers (De waarde van pop, VNG, 2018).

De gemeente Deventer ambieert om de arbeidsmarkt te versterken en te verjongen (raadsvoorstel *Wonen en Voorzieningen, 2021*). Een nieuwe locatie voor het Burgerweeshuis ten behoeve van een toekomstbestendig poppodium geeft mede invulling aan deze beleidsopgave.

Burgerwees ontplooit een breed palet aan activiteiten opdat het gebied van publiek, jongerencultuur, talent en educatie, en als platform. Met deze vier kerntaken -die elkaar eveneens

versterken- speelt het Burgerweeshuis een belangrijke rol in het lokale en regionale popklimaat.

Als podium waar een divers scala aan artiesten optreedt, draagt Burgerweeshuis bij aan een stad waar het aantrekkelijk wonen, leren en werken is voor jongeren, studenten en young professionals. Burgerweeshuis biedt daarnaast kansen aan (jong) poptalent, door het beschikbaar stellen van oefenruimtes en een studio, maar ook met advies en een goed netwerk. Een goed makersklimaat voor zowel beginners als professionals verkleint de kans op uitstroom richting de Randstad. Het Burgerweeshuis is bovendien een plek waar een grote groep vrijwilligers en stagiairs hun vaardigheden en talenten kunnen ontplooiën. Deze diverse groep vertegenwoordigt een enorme waarde: jong en oud zetten zich in voor hun lokale poppodium en verdiepen zich via muziek in elkaars cultuur.

Het Meerjarenplan van het Burgerweeshuis samen met deze businesscase laten zien dat het Burgerweeshuis op de huidige locatie haar kerntaken niet optimaal en duurzaam kan vervullen. Het podium voegt minder artistieke, maatschappelijke en economie waarde toe aan de stad dan wenselijk en mogelijk zou zijn.

4. Waar knelt het?

Op de huidige locatie van het Burgerweeshuis wordt voor Deventer het potentieel van popmuziek en popcultuur onderbenut. Het knelt op meerdere fronten:

- Het pand is niet berekend het huidige publieksbereik. Voor de verbouwing in de jaren '90 bediende het poppodium ca. 15.000 bezoekers per jaar; een verdubbeling naar 30.000 was het streven. Momenteel bedient het Burgerweeshuis op jaarbasis ca. 49.000 bezoekers. De gangen zijn hierdoor overvol, de rijen zijn lang, de toiletten te krap en de temperatuur slecht beheersbaar. Ook zijn er zijn slechte logistieke verbindingen (de routes van artiesten, crew, personeel lopen allemaal door elkaar) waardoor het pand erg arbeidsintensief is. Het ontbreekt dus aan goede faciliteiten voor bezoekers, artiesten en goede fysieke arbeidsomstandigheden voor medewerkers en vrijwilligers.
- De ouderdom van het pand: de kosten voor onderhoud aan de verouderde muren, vloeren, plafonds, riolering zijn moeilijk bij te houden.
- De popindustrie professionaliseert steeds verder. De shows worden meeromvattend en geavanceerder, het publiek

veeleisender. De zaal van het Burgerweeshuis kan niet meer aan de huidige maatstaven voldoen. Het podium is te laag, waardoor de band slecht zichtbaar is voor het publiek. Het podium is ook te klein, en de ruimte erboven te beperkt. Het instrumentarium, lichtshows, decors, videoprojecties van bands passen vaak niet meer op het podium. Hierdoor laten bands Deventer soms links liggen, die bijvoorbeeld wel door Hedon in Zwolle, Metropool in Enschede en Luxor Live in Arnhem geboekt kunnen worden.

- Door de beperkte capaciteit van de zaal (450 bezoekers bij concerten, 500 bij dance events) zijn de marges relatief beperkt. De populaire shows die nu uitverkopen bieden kansen voor uitbreiding; met een grotere zaalcapaciteit kunnen er meer tickets worden verkocht en stijgen de marges.
- Door het ontbreken van een kleine zaal zijn er weinig mogelijkheden voor parallelle programmering en zakelijke verhuur (NB: in het café wordt niet meer geprogrammeerd vanwege de geluidsoverlast). Wat betreft zakelijke verhuur spelen ook de ouderdom van het pand en de beperkte faciliteiten een rol.

4. Waar knelt het?

Een en ander leidt tot exploitatieproblemen voor het Burgerweeshuis: de kosten stijgen harder dan de inkomsten en mede door bovengenoemde beperkingen heeft het eigen verdien-vermogen de kritische grens bereikt.

Een bijkomende factor is dat het Burgerweeshuis door zijn huidige ligging in de binnenstad aanloopt tegen de grenzen van wat mogelijk is en toelaatbaar wordt geacht qua geluidsbelasting en nachtelijke overlast voor omwonenden. De afgelopen decennia is het wonen in de binnenstad weer veel populairder geworden, en zoals gezegd zijn de bezoekersaantallen gestegen. Ook is de nachtprogrammering met diverse dance-producties en de bijbehorende lage tonen, steeds belangrijker geworden. Op de huidige locatie is zonder verdere verbouwing een verdere optimalisatie van het bedrijfsmodel onmogelijk.

5. Welke zaalcapaciteit past bij Deventer?

Een van de belangrijkste vragen die moet worden beantwoord om een businesscase te kunnen opstellen die passend is voor zowel het Burgerweeshuis als de gemeente is: welke zaalcapaciteit past bij Deventer?

De gemeente Deventer heeft de ambitie om in 15 jaar tijd te groeien naar 120.000 inwoners en 11.000 huizen aan haar woningareaal toe te voegen. De (ver)nieuw- of verbouw van Burgerweeshuis biedt het momentum om (eventueel stapsgewijs/gefaseerd) een gezond en toekomstbestendig poppodium te realiseren met een zaalcapaciteit die past bij Deventer, nu en later.



Berenschot

Om te bepalen wat de potentie van die zaal kan zijn, hebben we drie analyses uitgevoerd:

- We hebben de **marktpositie van het Burgerweeshuis** geanalyseerd, waarbij we de podia in de regio in kaart hebben gebracht en actuele ontwikkelingen wat betreft de vraag (de bezoekers) en het aanbod (de wereld van acts en promotoren) nader hebben geanalyseerd (zie 5.1)
- We hebben de popzalen in **gemeenten vergelijkbaar met Deventer** nu en later (90.000-130.000) geanalyseerd (zie 5.2).
- We hebben de **exploitatiegegevens van poppodia vergelijkbaar met Burgerweeshuis** nu en later geanalyseerd (zie 5.3).

Bij onze analyses hebben we steeds het huidige muzikaal profiel van Burgerweeshuis centraal gesteld:

Het Burgerweeshuis blinkt uit in niche, internationale subtop en nachtcultuur. Het biedt ruimte aan opkomende bands en is een belangrijke plek voor regionaal en lokaal talent.

5.1 De marktpositie van het Burgerweeshuis

Het reisgedrag van poppubliek

Het Burgerweeshuis geeft aan dat haar publiek naar schatting als volgt is opgebouwd:

- 65% uit Deventer
- 25% uit de Stedendriehoek (Zutphen-Deventer-Apeldoorn: op ca. 15 treinminuten en 20 autominuten verwijderd)
- 10% van elders

Dit beeld sluit aan bij wat bekend is uit diverse onderzoeken, waaronder een studie uit 2008 (Vreeke & Van Dalen). Hieruit kwam naar voren **dat gemiddeld 57% van het poppubliek afkomstig is uit dezelfde stad**. Zij lieten het directe verband zien tussen de grootte van het podium en de reikwijdte. Hoe groter het podium hoe meer publiek het aantrekt van buiten de eigen omgeving. Dit heeft veel te maken met de grote acts die doorgaans alleen in de grotere zalen optreden. Het publiek van de kleine podia heeft primair een regionale herkomst. Deze podia hebben ook een sterker lokaal gekleurd aanbod.

	Grote podia	Middelgrote podia	Kleine podia
Directe omgeving (eigen stad)	55%	53%	62%
Nabije omgeving (omliggende gemeenten)	19%	28%	26%
Van buiten de nabije omgeving (landelijk)	26%	20%	13%

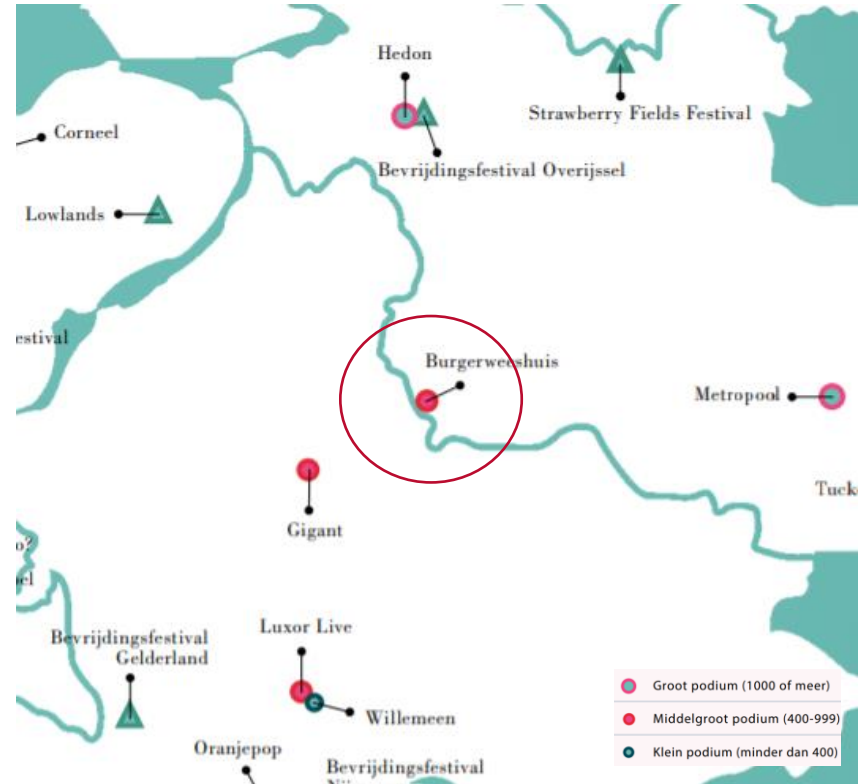
Vreeke & Van Dalen formuleerden de volgende wetmatigheid: **hoe groter de artiest en hoe unieker het optreden, hoe verder een bezoeker ervoor wil reizen**. Voor een bezoek aan relatief onbekende lokale bands op de kleine podia kan een bescheiden fietstocht al een aanzienlijke barrière vormen.

5.1 De marktpositie van het Burgerweeshuis

De ligging van Burgerweeshuis

Het Burgerweeshuis kent een relatief gunstige regionale context. Waar in de Randstad, maar in zekere mate ook in Brabant en Limburg de concurrentie tussen podia intens is, daar ondervindt het Burgerweeshuis relatief weinig concurrentie. Binnen een straal van 45 minuten reistijd is slechts een beperkt aantal andere podia te vinden:

	Gigant, Apeldoorn	Luxor Live, Arnhem	Willemeen, Arnhem	Hedon, Zwolle	Metropool, Hengelo & Enschede
Zaal 1	550	750	275	850	800-1800 (Muziekcentrum Enschede)
Zaal 2	100	250	100	200	800 (Jupiler)
Zaal 3				Backstage-bar	500-800 (Hertog Jan)
Zaal 4					300 (Saxion)
Zaal 5					200 (Jack Daniels)
Zaal 6					115 (Innocent)
Zaal 7 & 8					Muziekcafé (2x)



5.1 De marktpositie van het Burgerweeshuis

De ligging van Burgerweeshuis

De concurrentie is vooral gering omdat zoals we hiervoor hebben gezien zeker twee derde van het Burgerweeshuis-publiek uit Deventer komt. In Apeldoorn is dit niet anders: ook Gigant, net als Burgerweeshuis een middelgroot podium, heeft vooral een regionale en lokale functie. Daarbij is de programmering van Gigant anders dan die van het Burgerweeshuis (ander muzikaal profiel).

Wat betreft de acts die kunnen worden aangetrokken is er wel sprake van concurrentie, ook al is die beperkter dan bijvoorbeeld in het westen van het land. Met name grotere acts geven vaak de voorkeur aan Metropool, Hedon of Luxor Live omdat de zalen daar groter zijn. Een grotere zaalcapaciteit kan in de toekomst de kans vergroten dat deze acts voor Deventer kiezen. De vraag is echter of dit in de praktijk ook zo zal uitwerken. Waar in de grote steden in de Randstad de programmeurs ruime keuze hebben uit acts, moeten poppodia in het oosten of andere provinciesteden zelf acquisitie doen bij boekingskantoren.

Gunfactor promotoren

Een middelgroot podium buiten de Randstad, gelegen tussen diverse grote podia, is sterk afhankelijk van de gunfactor van promotoren. Promotoren managen de boekingen van artiesten en zijn daarmee de belangrijkste strategische partner van muziekpodia. Bekende promotoren zijn Mojo Concerts en Friendly Fire. Deze gunfactor is het resultaat van sterke en goed onderhouden relaties. Het is zaak dat een podium zich op overtuigende wijze weet te positioneren bij de promotoren en de unique selling points van het podium telkens goed over het voetlicht te brengen. Allerhande zaken kunnen daarbij een rol spelen, waaronder de zaal en de zaalcapaciteit, maar ook de identiteit van het podium, het muzikaal profiel. Burgerweeshuis heeft een aantoonbaar trackrecord wat betreft inhoudelijk programma en talentontwikkeling.

Dit maakt duidelijk dat je in een regio niet te veel grote(re) podia kunt hebben, want die concurreren sterk met elkaar zowel wat betreft publiek als aanbod.

5.1 De marktpositie van het Burgerweeshuis

Het verdienmodel in de popindustrie

Concertkaartjes zijn in enkele decennia snel duurder geworden. Vooral de prijzen van toonaangevende artiesten zijn onevenredig hard gestegen (onderzoek ANP en Sargasso.nl). Dit komt door het veranderde verdienmodel van artiesten.

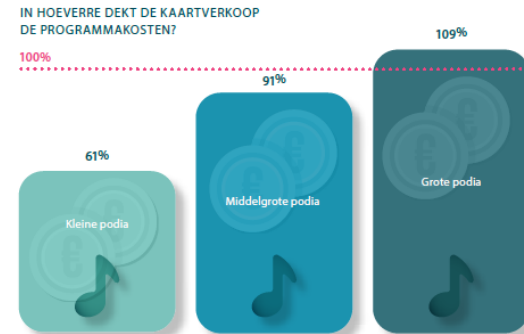
Uit recent onderzoek van Dialogic (2020) blijkt dat de gages voor de acts eveneens een aanzienlijke stijging hebben doorgemaakt. De stijgende gages moeten voor artiesten de alsmaar dalende inkomsten van geluidsdragers compenseren. Poppodia zijn genoodzaakt deze prijsstijging door te berekenen waardoor de ticketprijzen evenredig zijn gestegen.

Hoewel de zaal dus amper profiteert van de gestegen prijzen voor concertkaartjes, is het voor poppodia wel een gunstige omstandigheid dat acts tegenwoordig zijn gedwongen om veel op te treden. **Live optredens zijn het voornaamste verdienmodel van artiesten:** naar schatting van PWC bijna 75% van de totale omzet in de Nederlandse muzieksector. Hierdoor groeit het aanbod en om deze reden treden acts het liefst op in grotere zalen.

Berenschot

De wetmatigheid van Vreeke & Van Dalen kan ook vanuit het perspectief van de poppodia worden verwoord: **hoe groter het podium, hoe bekender de artiesten, hoe meer publiek dat van ver komt, maar ook: hoe duurder de kaartjes worden.**

Volgens de VNPF halen grote poppodia (>1000) met bekendere artiesten de meeste inkomsten uit kaartverkoop, terwijl kleine en middelgrote poppodia met regionale en lokale artiesten de meeste omzet uit horeca halen (nb: dit is bij het Burgerweeshuis ook zo).



5.1 De marktpositie van het Burgerweeshuis

Het belang van kleine(re) podia

Hoewel grote zalen dus meer publiek trekken en grotere acts programmeren, komt uit recente onderzoek van Dialogic (2020) het belang van kleine podia naar voren. Voor beginnende makers is het belangrijk om zich te ontwikkelen in interactie met hun publiek. Daarvoor moeten er voldoende kleine podia (<100) zijn waar bands en acts 'meters kunnen maken'. Het gaat hierbij niet alleen om de reguliere poppodia en theaterzalen, maar ook om muziekcafés en jeugdcentra. Hier worden talenten gescout door boekers en deze speelplekken vormen dan ook de overbrugging naar het meer professionele circuit. Door Dialogic wordt een terugloop aan dit soort speelplekken geconstateerd. Hiermee is een deel van de podium-infrastructuur voor beginnende artiesten verdwenen. Het Burgerweeshuis is bij uitstek een plek waar jong talent tot wasdom komt. Het is belangrijk om dit kenmerk op een nieuwe locatie te behouden. De functie die het Burgerweeshuis in de regionale en zelfs landelijke popinfrastructuur vervult moet worden gekoesterd. Voor het Burgerweeshuis blijft daarom het kunnen creëren van kleinschaligheid en intimiteit van essentieel belang.

Berenschot

Internationale acts

Een verbijzondering op de constatering die hiervoor zijn gedaan kan worden gemaakt voor internationale acts. Hoewel de coronacrisis grote gevolgen heeft gehad voor de muziekbranche en het reizen nagenoeg tot stilstand is gekomen, mag worden aangenomen dat deze markt zich in de komende jaren weer zal herstellen. Voor de coronacrisis was het patroon dat in Nederland op de grote podia veel meer internationale artiesten optraden dan op kleiner, namelijk meer dan 2x zo veel. De middelgrote podia richtten zich vooral op het nationale aanbod en, zoals te verwachten valt, speelden op kleine podia veel meer regionale artiesten. Dit bevestigt de regionale functie en het grote belang van de kleine(re) podia voor de promotie van de lokale artiesten. In het algemeen geldt de regel: **hoe groter het podium, hoe meer internationaal de programmering en hoe kleiner het podium, des te belangrijker de regionale functie.**

Dit zien we terug in huidige programmering van het Burgerweeshuis, met een belangrijke plek voor regionaal en lokaal talent. Daarnaast zien we dat in 2018 maar liefst 29% van de programmering van het Burgerweeshuis internationaal was, waarmee het podium een regionale aantrekkingskracht heeft.

5.1 De marktpositie van het Burgerweeshuis

Diversificatie poppubliek en acts

Popmuziek is in onze maatschappij gemeengoed geworden en steeds meer mensen uit verschillende leeftijdsgroepen en met verschillende achtergronden en muziekvoorkeuren zijn geïnteresseerd in popconcerten en dance events. Er heeft bij het poppubliek een grote diversificatie plaats gevonden. Met een steeds bredere programmering bedienen poppodia al deze verschillende publieksgroepen.

Internet is een belangrijke factor in deze ontwikkeling. Hierdoor raakt het publiek met steeds meer artiesten en muziekstijlen bekend. Bovendien geldt dat popmuziek zich als kunstvorm vernieuwt en zoekt naar cross-overs. Niet alleen met andere muziekstromingen maar ook met kunstvormen als beeldende kunst, audiovisuele kunst, multimedia, jongerencultuur, design en vormgeving.

Het bedienen van de steeds grotere diversiteit aan publieksgroepen en acts en heeft belangrijke gevolgen voor de poppodia. Niet alleen moeten programmering en marketing zich voortdurend vernieuwen, ook de zalen moeten flexibeler worden om tegemoet te komen aan de uiteenlopende wensen

en verwachtingen van zowel de artiesten als het publiek.

Podia moeten flexibel zijn, zowel in organisatorische als in fysieke zin. Hoe meer schaalbaar een podium is, hoe makkelijker op trends en ontwikkelingen kan worden ingespeeld.

Schaalgrootte en subsidiebehoefte

Vergroting van een poppodium leidt niet alleen tot een verhoging van de omzet, maar meestal ook tot een verhoging van de kosten. Decennia van onderzoek hebben uitgewezen dat een groter podium niet automatisch commerciëler is of minder subsidie nodig heeft. Grote podia hebben een hogere huisvestingslast – huur en bijkomende kosten – dan kleine podia. Meestal worden de huisvestingslasten helemaal of gedeeltelijk weg-gesubsidieerd. Als deze systematiek wordt gevolgd betekenen hogere lasten vaak ook een hogere subsidie.

5.2 Vergelijking gemeenten

De tabel op de volgende pagina toont de gemeenten met 90.000 tot 130.000 inwoners met een poppodium, met daarbij de capaciteit van het poppodium.

Dit laat zien dat Deventer op dit moment de kleinste capaciteit heeft in vergelijking met andere gemeenten van 90.000 tot 110.000 inwoners. De meeste poppodia in gemeenten van deze omvang hebben een zaal van 550/600, al dan niet gecombineerd met een café voor zeer kleinschalige concerten. Uitzonderingen zijn Hilversum en Alkmaar die beide een groot poppodium hebben met zowel een grote als een kleine zaal en een totale capaciteit van meer dan 1.000.

Gelet op de groeiambitie van Deventer, kijken we ook naar gemeenten van 110.000 tot 130.000 inwoners. Daar zien we dat de meeste van de poppodia in deze gemeenten een grote zaal hebben met een capaciteit van 700 tot 850, gecombineerd met een kleine zaal.

Op de lange termijn (2050), als de groeiambities van Deventer uitkomen en de stad inderdaad groeit naar 120.000 inwoners, dan zou een nog groter popcapaciteit (> 850) bij de stad kunnen passen. Voor nu zou deze ambitie echter te ver voeren: de exploitatielasten en de subsidiebehoefte zouden een te grote last worden voor Deventer met zijn huidige schaal.

Een typering van de 59 poppodia in Nederland:

- 18 grote podia (>1000)
- 25 middelgrote podia (400-999)
- 16 kleine podia (< 400)

Gemeente	Inwoners	Poppodium	Concertcapaciteit
Hilversum	90.831	De Vorstin	Grote zaal: 850 / Kleine zaal 275
Amstelveen	91.675	P60	Grote zaal: 600 / Café: 100
Oss	91.915	Groene Engel	Grote zaal: 600 / Café: ?
Helmond	92.423	Cacaofabriek (ook film en beeldende kunst)	Popzaal: 550
Sittard-Geleen	92.429	Volt (onderdeel van De Domijnen)	Grote zaal: 600
Deventer	100.719	Burgerweeshuis	Grote zaal: 450 / Café: 50-100
Venlo	101.802	Grenswerk	Grote zaal: 550 / Café: 150
Alkmaar	109.436	Victorie	Grote zaal: 900 / Kleine zaal: 225
Dordrecht	119.284	Bibelot	Grote zaal: 800 / Kleine zaal: 300
Maastricht	121.575	Muziekgieterij	Grote zaal: 1100 / Kleine zaal: 430
Leeuwarden	124.084	Neushoorn	Grote zaal: 700 / Kleine zaal: 250
Leiden	124.099	Gebr. de Nobel	Grote zaal: 750 / Kleine zaal: 200
Zoetermeer	125.285	Boerderij	Grote zaal: 750 / Café: 100
Zwolle	128.840	Hedon	Grote zaal: 850 / Kleine zaal: 200

5.3 Vergelijking poppodia

Een analyse op basis van zaalcapaciteit en inwoneraantal gemeente biedt slechts een eenzijdige vergelijking. Om dit verder te verdiepen, hebben we de exploitatiegegevens van Burgerweeshuis met behulp van Poppodium Analyse Systeem (PAS) vergeleken met de gemiddelden in de branche én met een vijftal andere poppodia, te weten:

1. Vera, Groningen
2. P60, Amstelveen
3. Grenswerk, Venlo
4. Muziekgieterij, Maastricht
5. Luxor, Arnhem

De bovenste drie betreffen kleine podia met een zaalcapaciteit vergelijkbaar met Burgerweeshuis nu.

De onderste twee zijn illustratief voor een mogelijke toekomstige situatie (perspectief 2040). Bij de selectie van deze poppodia is eveneens rekening gehouden met het muzikale profiel en de regionale context.

Bron: onze benchmark PAS 2019: vijf referentiepodia.

Wat valt op?

Het aantal **publieksactiviteiten** (d.w.z. exclusief zakelijke verhuur) van het Burgerweeshuis ligt lager (199) dan het gemiddelde van de referentiepodia (266). Een gedeeltelijke verklaring hiervoor is dat het Burgerweeshuis zijn beide zalen niet gelijktijdig kan gebruiken, terwijl de referentiepodia soms wel parallel kunnen programmeren. Bovendien zijn de educatie-activiteiten (rondleidingen en workshops) van Burgerweeshuis hier niet in meegenomen. De kleine podia organiseren overigens niet meer publieksactiviteiten dan de grote. Qua **bezoekers** aan de publieksactiviteiten trekt het Burgerweeshuis (49.000) iets minder publiek dan het gemiddelde van de referentiepodia (67.000), maar evenveel als de andere kleine podia.

5.3 Vergelijking poppodia

Kosten

- Het percentage **huisvestingskosten** van de totale lasten van het Burgerweeshuis ligt lager dan het gemiddelde van de referentiepodia (11%). Dit gegeven komt niet onverwacht, daar het Burgerweeshuis in een relatief oud (c.q. niet-gemoderniseerd) pand is gehuisvest. Bovendien is de huidige huur niet kostendekkend (de gemeente als verhuurder legt erop toe). Wat opvalt is dat de huisvestinglasten van de grote podia verhoudingsgewijs lager liggen dan van de kleine: gemiddelde 14% ten opzichte van 7%.
- Het aantal FTE's van het Burgerweeshuis per 10.000 bezoekers (4,3) ligt een fractie boven het gemiddelde (4,1).
- Het percentage **programmamakosten** van de totale lasten van het Burgerweeshuis (40%) ligt iets hoger dan het gemiddelde van de referentiepodia (31%). Dit omdat het Burgerweeshuis door het huidige pand genoodzaakt is om een aanzienlijk aantal activiteiten op externe locatie te

organiseren en dit is arbeidsintensief, met relatief hoge programmakosten (en ook wat hogere personeelskosten) als gevolg.

- De programmakosten van de grote referentiepodia zijn significant hoger dan van de kleine podia: gemiddeld 43% ten opzichte van 23%. De hogere gages (voor bekendere acts) zijn hiervoor de belangrijkste reden.

Op een nieuwe locatie zou het Burgerweeshuis wat betreft programmakosten waarschijnlijk meer bewegen richting het gemiddelde in de sector. Er wordt dan namelijk meer balans gecreëerd in de exploitatie (zie ook Hoofdstuk 6).



5.3 Vergelijking poppodia

Inkomsten

- De **eigen inkomsten** per bezoeker van Burgerweeshuis (€18) liggen iets lager dan het gemiddelde (€21).
- De grote referentiepodia genereren door hun grotere volume niet alleen in absolute zin, maar ook in relatieve zin (als percentage van de totale baten) meer eigen inkomsten dan de kleine referentiepodia: gemiddeld 77% ten opzichte van 63%. Het Burgerweeshuis presteert conform de andere kleine.
- De **opbrengst entreegelden** per bezoeker en de **horecaomzet** per bezoeker van het Burgerweeshuis zijn echter wel gelijk aan het gemiddelde van de referentiepodia (respectievelijk €8 en €9).
- De relatief lagere eigen inkomsten zijn met name het gevolg van de beperkte **verhuurmogelijkheden**, door zowel de ouderdom van het pand en beperkte faciliteiten als het niet parallel kunnen programmeren.

De **verhouding tussen publieke subsidies en eigen inkomsten** het Burgerweeshuis is 40/60, ongeveer gelijk als het gemiddelde van vergelijkbare kleine podia: 37/63. Kleine podia ontvangen meer subsidie per bezoeker dan de grote: gemiddeld €12 ten opzichte van €7 (het Burgerweeshuis zit ook op €12).

5.3 Vergelijking poppodia

Vergelijking groot-middel-klein

Bij voorgaande vergelijking is de selectie van podia qua aantal beperkt. Conclusies kunnen daarom niet te stellig zijn. Om meer scherpte te krijgen hebben we de gegevens uit het PAS van alle poppodia ook geordend naar drie orden van grootte die voor Deventer relevante informatie bieden:

- Podia met 400-600 bezoekers (klein)
- Podia met 700-900 bezoekers (middel)
- Podia met meer dan 1000 bezoekers (de categorie loopt tot 5590) (groot).

De genoemde aantallen betreffen de totale capaciteit van een podium, dus alle zalen tezamen genomen, groot en klein. Het huidige Burgerweeshuis heeft een totale capaciteit van 550 en valt nu dus onder de categorie klein, maar groeit in de toekomst mogelijk naar middelgroot. NB: deze verdeling wijkt af van de indeling die de VNPF hanteert (zie dia 10), maar voor deze businesscase is deze ordening relevanter.

Bron: onze vergelijking PAS 2019 - groot-middel-klein.

Een aantal zaken valt dan op wanneer we de cijfers van kleine, middelgrote en grote podia naast elkaar leggen:

- De capaciteit van de grote zaal is bij de middelgrote podia gemiddeld 670 bezoekers.
- De podia zijn voor hun subsidies allemaal afhankelijk van de gemeenten: alleen de grote podia weten een klein beetje sponsorgeld en fondsenbijdragen te verwerven. Het gaat dan echter nog altijd om relatief hele kleine bedragen.
- De grotere instellingen genereren inderdaad in relatieve zin meer eigen inkomsten. Dit komt vooral door hogere inkomsten uit entreegelden. Er is een schaalvoordeel. En spiegelbeeldig hieraan ontvangen de grote podia minder subsidie per bezoeker.
- Niet opvallend is dat de middelgrote instellingen beter presteren dan de kleine. Wél opvallend is dat de middelgrote podia het op een aantal belangrijke kengetallen beter doen dan de grote:

5.3 Vergelijking poppodia

- de inkomsten per bezoek zijn hoger (€59,62 versus €43,11)
- het horeca-resultaat per bezoek is hoger (€8,65 versus €7,56)
- de programmakosten als percentage van de totale uitgaven zijn lager (27% versus 37%)
- de marketingkosten per activiteit zijn lager (€274 versus €521)
- de huisvestingslasten als percentage van de gemeentelijke subsidie zijn lager (52% versus 64%)
- het financieel resultaat per bezoek (€2,43 versus €0,43) zowel als per activiteit in de concertzalen (€503 versus €228) is beter.
- Gesteld kan dus worden dat in bedrijfseconomische zin de middelgrote instellingen relatief beter presteren dan de grote.
- Wel is het zo dat de middelgrote podia relatief meer afhankelijk zijn van de inkomsten uit subsidie (40% versus 17% van de totale inkomsten).

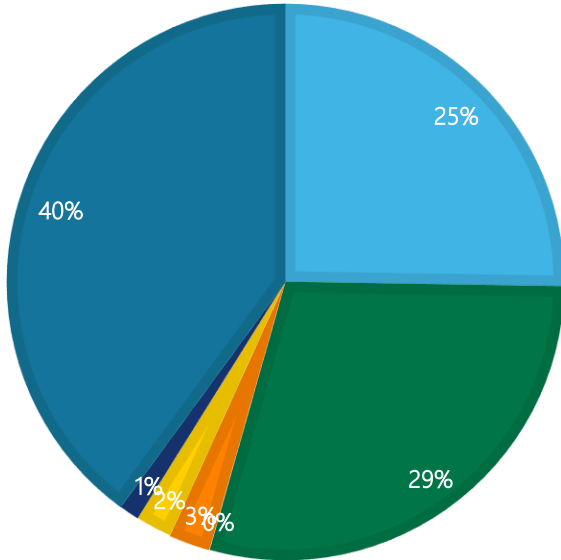
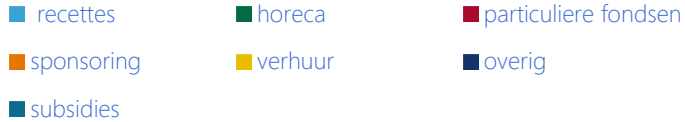
Vergelijking met de middelgrote podia

We kunnen ook nog wat meer inzoomen op de verschillen tussen het Burgerweeshuis en de middelgrote poppodia (700-900 bezoekers). We nemen dan opnieuw 2019 als uitgangspunt (inkomsten en uitgaven). Op de volgende pagina's maken we dit inzichtelijk.

5.3 Vergelijking poppodia

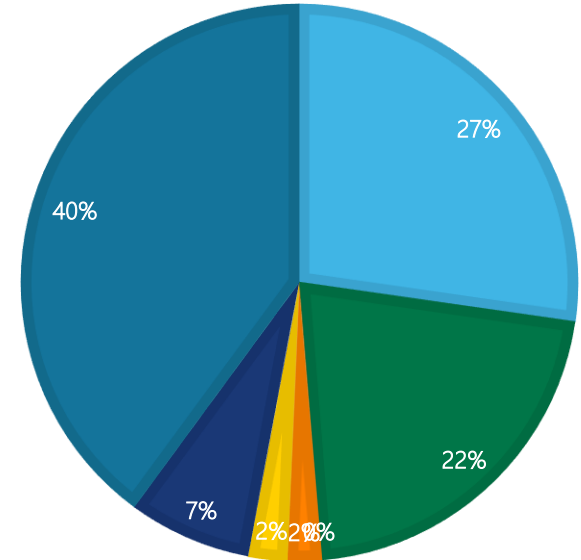
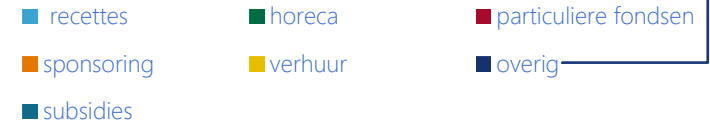
NB: Het Burgerweeshuis heeft (bijna) geen post "overige". Die is hier 7%. Dat vertekent het beeld enigszins. Wat hier precies onder valt is onduidelijk. De cijfers worden door poppodia zelf ingevoerd in het PAS.

INKOMSTEN BURGERWEESHUIS 2019



Wat betreft de verdeling van de verschillende inkomstenbronnen verschilt het Burgerweeshuis -met een totale maximale capaciteit van niet meer dan 600- nu al amper van de iets grotere podia. Hier zijn dus geen grote verschuivingen in te verwachten na herhuisvesting met grotere capaciteit.

INKOMSTEN PODIA 700-900

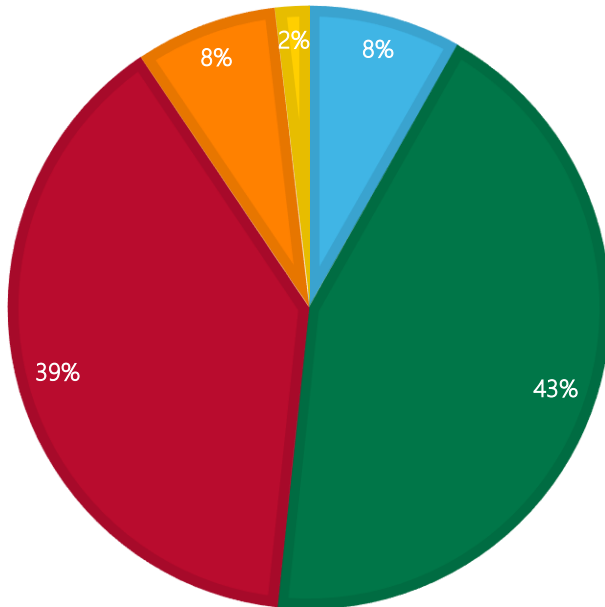


5.3 Vergelijking poppodia

NB: Het Burgerweeshuis heeft geen post "overige". Die is hier 10%. Dat vertekent het beeld enigszins. Waarschijnlijk zijn dit freelancers die bij Burgerweeshuis onder personeel vallen.

UITGAVEN BURGERWEESHUIS 2019

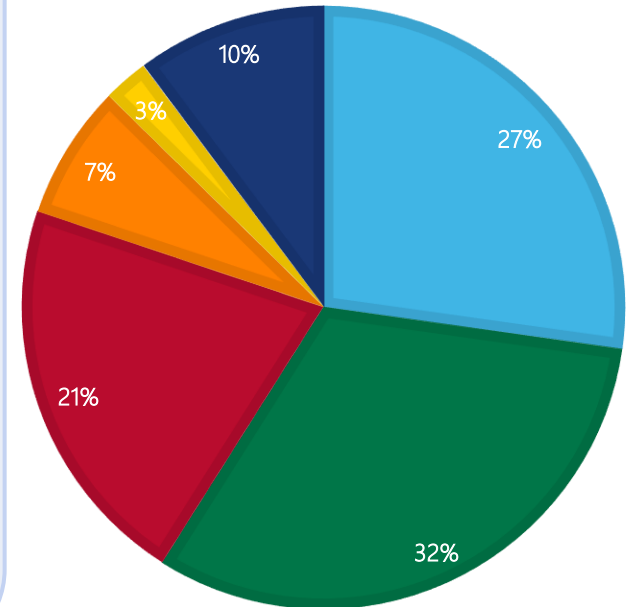
■ huisvesting ■ personeel ■ programma
■ inkoop horeca ■ marketing ■ overig



Wat betreft de verdeling van de verschillende uitgaven zien we het grootste verschil tussen het Burgerweeshuis en de iets grotere podia bij de huisvestingskosten. Een verschuiving waar rekening mee dient te worden gehouden in de exploitatie van het Burgerweeshuis na eventuele herhuisvesting. De hogere programmakosten zijn te verklaren doordat het Burgerweeshuis in het huidige pand genoodzaakt is om een aanzienlijk aantal activiteiten op externe locaties te organiseren. Dit is arbeidsintensief en leidt tot hogere productiekosten (zie ook pag. 19).

UITGAVEN PODIA 700-900

■ huisvesting ■ personeel ■ programma
■ inkoop horeca ■ marketing ■ overig



5.4 Bevindingen over de gewenste capaciteit

Welke podiumcapaciteit past het beste bij Deventer? De hoofdpunten van onze bevindingen zijn de volgende:

- Het Burgerweeshuis kent een relatief gunstige regionale context. Het podium ondervindt relatief weinig concurrentie. Binnen een straal van 45 minuten reistijd is slechts een beperkt aantal podia te vinden.
- Twee derde van het Burgerweeshuispubliek komt uit Deventer. Dit is een patroon dat in de hele branche is te zien. Alleen grotere podia trekken publiek dat van verder weg komt.
- Grotere acts geven vaak de voorkeur aan Metropool, Hedon of Luxor Live omdat de zalen daar groter zijn. Een grotere zaalcapaciteit kan in de toekomst de kans vergroten dat deze acts in Deventer optreden. De vraag is echter of dit ook zo zal uitwerken. Waar in grote steden in de Randstad de programmeurs ruime keuze hebben uit acts, moeten poppodia in het oosten zelf acquisitie doen bij boekingskantoren. Succes is niet verzekerd.
- Hoe groter het podium, hoe bekender de artiesten, hoe meer publiek dat van ver komt, maar ook: hoe duurder de kaartjes. En ook geldt: hoe groter het podium, hoe meer internationaal de programmering. En hoe kleiner het podium, des te belangrijker de regionale functie.
- Podia moeten flexibel zijn, zowel in organisatorische als in fysieke zin. Hoe meer schaalbaar een podium is, hoe makkelijker op trends en ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Dat is belangrijk, want de diversiteit aan publieksgroepen en acts neemt nog steeds toe.
- Hoewel grote zalen meer publiek trekken en grotere acts programmeren, komt uit recent onderzoek dat de kleine podia (< 100) een wezenlijk onderdeel vormen van de lokale popinfrastructuur en moeten worden gekoesterd. Hier worden de talenten gescout door boekers en wordt de brug geslagen naar het meer professionele circuit.
- In vergelijking met andere gemeenten van 90.000 tot 110.000 inwoners met een poppodium heeft Deventer op dit moment de kleinste capaciteit. De meeste poppodia in gemeenten van deze omvang hebben een zaal van 550/600, al dan niet gecombineerd met een café voor zeer kleinschalige concerten.

5.4 Bevindingen over de gewenste capaciteit

- Kijken we, gelet op de groeiambitie van Deventer, naar gemeenten van 110.000 tot 130.000 inwoners dan zien we dat de meeste van de poppodia in deze grotere gemeenten een grote zaal hebben met een capaciteit van 700 tot 850, gecombineerd met een kleine zaal.
- De publiekscapaciteit van de grootste concertzaal bij de door ons gebenchmarkte totaalgroep van middelgrote instellingen (700-900 bezoekers) bedraagt 670.
- Een groter podium is niet automatisch commerciëler of –in economische termen– succesvoller. De aanname dat vergrote podia verhoudingsgewijs met minder subsidie uit de voeten kunnen, is keer op keer een misvatting gebleken. Dit betekent dat overheden bij vergroting van een poppodium altijd rekening moeten houden met een in absolute zin hogere subsidie.
- Middelgrote podia (700-900) doen het op een aantal belangrijke kengetallen beter dan de grote (> 1000).

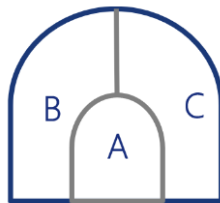
Uit voorgaande punten trekken wij de **conclusie** dat een Burgerweeshuis in het havengebied van Deventer vooral flexibel van opzet moet zijn. Hoe meer schaalbaar de zalen zijn, hoe beter. Daarbij is een kleine zaal (275) in combinatie met een grote zaal voor ca. 675 bezoekers goed passend bij Deventer. De voordelen van schaalvergroting kunnen daarmee worden gerealiseerd (vooral: een betere verhouding tussen inkomsten uit entreegelden en horeca versus subsidie), terwijl de nadelen van forse schaalvergroting (meer concurrentie van andere podia, kleinere bedrijfseconomische marges) vermeden worden.

6. Aanpak businesscase: verfijning van het Meerjarenplan

6.1 Iglo-model als analyse-instrument

Om voor de nieuwe locatie een businesscase met scenario's te kunnen maken hebben wij het actuele Meerjarenplan van het Burgerweeshuis herordend en verfijnd. Wij hebben dit gedaan samen met het Burgerweeshuis. Hierbij is gebruik gemaakt van het **Iglo-model** van Berenschot, waarmee de bedrijfsvoering van de huidige en toekomstige situatie en het resulterende exploitatiesaldo in een beleidsmatig kader kan worden geplaatst. Het Iglo-model draait om het maken van onderscheid binnen de begroting naar:

- A. *Voorziening – huisvesting, infrastructuur en staf*
- B. *Culturele activiteiten – inhoudelijke programma's en projecten*
- C. *Commerciële activiteiten – horeca, verhuur, zakelijke evenementen, etc.*



Met het iglo-model kan de exploitatie van de voorziening, de huidige activiteiten én de beoogde activiteiten in de toekomst los van elkaar inzichtelijk worden gemaakt. Het structureren van de bedrijfsvoering conform dit model levert een goede basis voor besluitvorming over subsidie of afspraken over activiteiten tussen gemeente en instelling.

Behalve dat wij de businesscase samen met het Burgerweeshuis kunnen ontwikkelen, hebben wij het plan (en zijn varianten) ook getoetst op een aantal essentiële punten:

- Marktconformiteit
- Subsidielast
- Risico

Parallel aan de businesscase heeft 4advies nader onderzoek gedaan naar (de mogelijkheden van) de locaties. Onze bevindingen en die van 4advies zijn gedurende dit proces met elkaar uitgewisseld, opdat een maximale synergie zou ontstaan tussen ons exploitatie-onderzoek en de ruimtelijke studie (met scenario's) van 4advies.

6. Aanpak businesscase: verfijning van het meerjarenplan

6.2 Uitgangspunten meerjarenplan Burgerweeshuis

Zoals aangegeven hebben we het actuele Meerjarenplan 2021-2024 van het Burgerweeshuis tot uitgangspunt genomen, zowel inhoudelijk (missie, visie, doelstellingen et cetera) als financieel (de meerjarenbegroting).

Burgerweeshuis is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de pop & dancecultuur in Deventer en omgeving. Het poppodium is de thuisbasis, maar Burgerweeshuis ziet de hele stad als podium. Vanuit de kernwaarden **@home, groei** en **kwaliteits(s)tempel** werkt Burgerweeshuis aan vier kerntaken:

1. **Publiek** → Het aanbieden van concerten en dance-avonden en een brede randprogrammering daaromheen. Het muziekprofiel waarin Burgerwees uitblinkt is niche, internationale subtop en nachtcultuur.
2. **Jongerencultuur** → Met een focus op het bereiken van jongeren, studenten en young capitals. O.a. met de programmalijn YUNG DVNTR.

3. **Talent en educatie** → Talent uit de regio een kans bieden om te werken aan de muzikale ontwikkeling, netwerk en professionalisering. O.a. in samenwerking met De Nieuwe Oost | pop.
4. **Platform** → Het beschikbaar stellen van de kennis en kunde op het gebied van programma, producties, technische realisatie, horeca, vrijwilligersbeleid, vergunningen en marketing. O.a. Netwerk Poppunt Overijssel.

In het Meerjarenplan staat dat het Burgerweeshuis op een kantelpunt staat. Op de huidige locatie is een gezonde exploitatie niet langer mogelijk: de kosten stijgen harder dan de inkomsten en er zit een rem op het eigen verdienvermogen vanwege het bereiken van de maximale belastbaarheid van het pand.

In haar Meerjarenplan schetst het Burgerweeshuis al een toekomstbeeld op een nieuwe locatie, als broedplaats in het Havengebied, met grote aantrekkingskracht op creatievelingen, studenten en ondernemers.

6. Aanpak businesscase: verfijning van het Meerjarenplan

Het Meerjarenplan is opgesteld in 2020. Inmiddels kan het al op enkele punten worden aangescherpt dan wel geconcretiseerd:

- Voor de versterking van het maakklimaat in Overijssel heeft Burgerweeshuis voor de periode 2021-Q4 t/m 2024 een subsidie toegekend gekregen voor de ontwikkeling en exploitatie van oefenruimtes, studio's en werkplekken voor muzikanten. Deze zogenoemde **Maakhaven** is een belangrijke stap naar het Burgerweeshuis als broedplaats, het toekomstbeeld dat in het Meerjarenplan wordt geschetst.
- Waar het poppodium 's avonds en 's nachts programmeert, zorgt de Maakhaven ook overdag voor levendigheid. Op een nieuwe locatie zou het realiseren van **dag-horeca** in de vorm van bijvoorbeeld een koffiebar/eetcafé dan ook interessant zijn. Dit kan bijdragen aan de aantrekkingskracht van het gebied en hiermee kan Burgerweeshuis haar ondernemerschap versterken.

Ook financieel zijn er ontwikkelingen geweest. In de meerjarenbegroting was een verhoging van de subsidie van €122.500 opgenomen en een vaste jaarlijkse indexering over de gehele subsidie van 3,5% per 2021. Deze zijn niet toegekend, waardoor Burgerweeshuis sinds 2021 met een gewijzigde begroting werkt.

De meerjarenbegroting die voor deze businesscase als uitgangspunt is genomen wijkt dus af van de meerjarenbegroting uit het Meerjarenplan 2021-2024. Bovendien is voor deze businesscase niet een sluitende begroting als uitgangspunt genomen (zoals verplicht is bij het aanvragen van gemeentesubsidie), maar is een reële begroting tot vertrekpunt genomen.

6. Aanpak businesscase: verfijning van het Meerjarenplan

6.3 Exploitatievarianten

Het Meerjarenplan van Burgerweeshuis is vertaald naar het Iglo-model van Berenschot. Dit biedt inzicht in de exploitatiekosten en dekking per onderdeel. De verschillen kosten- en inkomstenposten zijn als volgt van elkaar onderscheiden binnen de drie onderdelen van het Iglo-model (A, B, C):

C. Commerciële activiteiten	1. Horeca / Baropbrengsten		2. Overige niet-publieksactiviteiten		
B. Culturele functie en activiteiten	1. Concerten	2. Dance-avonden	3. Talent en educatie	4. Culturele evenementen	5. Maakhaven
A. De voorziening	Huisvesting, infrastructuur en staf				

Aangezien de toekomstige (vaste) **huurlasten** nog onduidelijk zijn, zijn deze buiten beschouwing gelaten zowel aan de inkomstenkant (huurprijs is van de exploitatiesubsidie van de gemeente afgetrokken) als aan de kostenkant. De resterende (variabele) huisvestingslasten betreffen gas, water, elektra, onderhoud, schoonmaak, beveiliging en OZB.

Hetzelfde geldt voor de **Maakhaven**. Hoewel er inhoudelijk veel raakvlakken zijn met de andere activiteiten van Burgerweeshuis en deze elkaar wederzijds positief beïnvloeden, kan de Maakhaven financieel wel los gezien worden van de reguliere exploitatie van Burgerweeshuis. Voor dit project is apart meerjarige financiering verworven en het wordt uitgevoerd in nauwe samenwerking met De Nieuwe Oost | pop.

6. Aanpak businesscase: verfijning van het Meerjarenplan

We hebben de volgende exploitatievarianten van het Burgerweeshuis doorgerekend (zie bijlage 1):

1. Verbouwing Bagijnenstraat

Totale capaciteit 700 (600 + 100)

d.w.z. in plaats van een verhuizing naar een nieuwe locatie blijft het Burgerweeshuis op de huidige locatie, waarbij door een grondige verbouwing de capaciteit van de grote zaal iets wordt verhoogd: van 450 naar 600.

2. Gefaseerde overgang

Totale capaciteit 775 (675 + 100)

d.w.z. gedeeltelijke verhuizing naar Haveneiland en ook nog gebruik van Bagijnenstraat. Dat betekent groei van de grote zaal naar ca. 675 op de nieuwe locatie. Het is echter niet mogelijk om op twee locaties een grote zaal te exploiteren. Bovendien blijft Bagijnenstraat zonder ingrijpen een pand met beperkte mogelijkheden. Daarom wordt hier een capaciteit van 100 aangehouden voor kleinschalige concerten.

3. In één keer over

Totale capaciteit 950 (675 + 275)

d.w.z. in één keer over naar Haveneiland met grotere zaalcapaciteit. Dat betekent een groei van de grote zaal naar ca. 675 (Basis onder dak of Hoog buiten pand) én een kleine zaal plus mogelijkheden parallelle programmering, maar (vooralsnog) geen XL-zaal.

NB: andere vormen van fasering hebben we samen met 4advies onderzocht, maar bleken niet realistisch dan wel rendabel.

De optie van een nog grotere zaal hebben we niet meegenomen. Verdere schaalvergroting (waarmee wordt ingespeeld op de groeiambities van de gemeente) door middel van een nog grotere grote zaal leidt zoals aangegeven niet tot een hoger, maar juist een lager exploitatieresultaat. Dat komt vooral doordat de horecaomzet per bezoeker daalt. Daarnaast is uit Hoofdstuk 5 gebleken dat vanuit het muzikale profiel van Burgerweeshuis meer concurrentie met zalen als Hedon en Metropool niet wenselijk c.q. verstandig is.

6. Aanpak businesscase: verfijning van het Meerjarenplan

Voor de doorberekening van de drie exploitatievarianten van het Burgerweeshuis zijn de volgende onderliggende aannames gebruikt. Deze aannames zijn gebaseerd op de inschattingen van Burgerweeshuis als ook een vergelijkingsstudie van andere poppodia:

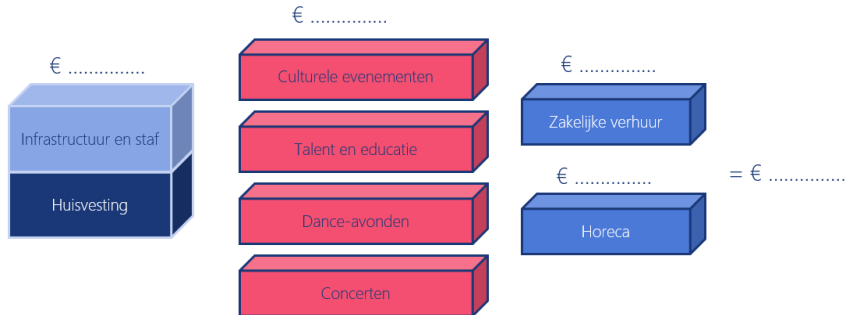
<i>Percentage betreft de procentuele stijging van de kosten dan wel uitgaven</i>	Exploitatie 1: verbouwing Bagijnenstraat	Exploitatie 2: gefaseerde overgang	Exploitatie 3: in één keer over
Stijging van de huisvestingslasten (A) evenredig met de groei van het aantal vierkante meters. Bij verbouwing van de Bagijnenstraat (variant 1) zal het verschil verwaarloosbaar zijn, daarom houden we het hier gelijk.	0%	100%	50%
Stijging van de stafkosten (A) door exploiteren van twee locaties (variant 2) dan wel extern organiseren van activiteiten (variant 1), want ook na verbouwing is het pand nog steeds niet optimaal als poppodium	15%	50%	0%
Stijging van de inkomsten en uitgaven van de culturele programmering (B1, B2, B4) door een groei van het aantal bezoekers en het aantal activiteiten	8%	10%	20%
Stijging van de gages van concerten en clubavonden (B1 en B2), want er kunnen iets grotere acts geboekt worden	20%	25%	35%
Stijging van de opbrengst aan entreegelden van de concerten en clubavonden (B1 en B2) door een groei van het aantal bezoekers, maar ook door een groei van de opbrengst uit kaartverkoop per bezoeker, want bij grotere acts kan de ticketprijs omhoog (dit blijkt ook uit de benchmark)	8% + 25%	10% + 31,25%	20% + 62,5%
Stijging van de horeca inkomsten (C1) door een groei van het aantal bezoekers, maar ook door een groei van de omzet per bezoeker, zoals blijkt uit de benchmark	8% + 10%	10% + 15%	20% + 30%
Stijging van de inkomsten (jaarlijks) uit zakelijke verhuur (C2), door betere faciliteiten en bij variant 3 ook mogelijkheden voor parallelle programmering	+ €2.500	+ €2.500	+ €5.000

6. Aanpak businesscase: verfijning van het Meerjarenplan

Leeswijzer exploitatievarianten

In de hierop volgende pagina's worden de verschillende exploitatievarianten getoond.

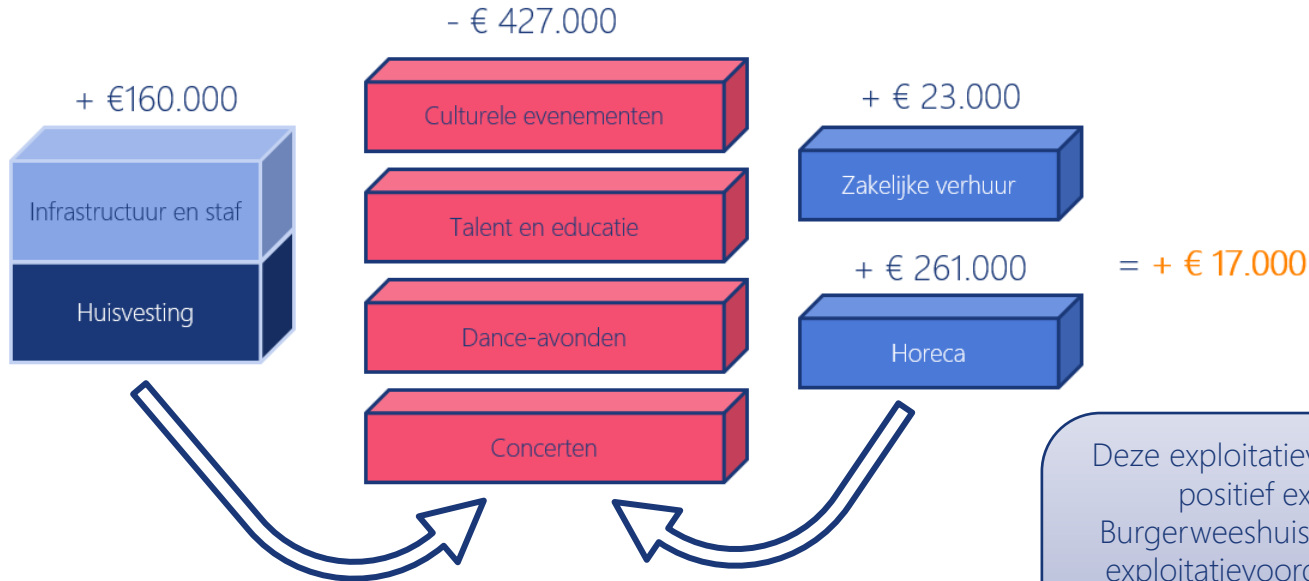
- De blokjes tonen de verschillende onderdelen van de exploitatie. De bedragen bij de blokjes zijn het nettoresultaat per onderdeel; de inkomsten min de kosten. Bijvoorbeeld: de horeca-omzet minus horeca-inkoop.
- Het bedrag rechts naast de blokjes is het totale netto exploitatieresultaat voor het Burgerweeshuis.



- De blokjes links vormen onderdeel A van het Iglo-model. De voorziening bestaat uit vaste inkomsten en vaste kosten. Aan de inkomstenkant wordt hier de gemeentelijke exploitatiesubsidie bedoeld. De vaste kosten bestaan uit huisvestingslasten (excl. huur) en personeelslasten van de staffunctie.
- De blokjes in het midden vormen onderdeel B van het Iglo-model. De culturele activiteiten en functie bestaan uit variabele inkomsten en kosten. De variabele inkomstenkant wordt gegeneerd uit opbrengsten uit o.a. kaartverkoop, projectsubsidies en sponsoring. De variabele kosten zijn o.a. gages, bijkomende programmakosten en personeelslasten die toe te schrijven zijn aan de activiteiten.
- De blokjes rechts vormen onderdeel C van het Iglo-model. De commerciële activiteiten bestaan uit opbrengsten uit horeca, verhuur en overige niet-publieksactiviteiten. Dit zijn eveneens variabele inkomsten en kosten.

6. Aanpak businesscase: verfijning van het Meerjarenplan

Exploitatie 1: verbouwing Bagijnenstraat (totale capaciteit: 700)

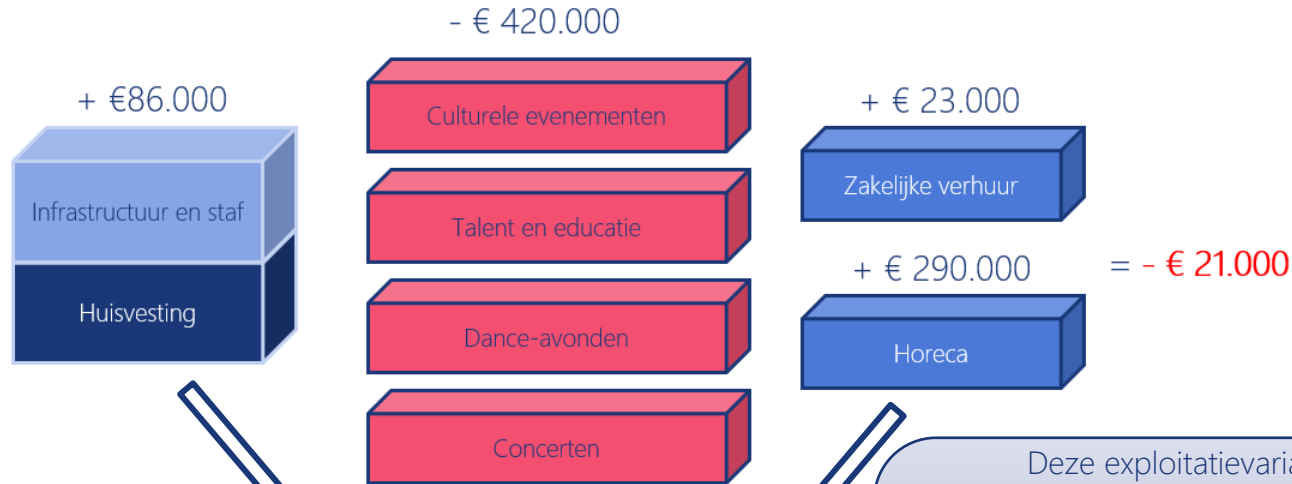


NB: Zoals gebruikelijk bij poppodia wordt het verlies op het aanbod (roze blokjes midden) grotendeels gedekt door de vaste gemeentelijke exploitatiesubsidie en horeca-inkomsten, oftewel het resultaat op links en rechts.

Deze exploitatievariant toont weliswaar een klein positief exploitatieresultaat voor het Burgerweeshuis, maar niet vergelijkbaar met de exploitatievoordelen die op een nieuwe locatie kunnen worden bereikt (zie exploitatievarianten 2 en 3). De exploitatie verandert bovendien niet wezenlijk ten opzichte van nu. Er is dan wel een beter pand, maar de schaalvergroting blijft beperkt.

6. Aanpak businesscase: verfijning van het Meerjarenplan

Exploitatie 2: gefaseerde overgang (totale capaciteit: 775)



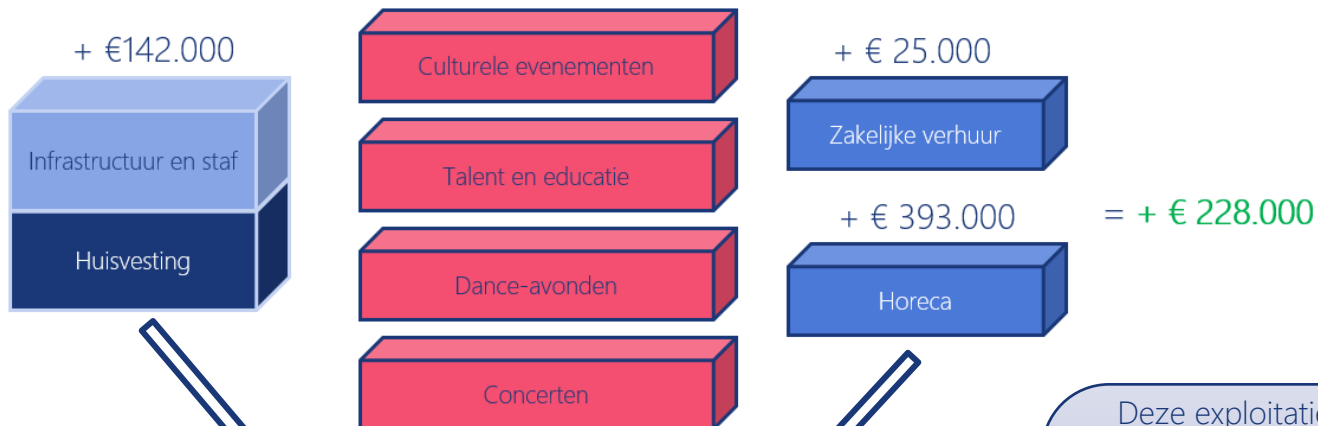
Deze exploitatievariant toont het ongunstigste exploitatieresultaat voor het Burgerweeshuis. De staf- en huisvestingskosten stijgen het meest door het tijdelijk draaien van twee locaties. De schaalvergroting blijft (voorlopig) beperkt, waardoor het bezoekersaantal niet significant stijgt en extra inkomsten uit entreegelden en horeca eveneens beperkt blijven.

NB: In dit geval wordt ook de verkoop van de Bagijnenstraat uitgesteld en kan de opbrengst hiervan dus niet worden meegenomen in de dekking van de stichtingskostenraming.

6. Aanpak businesscase: verfijning van het Meerjarenplan

Exploitatie 3: in één keer over (totale capaciteit: 950)

- € 332.000



	BWH nu	Podia 700-900	Podia > 1000
Horeca omzet per bezoeker	€10	€13	€10
Entreegeld per bezoeker	€8	€13	€15

Deze exploitatievariant toont het gunstigste exploitatieresultaat voor het Burgerweeshuis. De staf- en huisvestingskosten stijgen het minste. Door de capaciteitsgroei stijgt het aantal bezoekers significant. Daarnaast is de extra omzet per bezoeker (horeca en entreegelden) door de schaalvergroting is in dit scenario het grootst. Daardoor wordt het verlies op het culturele aanbod minder groot en stijgen de horeca-inkomsten.

6. Aanpak businesscase: verfijning van het Meerjarenplan

6.4 Conclusie over schaalgrootte en subsidiebehoefte

Vergroting van een poppodium leidt niet alleen tot een verhoging van de omzet, maar ook tot een gelijke verhoging van de kosten. Decennia van onderzoek hebben uitgewezen dat een groter podium niet automatisch commerciëler of minder subsidie nodig heeft. Grote podia hebben een hogere huisvestingslast – huur en bijkomende kosten – dan kleine podia. Meestal worden de huisvestingslasten helemaal of gedeeltelijk weg-gesubsidieerd. Grotere en nieuwe podia leiden tot hogere huisvestingslasten, waaronder de huur. Voor de gemeente wordt de vastgoedinvestering gedekt uit een kostprijsdekkende huur. Podia doen bij de gemeente een beroep op extra subsidie om deze hogere huisvestingslasten te dekken.

De benodigde extra subsidie is mede afhankelijk van verwachte exploitatieresultaat, de gewenste reserveopbouw en de wijze waarop de investering in licht- en geluidstechniek wordt gefinancierd. Hier moet het verfijningsonderzoek duidelijkheid over scheppen.

6.5 Conclusies over de exploitatie van het Burgerweeshuis

Het Burgerweeshuis heeft thans een relatief kleine capaciteit maar presteert conform de middelgrote podia. Het Burgerweeshuis doet het dus goed, zeker gegeven de beperkingen waarmee moet worden gewerkt.

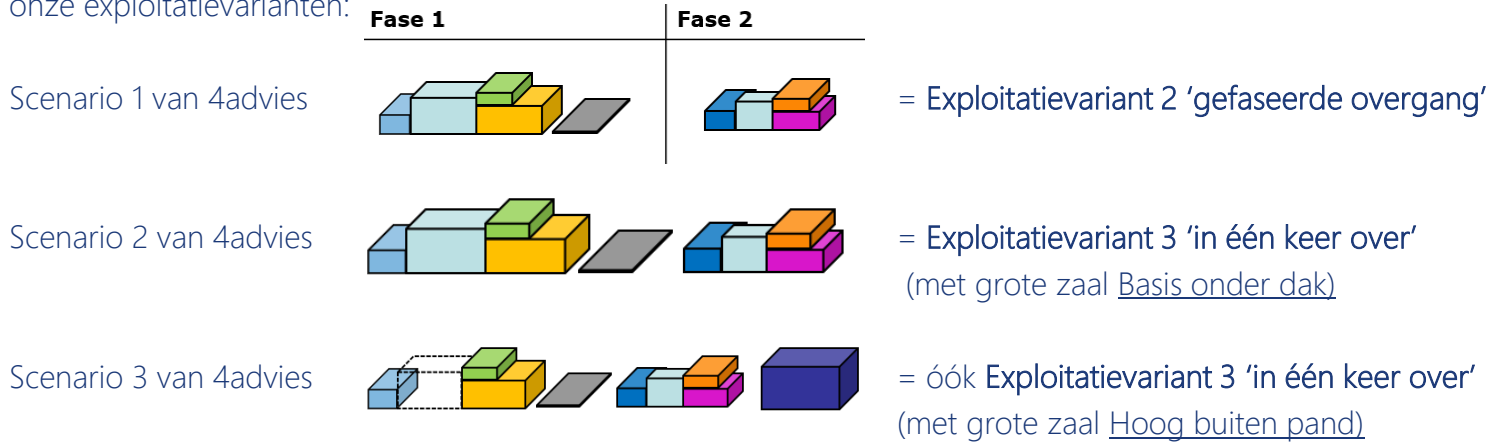
Na doorberekening van de exploitatievarianten die we op basis van eerdere onderzoeken en de gemeentelijke ambitie hebben gedestilleerd, concluderen we dat vanuit het oogpunt van de bedrijfsvoering van het Burgerweeshuis de **derde variant** de voorkeur verdient. Hierbij moet worden aangetekend dat:

- In alle scenario's de gemeente de hogere huisvestingslasten moet vertalen in een hogere jaarlijkse subsidie;
- De benodigde investering in apparatuur (licht en geluid) door ons niet is meegenomen in de scenario's voor de toekomstige exploitatie: zie hiervoor het navolgende hoofdstuk;
- De vermogenspositie van het Burgerweeshuis zodanig zwak is dat de stichting het zich niet kan permitteren om ook maar enig risico te nemen. De risico's van een verhuizing moeten op voorhand door de gemeente worden afgedekt.

6. Aanpak businesscase: verfijning van het Meerjarenplan

6.6. Relatie tussen de exploitatie-varianten en de ruimtelijke scenario's

Uit het voorgaande blijkt dat de vier exploitatievarianten verschillend uitpakken. Voor de ruimtelijke verkenning door 4advies die parallel aan dit onderzoek is uitgevoerd, is uitgegaan van een drietal scenario's. Deze zijn rechtstreeks te relateren aan twee van onze exploitatievarianten:



Het verschil in de exploitatie tussen scenario 2 en scenario 3 van 4advies laat zich cijfermatig moeilijk doorberekenen zonder dat het willekeurig wordt. Feit is wel dat de betere zaalkwaliteit in **scenario 3** ten goede zal komen van de publieksbeleving en kan bijdragen aan de gunfactor van promotoren. Dit verstevigt de marktpositie van het Burgerweeshuis.

7. Huisvestingslasten nu en straks

De huisvestingslasten van het Burgerweeshuis zijn als volgt opgebouwd:

	Exploitatie 2019	Begroting 2023	% van de totale lasten
Huur	€ 46.817	€51.691	
Gas, water, elektra	€3.600	€3.877	
Onderhoud gebouwen	€18.691	€26.922	
Vaste schoonmaakkosten*)	€14.824	€21.538	
OZB	€3.962	€5.277	
Beveiligingskosten	€3.829	€4.308	
Totaal	€ 91.723	€ 113.612**)	6,9%

*) De variabele schoonmaakkosten, afhankelijk van gebruiksintensiteit (aantal concerten), worden toegerekend aan de programmakosten en maken hier géén onderdeel van uit.

***) Prognose 2020 was € 145.000. In de Meerjarenbegroting is € 44.000 voor GWL / afval / variabele schoonmaak verschoven naar zaalkosten (die onder overige programmakosten staan). Hier is weer € 4.500 bijgekomen door andere verschuivingen. De huisvestingslasten zijn vanaf 2021 geïndexeerd met 2,5%

De inventaris licht en geluid (cumulatieve verkrijgingsprijs € 320.753) stond in 2019 nog voor € 49.913 op de balans (jaarlijkse afschrijving 20%).

Als percentage van de totale lasten zijn de huisvestingskosten van het Burgerweeshuis (6,9%) laag. Dit is verklaarbaar vanwege het pand waarin het podium is gevestigd. Dit is oud en kent achterstallig onderhoud. Het gemiddelde in de branche wat betreft huisvestingslasten ligt op 11,8% van de totale uitgaven.

Bij middelgrote podia (700-900) liggen de huisvestingslasten op gemiddeld op 21%: 3x zoveel als het Burgerweeshuis nu heeft (zie tabel volgende pagina).

7. Huisvestingslasten nu en straks

Huisvestingslasten	Podia 400-600	Podia 700-900	Podia 1000-5590	Alle
% van de totale uitgaven	%	%	%	%
% Programmakosten	32	27	37	35
% Personeelskosten	30	30	31	32
% Vrijwilligerskosten	2	1	0	0
% Huisvestingskosten	13	21	10	11
% Inkoop horeca	10	7	5	6
% Marketing- en publiciteitskosten	3	2	3	3
% Overige uitgaven	10	10	14	12

Conclusies

Op basis van het voorgaande kunnen we het volgende vaststellen:

- Bij verhuizing naar een andere locatie is het waarschijnlijk dat de huisvestingslasten van het Burgerweeshuis zich naar het gemiddelde van de branche zullen bewegen als gevolg van het toepassen van een systeem van kostprijsdekkende huur. Hiermee dekt de gemeente de kapitaallasten, overhead en overige eigenaarslasten. Hierdoor zal het Burgerweeshuis bij de gemeente een beroep moeten doen op extra subsidie, want

de hogere huisvestingslasten zijn niet (volledig) te dekken uit eigen inkomsten.

- Als het Burgerweeshuis gefaseerd overgaat zal er een bepaalde periode dubbele huur moeten worden betaald: op de nieuwe locatie én voor de huidige locatie aan de Bagijnenstraat. We gaan ervan uit dat de Bagijnenstraat niet substantieel in lasten zal dalen. En dat op de nieuwe locatie niet meteen het volle pond hoeft te worden betaald (het pand is immers nog niet volledig in gebruik).

	Huisvestingskosten 2023
Voortzetting activiteiten aan de Bagijnenstraat	€ 115.000
Activiteiten op de nieuwe locatie	€ 100.000
Totaal	€ 215.000

- In dit scenario is in de overgangssituatie een extra subsidie nodig voor het dekken van de huisvestingslasten van de nieuwe locatie. Deze subsidie kan dan worden gezien als een gefaseerd toegroeien naar de toekomstige definitieve situatie, waarin de huisvestingslasten zoals aangegeven 3x hoger kunnen uitpakken dan thans.

7. Huisvestingslasten nu en straks

- Tot slot: belangrijk om te onderkennen is dat het nieuwe pand een investering vraagt in licht en geluid. Ondanks het feit dat de huidige inventaris (licht en geluid) nog niet volledig is afgeschreven (wel grotendeels), zal er op de nieuwe locatie nieuwe apparatuur nodig zijn. Dit is geraamd op € 985.000 (zie hiernaast).

De afschrijvingen op de investering zijn door ons niet opgenomen in de businesscase. Afschrijving volgens een reguliere systematiek (sommige onderdelen in 5, andere in 10 jaar) zou de exploitatie stevig belasten. Dit is daarom opgenomen in de stichtingskosten. Wij adviseren om het Burgerweeshuis de ruimte te geven om te kiezen voor een mix van jaarlijkse afschrijvingen en een beroep doen - in de toekomst - op fondsen en sponsors voor vervangingsinvesteringen.

Raming investering apparatuur door Burgerweeshuis		
<u>Grote zaal</u>	€ 730.000	
Audio		325.000
Rigging hijs/hef		107.000
DJ Materiaal		30.000
Licht		268.000
Presentatiemiddelen	€100.000	
<u>Kleine zaal</u>	€145.000	
<u>Café/foyer</u>	€10.500	
Totaal	€ 985.500	

8. Gefaseerde transformatie is waardecreatie

In het denken over de herhuisvesting van het Burgerweeshuis speelt fasering een rol. Wij wijzen erop dat die fasering al is begonnen en wel op een slimme en creatieve manier.

Dit jaar is de **Maakhaven** gestart op het Haveneiland. Hiermee wordt door het Burgerweeshuis ingespeeld op de behoefte onder muzikanten aan plekken om elkaar te ontmoeten, te repeteren op te nemen en ook om les te geven. Met financiële steun van de provincie Overijssel is er gestart met een broedplaats: oefenruimtes, studio's en werkplekken voor muzikanten en ondersteuners. Samen met partners De Nieuwe Oost | pop, iGNITE! Music en professionele makers als Wantigga, De Sluwe Vos en The Grand East wordt deze 'muziekhub' nu al ontwikkeld.

Zo wordt op het eiland een aantrekkelijke plek gecreëerd voor makers, bezoekers en ondernemers uit de culturele en creatieve sector. Een intensivering van de samenwerking met het onderwijs (Aventus, Saxion) ligt voor de hand, zowel op het gebied van stage-/ervaringsplekken als faciliteiten.



8. Gefaseerde transformatie is waardecreatie

De Maakhaven kan worden opgevat als een **kwartiermakers-project**. Tijdens de periode van kwartiermaken kan de muziekhub organisch groeien op basis van behoeften die in de praktijk ontstaan. Door deze flexibele manier van ontwikkelen vindt in feite een uitgekende investering in de toekomstige ontwikkeling plaats, met als resultaat een versterking van het maakklimaat in Deventer.

Met de Maakhaven worden de mogelijkheden van de plek verkend en raakt het eiland al een beetje in de sfeer van de popcultuur. Uit de vakliteratuur blijkt dat zo'n bruggenhoofd zowel procesmatig als inhoudelijk aan een duurzame gebiedsontwikkeling kan bijdragen.

- Procesmatig draagt het eraan bij door het aspect van flexibiliteit: kleinschalig beginnen, nog niet vasthouden aan een eindbeeld, vraaggericht georiënteerd doordat de gebruiker centraal staat en gericht op draagvlak in de omgeving doordat bewoners en andere gebruikers actief bij de ontwikkeling worden betrokken. Een en ander draagt bij aan het brengen van dynamiek in een gebied en het tot stand komen van een eigen identiteit van het gebied.
- Inhoudelijk draagt het vooral bij aan het mogelijk maken van sociale stijging (talentontwikkeling) en waardecreatie (stijgende grondwaarde). Uit onderzoek blijkt dat een kwartiermaker op die manier een belangrijke bijdrage kan leveren aan de stedelijke ontwikkeling. De pionierende organisatie draagt bij aan gentrificatie, het verbeteren van de identiteit van het gebied en het bevorderen van de multifunctionaliteit van monofunctionele gebieden.

8. Gefaseerde transformatie is waardecreatie

De strategie van kwartiermaken pakt doorgaans goed uit in combinatie met een incrementele financiële strategie: op het moment dat de gebiedsontwikkeling op gang komt (dankzij de kwartiermaker en wat daar achteraan komt), kunnen ook nieuwe investeringen worden gedaan, bijvoorbeeld in ontsluiting, woningbouw, openbare ruimte et cetera.

De Maakhaven kan worden gezien als de eerste stap. De komst van het Burgerweeshuis als de volgende stap in het ontwikkelen van het Haveneiland.

Ook in andere gemeenten zien we dit soort vormen van kwartiermaken (en waardecreatie):

- In de stad Groningen werd het terrein van de Suikerunie voor 15 jaar uitgegeven aan een groep kwartiermakers. Met tijdelijke functies, lage huren en evenementen wordt geprobeerd de waarde van het terrein te verhogen.
- In Tilburg is de Spoorzone heel geleidelijk ontwikkeld. Daarbij speelde een impuls-project (de LochHal die is verbouwd tot bibliotheek nieuwe stijl) een centrale rol, in combinatie met kavels voor tijdelijk en permanent gebruik.
- In Arnhem was Coehoorn onderdeel van een plan om de zuidelijke binnenstad te verbeteren. Met twee lokale kwartiermakers werden lege panden tegen een lage basishuur gevuld met allerlei initiatieven en ondernemers. Als snel was alle ruimte in gebruik.
- In Nijmegen werd voor de herontwikkeling van de voormalige Honigfabriek een kwartiermaker ingezet. Met een slimme mix van tijdelijke functies werd aan de gebouwen (én de buitenruimte) waarde toegevoegd die bijdroeg aan de herontwikkeling van het hele Waalfrontgebied.

Bijlage

1. Doorrekening exploitatiebegroting 2023 voor 3 varianten



Berenschot

www.berenschot.nl

 /berenschot

Bijlage 1: Doorberekening reguliere exploitatiebegroting 2023 voor de 3 varianten

	Begroting 2023	Variante 1	Variante 2	Variante 3
<i>Totaal aantal bezoekers publieksactiviteiten</i>	49.156	53.088	54.072	58.987
BATEN				
TOTALE BATEN	€ 1.789.385	€ 2.015.261	€ 2.087.436	€ 2.420.492
A. Meerjarige opbrengsten voor de voorziening (huisvesting, infrastructuur, staf)	€ 515.257	€ 515.257	€ 515.257	€ 515.257
Exploitatiesubsidie Gemeente Deventer	€ 509.457	€ 509.457	€ 509.457	€ 509.457
Bijdragen	€ 5.800	€ 5.800	€ 5.800	€ 5.800
B. Culturele activiteiten	€ 677.458	€ 811.502	€ 847.089	€ 1.037.470
B1. en B2 Inkomsten uit concerten en dance-avonden (excl. horeca):	€ 432.560	€ 556.805	€ 589.941	€ 768.072
<i>Recettes</i>	€ 332.000	€ 448.200	€ 479.325	€ 647.400
<i>Service</i>	€ 45.000	€ 48.600	€ 49.500	€ 54.000
<i>Subsidies NFPK</i>	€ 12.000	€ 12.960	€ 13.200	€ 14.400
<i>Sponsoring en bijdragen</i>	€ 12.500	€ 13.500	€ 13.750	€ 15.000
<i>Hall rentals</i>	€ 31.060	€ 33.545	€ 34.166	€ 37.272
B3. Inkomsten uit talent- en educatieactiviteiten	€ 122.398	€ 122.398	€ 122.398	€ 122.398
<i>Recettes</i>	€ 5.500	€ 5.500	€ 5.500	€ 5.500
<i>Subsidies</i>	€ 107.898	€ 107.898	€ 107.898	€ 107.898
<i>Sponsoring en bijdragen</i>	€ 9.000	€ 9.000	€ 9.000	€ 9.000
B4. Inkomsten uit culturele evenementen (excl. horeca)	€ 122.500	€ 132.300	€ 134.750	€ 147.000
<i>Recettes</i>	€ 52.500	€ 56.700	€ 57.750	€ 63.000
<i>Subsidies</i>	€ 35.000	€ 37.800	€ 38.500	€ 42.000
<i>Sponsoring en bijdragen</i>	€ 30.000	€ 32.400	€ 33.000	€ 36.000
<i>Service</i>	€ 5.000	€ 5.400	€ 5.500	€ 6.000
C. Commerciële activiteiten	€ 596.670	€ 688.502	€ 725.090	€ 867.765
C1. Horeca	€ 573.670	€ 663.002	€ 699.590	€ 839.765
Omzet	€ 475.170	€ 564.502	€ 601.090	€ 741.265
Sponsoring drankleveranciers	€ 73.500	€ 73.500	€ 73.500	€ 73.500
Vrijval fiches in omloop	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000
C2 Overige niet-publieksactiviteiten	€ 23.000	€ 25.500	€ 25.500	€ 28.000
<i>Bijdragen</i>	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
<i>Huurinkomsten</i>	€ 20.000	€ 22.500	€ 22.500	€ 25.000
LASTEN				
TOTALE LASTEN	€ 1.843.173	€ 1.998.149	€ 2.108.876	€ 2.192.095
A. Meerjarige vaste lasten (huisvesting, infrastructuur, staf), excl. huurlasten	€ 346.243	€ 354.803	€ 428.927	€ 373.318
Overige huisvestingslasten	€ 54.151	€ 54.151	€ 108.301	€ 81.226
Organisatielasten	€ 59.000	€ 59.000	€ 59.000	€ 59.000
Afschrijvingen	€ 44.000	€ 44.000	€ 44.000	€ 44.000
Loonkosten (staf)	€ 57.067	€ 65.628	€ 85.601	€ 57.067
Loonkosten toegerekende vaste formatie	€ 82.431	€ 82.431	€ 82.431	€ 82.431
Overige personeelskosten	€ 49.595	€ 49.595	€ 49.595	€ 49.595
B. Culturele activiteiten	€ 1.121.874	€ 1.238.489	€ 1.267.642	€ 1.369.219
B1. Concerten	€ 498.558	€ 563.190	€ 579.348	€ 629.203
Totaal personeelskosten	€ 167.460	€ 180.856	€ 184.206	€ 200.952
<i>Loonkosten toegerekende vaste formatie</i>	€ 133.157	€ 143.810	€ 146.473	€ 159.789
<i>Inhuur</i>	€ 30.395	€ 32.826	€ 33.434	€ 36.473
<i>Vrijwilligerskosten</i>	€ 3.908	€ 4.220	€ 4.299	€ 4.689
Totaal programmakosten	€ 331.099	€ 382.333	€ 395.142	€ 428.252
<i>Gages</i>	€ 206.224	€ 247.468	€ 257.779	€ 278.402
<i>Marketing</i>	€ 29.728	€ 32.107	€ 32.701	€ 35.674
<i>Overige programmakosten</i>	€ 83.597	€ 90.284	€ 91.956	€ 100.316

Service	€ 11.550	€ 12.474	€ 12.705	€ 13.860
B2. Danceavonden	€ 280.381	€ 313.418	€ 321.677	€ 349.715
Totaal personeelskosten	€ 138.482	€ 149.561	€ 152.330	€ 166.178
Loonkosten toegerekende vaste formatie	€ 107.794	€ 116.417	€ 118.573	€ 129.353
Inhuur	€ 26.780	€ 28.923	€ 29.458	€ 32.136
Vrijwilligerskosten	€ 3.908	€ 4.220	€ 4.299	€ 4.689
Totaal programmakosten	€ 141.899	€ 163.857	€ 169.347	€ 183.537
Gages	€ 88.382	€ 106.058	€ 110.477	€ 119.315
Marketing	€ 12.741	€ 13.760	€ 14.015	€ 15.289
Overige programmakosten	€ 35.827	€ 38.693	€ 39.410	€ 42.993
Service	€ 4.950	€ 5.346	€ 5.445	€ 5.940
B3. Talent & educatie	€ 106.102	€ 106.102	€ 106.102	€ 106.102
Totaal personeelskosten	€ 41.713	€ 41.713	€ 41.713	€ 41.713
Loonkosten toegerekende vaste formatie	€ 31.704	€ 31.704	€ 31.704	€ 31.704
Inhuur	€ 10.009	€ 10.009	€ 10.009	€ 10.009
Totaal programmakosten	€ 64.389	€ 64.389	€ 64.389	€ 64.389
Gages	€ 18.029	€ 18.029	€ 18.029	€ 18.029
Marketing	€ 6.140	€ 6.140	€ 6.140	€ 6.140
Overige programmakosten	€ 40.220	€ 40.220	€ 40.220	€ 40.220
B4. Culturele evenementen	€ 236.833	€ 255.780	€ 260.516	€ 284.200
Totaal personeelskosten	€ 100.624	€ 108.674	€ 110.686	€ 120.749
Loonkosten toegerekende vaste formatie	€ 88.772	€ 95.873	€ 97.649	€ 106.526
Inhuur	€ 11.852	€ 12.801	€ 13.038	€ 14.223
Totaal programmakosten	€ 136.209	€ 147.106	€ 149.830	€ 163.451
Gages	€ 43.444	€ 46.920	€ 47.788	€ 52.133
Marketing	€ 6.365	€ 6.874	€ 7.002	€ 7.638
Overige programmakosten	€ 86.400	€ 93.312	€ 95.040	€ 103.680
C. Commerciële activiteiten	€ 375.056	€ 404.857	€ 412.307	€ 449.557
C1. Horeca kosten (inkoop, ook tijdens B-activiteiten)	€ 372.507	€ 402.308	€ 409.758	€ 447.009
Totaal personeelskosten	€ 164.979	€ 178.178	€ 181.477	€ 197.975
Loonkosten toegerekende formatie	€ 133.157	€ 143.810	€ 146.473	€ 159.789
Inhuur	€ 557	€ 602	€ 613	€ 669
Vrijwilligerskosten	€ 31.265	€ 33.766	€ 34.391	€ 37.518
Totaal materiële kosten	€ 207.528	€ 224.130	€ 228.281	€ 249.034
Inkoop drank	€ 204.028	€ 220.350	€ 224.431	€ 244.834
Bar- en horecabehoeften	€ 3.500	€ 3.780	€ 3.850	€ 4.200
C2. Overige niet-publieksactiviteiten	€ 2.549	€ 2.549	€ 2.549	€ 2.549
Overige programmakosten	€ 2.549	€ 2.549	€ 2.549	€ 2.549
Resultaat uit exploitatie	€ -53.789	€ 17.113	€ -21.441	€ 228.396

Resultaat uit exploitatie per onderdeel:

Inkomsten A	€	515.257	€	515.257	€	515.257	€	515.257
Uitgaven A	€	346.243	€	354.803	€	428.927	€	373.318
Resultaat	€	169.014	€	160.454	€	86.329	€	141.938
Inkomsten B	€	677.458	€	811.502	€	847.089	€	1.037.470
Uitgaven B	€	1.121.874	€	1.238.489	€	1.267.642	€	1.369.219
Resultaat	€	-444.417	€	-426.986	€	-420.554	€	-331.750
Inkomsten B1 & B2	€	432.560	€	556.805	€	589.941	€	768.072
Uitgaven B1 & B2	€	778.940	€	876.607	€	901.024	€	978.918
Resultaat	€	-346.380	€	-319.803	€	-311.083	€	-210.846
Inkomsten B3	€	122.398	€	122.398	€	122.398	€	122.398
Uitgaven B3	€	106.102	€	106.102	€	106.102	€	106.102
Resultaat	€	16.296	€	16.296	€	16.296	€	16.296
Inkomsten B4	€	122.500	€	132.300	€	134.750	€	147.000
Uitgaven B4	€	236.833	€	255.780	€	260.516	€	284.200
Resultaat	€	-114.333	€	-123.480	€	-125.766	€	-137.200
Inkomsten C1 Horeca	€	573.670	€	663.002	€	699.590	€	839.765
Uitgaven C1 Horeca	€	372.507	€	402.308	€	409.758	€	447.009
Resultaat	€	201.163	€	260.694	€	289.832	€	392.757
Inkomsten C2 overig	€	23.000	€	25.500	€	25.500	€	28.000
Uitgaven C2 overig	€	2.549	€	2.549	€	2.549	€	2.549
Resultaat	€	20.451	€	22.951	€	22.951	€	25.451
TOTAAL RESULTAAT	€	-53.789	€	17.113	€	-21.441	€	228.396

Berenschot

An aerial photograph of a port area. In the foreground, a large white warehouse with a curved roof is situated on a pier. A blue ship is docked at a pier to the left. The background shows a cityscape with various buildings and a body of water.

Burgerweeshuis naar een veilige haven?

Risico-analyse

In aanvulling op ons adviesrapport met de gelijknamige naam hebben wij de navolgende risico-inventarisatie opgesteld.

Risico's

Zowel in het proces van verhuizing van het Burgerweeshuis als in de bedrijfsvoering na de formele start (wellicht partieel) op de nieuwe locatie kunnen zich risico's voordoen. De grootste risico's c.q. succesfactoren in het proces en na de herstart zijn hieronder beschreven. Wij hebben de navolgende risico's en mogelijke beheersmaatregelen geïdentificeerd:

Risico's in de voorbereidende fase			
	Risico	Weging	Beheersmaatregel
1	De grond / locatie wordt niet tijdig aangekocht door de gemeente en blijft in particulier eigendom, mogelijk in handen van een projectontwikkelaar.	***	Bewustzijn bij de gemeente van dit risico: snel schakelen is geboden.
2.	Uitstel van de herhuisvesting of stagnatie door stroeve besluitvorming. E.e.a. heeft tenminste drie problemen als gevolg: <ul style="list-style-type: none">• De exploitatie op de huidige locatie is financieel niet meer rendabel. Uitstel leidt ertoe dat het Burgerweeshuis binnen enkele jaren ofwel een beroep moet doen op extra gemeentelijke subsidie ofwel de activiteiten en/of organisatie moet afschalen.• De overlast voor omwonenden houdt aan. Op dit moment is de versterkte caféprogrammering verplaatst naar een alternatieve locatie, maar dat is geen duurzame oplossing. De nachtprogrammering staat ook onder druk.• Uitholling van de organisatie door gebrek aan perspectief. Medewerkers kunnen vertrekken als gevolg van onzekerheid over de toekomst dan wel demotivatie. Dat betekent het verlies van menselijk kapitaal, dat juist onontbeerlijk is om de overgang naar een nieuwe locatie te maken. (Herhaaldelijke) onzekerheden kunnen ook zorgen voor weerstand onder medewerkers en vrijwilligers.	**	Een gedegen procesplan, strakke regie en stuurmanskunst bij zowel het Burgerweeshuis als gemeente kunnen bijdragen aan het succes.

Risico's

Risico's tijdens het proces, na besluitvorming

Risico	Weging	Beheersmaatregel
1. De afstemming tussen architect en Burgerweeshuis verloopt niet soepel. De architect heeft mogelijk te weinig oog voor of onvoldoende begrip van de inhoudelijke en praktische belangen van Burgerweeshuis en kan afwegingen maken die de toekomstige bedrijfsvoering niet ten goede komen.	**	Dit zien als een belangrijke randvoorwaarde voor het creëren van een toekomstbestendig poppodium en het Burgerweeshuis zeggenschap geven in de architectenkeuze en (mede) de architect laten aansturen.
2. Er komen geen duidelijke afspraken tussen Burgerweeshuis, De Nieuwe Oost en de gemeente (als nieuwe eigenaar van de grond) over de (ver)huur aan De Nieuwe Oost.	*	Tijdig duidelijke afspraken tussen gemeente en De Nieuwe Oost over de toekomstige huursituatie. Het moet duidelijk zijn dat De Nieuwe Oost huurt van de gemeente.
3. Verlies van draagvlak bij medewerkers en vrijwilligers doordat in het traject veel aandacht uitgaat naar de herhuisvestingskwesaties.	*	Organisatorisch goed onderscheid maken tussen het proces van herhuisvesting enerzijds en het 'open houden' van de winkel anderzijds. Zo nodig werken met gescheiden verantwoordelijkheden.
4. Het projectbudget is onvoldoende om onvoorziene incidentele kosten te dekken.	*	Voldoende frictiebudget reserveren.
5. Het in goede banen leiden van een bouwproject, de daaropvolgende verhuizing en de daarmee gepaard gaande verandering voor de (interne) organisatie, vraagt om specifieke competenties en expertises. Mogelijk zijn deze niet (voldoende) "in huis" bij het Burgerweeshuis.	*	Budget reserveren om tijdelijke, externe expertise in te huren indien nodig.

Risico's

Het nieuwe Burgerweeshuis 'in actie'		
Risico	Weging	Beheersmaatregel
1. De verwachte positieve effecten qua output (activiteiten) en exploitatie (inverdieneffecten) vallen tegen.	*	Geen overdreven verwachtingen koesteren. De businesscase laat zien dat de effecten van schaalvergroting bescheiden zijn.
2. Kinderziektes bij het nieuw in gebruik genomen gebouw (klassiekers zijn de horeca en de klimaatbehandeling). Hierdoor treden vaak financiële en daardoor bestuurlijke knelpunten op.	**	Frictiebudget reserveren om ook ná oplevering nog te kunnen werken aan het wegwerken van knelpunten in het functioneren van de panden.
3. De zwakke vermogenspositie van BWH. De organisatie is erg kwetsbaar voor tegenvallers. En deze kunnen op een nieuwe locatie makkelijk(er) optreden omdat het "gedrag" van het gebouw nog niet bekend is.	***	Reserves (mogen) hebben is een voorwaarde voor het gewenste ondernemerschap. Een algemene risicoreserve zou minimaal 10% van de totale baten in een jaar moeten bedragen. De standaard kwantitatieve indicatoren voor een gezonde financiële balanspositie (solvabiliteit, quick ratio, current ratio) moeten op groen komen.
4. Kortingen op de subsidie of het achterwege blijven van indexeringen.	**	Voor het Burgerweeshuis zal dit funest zijn. Het is belangrijk om hierover meerjarenafspraken vast te leggen.
5. Verschil van mening tussen de gemeente als gebouweigenaar en Burgerweeshuis over servicelasten en serviceniveaus.	**	Tijdig opstellen van een adequate beheerovereenkomst

Risico's

Het nieuwe Burgerweeshuis 'in actie' (vervolg)

Risico	Weging	Beheersmaatregel
6. Gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen en recreëren. Op het Haveneiland worden in de toekomst net als in de binnenstad woningen gecombineerd met recreatie/maatschappelijke functies, zoals een poppodium. Dat brengt een actief ruimtelijk beleid met zich mee dat beoogt de aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten. Dat kan opnieuw tot het bereiken van kritische grenzen leiden op het vlak van milieu e.d.	*	<p>Meteen bij de start van de gebiedsontwikkeling duidelijk communiceren dat op het eiland een poppodium zal zijn. De gemeente en het Burgerweeshuis moeten duidelijke afspraken maken over zaken als geluidsbelasting, verkeersbewegingen e.d. Verder kan bij de bouw van woningen rekening worden gehouden met de popfunctie (o.a. door in PvE's driedubbele beglazing en goed isolatie op te nemen). Ook kan worden overwogen om nieuwe bewoners een instemmingsverklaring o.i.d. te laten tekenen.</p> <p>NB: door de gemeente is in 2011 een specifiek geluidbeleid vastgesteld voor het Havenkwartier. Dit beleid voorziet in verruimde normen voor horecabedrijven in het gebied. Burgerweeshuis moet hieronder geschaard worden en de gemeente moet vasthouden aan dit beleid.</p>
7. Impact Corona-crisis en ontwikkelingen post-corona tijdperk. Het is onduidelijk hoe het aanbod en publiek zich komende tijd gaat ontwikkelen; of en hoe snel het terug gaat naar "normaal". Dit speelt in de gehele cultuursector, maar in de podiumkunsten en evenementenindustrie zijn de onzekerheden het grootst.	*	(Publieks)inkomsten en uitgaven intensief monitoren.

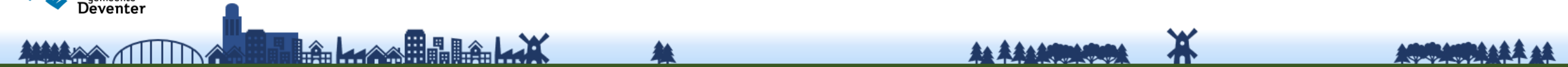
Risico's

Samenvattend

- Het grootste risico in de eerstkomende fase is dat de grond / locatie niet tijdig wordt aangekocht door de gemeente. Uitstel van herhuisvesting leidt tot serieuze problemen voor Burgerweeshuis zowel op het gebied van de exploitatie als wat betreft de mogelijk uitholling van de organisatie.
- In de daaropvolgende fase is het een groot risico voor de organisatie om in de nabije toekomst te worden geconfronteerd met bezuinigingen of achterblijvende indexeringen van de subsidie. Het Burgerweeshuis is namelijk erg kwetsbaar voor tegenvallers door de zwakke vermogenspositie.

Een risico dat in alle fasen speelt is dat de gemeente onvoldoende onderkent dat het Burgerweeshuis nu reeds bovengemiddeld presteert (zie hoofdstuk 7). Herhuisvesting op het Haveneiland betekent dat het podium zich verder kan ontwikkelen en meer voor Deventer kan betekenen. Het betekent NIET dat het podium minder subsidie nodig heeft. De investering die zal worden gedaan kan door de eigenaar van de grond (mogelijk de gemeente) worden vertaald in een hogere (kostprijsdekkende) huur. De hogere huisvestingskosten moeten dan deels via extra subsidie worden gecompenseerd, wat de indruk kan wekken dat de podiumvoorziening "duurder" wordt. Als de gemeente de verhuurder is dan vloeit deze subsidie echter weer terug naar de gemeente.

Het iglo-model laat zien dat de activiteiten een plus geven, maar dat puur voor het in stand houden van de voorziening steun van de gemeente nodig is. Dat is overigens niet alleen in Deventer zo, maar geldt voor (bijna) alle poppodia in Nederland.

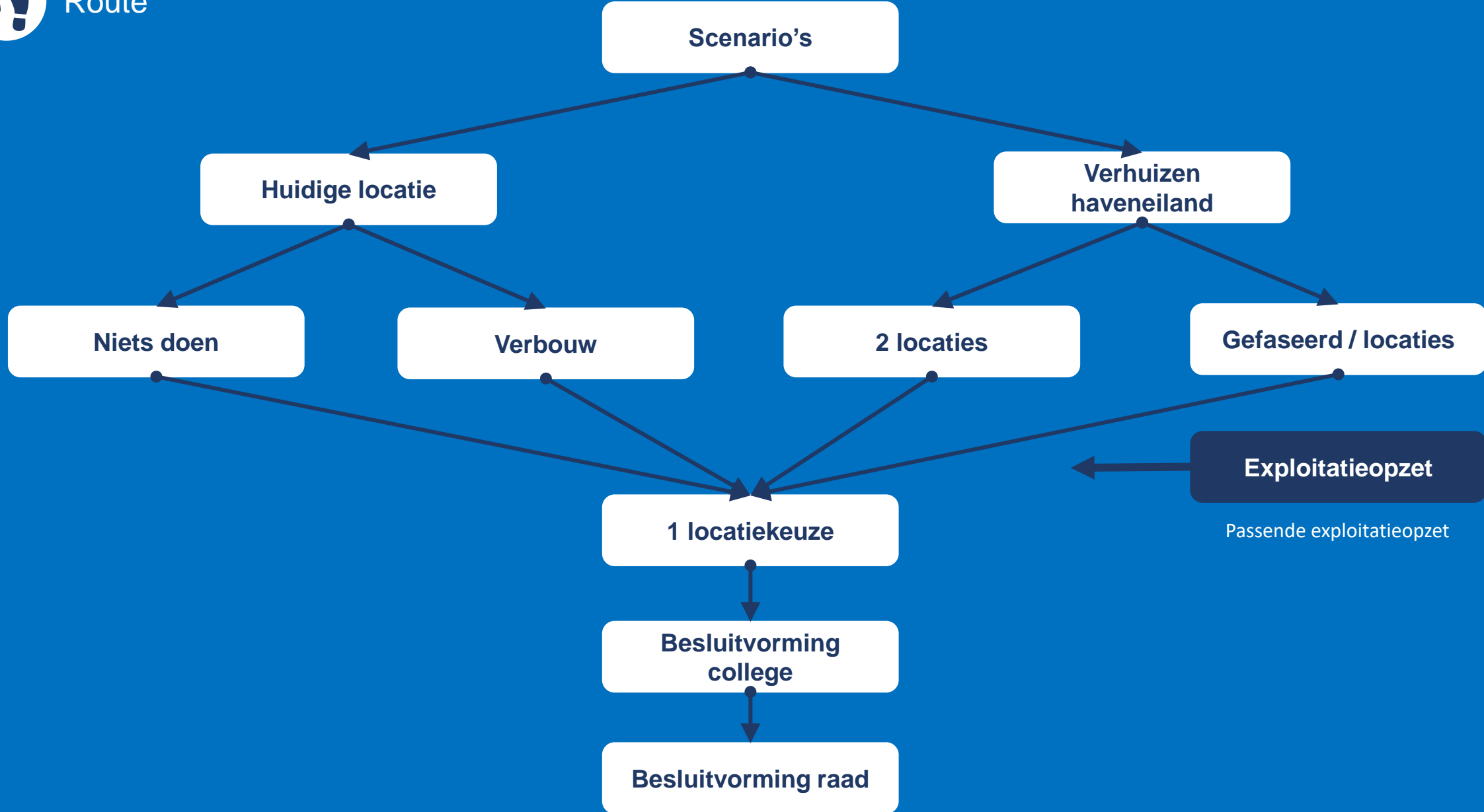


Risicoverkenning initiatiefdocument huisvesting Burgerweeshuis Verkenning op hoofdlijnen

Nicoliene de Vries
Michiel Hobbij
4 november 2021



Route





Algemeen

De algemene risico's los van de scenario's.



Onrendabel door stagnatie

Door uitstel van de herhuisvesting of stagnatie door stroeve besluitvorming is de exploitatie op de huidige locatie financieel niet meer rendabel. Uitstel leidt ertoe dat het

Burgerweeshuis binnen enkele jaren ofwel een beroep moet doen op extra gemeentelijke subsidie

ofwel de activiteiten en/of organisatie moet afschalen.



Overlast door stagnatie

Door uitstel van de herhuisvesting of stagnatie door stroeve besluitvorming is de houdt overlast voor omwonenden aan. Op dit moment is de versterkte caféprogrammering

verplaatst naar een alternatieve locatie, maar dat is geen duurzame oplossing. De nachtprogrammering staat ook onder druk.



Uitholling organisatie door stagnatie

Door uitstel van de herhuisvesting of stagnatie door stroeve besluitvorming is de ontstaat uitholling van de organisatie door gebrek aan perspectief. Medewerkers kunnen vertrekken als gevolg van onzekerheid over de toekomst dan wel demotivatie. Dat betekent het verlies van menselijk kapitaal, dat juist onontbeerlijk is om de overgang naar een nieuwe locatie te maken.

(Herhaaldelijke) onzekerheden kunnen ook zorgen voor weerstand onder medewerkers en vrijwilligers.



Draagvlak medewerkers

Verlies van draagvlak bij medewerkers en vrijwilligers doordat in het traject veel aandacht uitgaat naar de herhuisvestingskwesties.



Stagnatie besluitvorming

Uitstel van de herhuisvesting of stagnatie door stroeve besluitvorming.



Uit de analyse van de gemeente



Uit de analyse van Berenschot



Verbouw

Scenario Verbouwen van de locatie Bagijnenstraat.

In dit scenario wordt de locatie Bagijnenstraat gehandhaafd en wordt de locatie verbouwd en geschikt gemaakt.

Categorie
Vastgoed en Financiën



Kostprijsdekkende huur

De huidige huur voor Burgerweeshuis is substantieel lager dan de kostprijsdekkende huur. Het gemeentelijk vastgoedbeleid gaat uit van een kostprijsdekkende huur die na de verbouwing zal worden gehanteerd. Deze huurverhoging kan niet worden gedekt uit de verwachte exploitatie van Burgerweeshuis, met als gevolg dat dit, vanuit het programma (via incidentele middelen of via de subsidie) moet worden gecompenseerd.

Bij het vaststellen van de Cultuurvisie (2019) is echter vastgesteld dat de subsidie aan culturele instellingen in principe niet verhoogd mag worden.



Verfijningsonderzoek

De bouwkosten kunnen hoger worden n.a.v. het verfijningsonderzoek; het verbouwen van een rijksmonument dat voldoet aan de eisen van een volwaardig poppodium is uitdagend. Mogelijk kunnen gebouwonderdelen niet worden gehandhaafd of ze zijn onderhoudsgevoeliger dan aangenomen. Dit kan ook nadelige gevolgen hebben voor de exploitatie van Burgerweeshuis.



Vermogenspositie

De vermogenspositie van Burgerweeshuis is zwak. De organisatie is erg kwetsbaar voor tegenvallers en de exploitatie op deze locatie is zeer ongunstig (zie rapport Berenschot). Het omvallen van Burgerweeshuis als stichting is daarmee een groot risico.



Prijsstijgingen

De grondstoffen- en aannemersmarkt is op dit moment instabiel. Het afgelopen jaar was sprake van stevige prijsstijgingen. De stijgende energieprijzen kunnen mogelijk effect hebben op de grondstoffenprijzen. Anderzijds zal de aanbesteding en realisatie op zijn vroegst over anderhalf jaar plaatsvinden. De marktsituatie op dat moment is nog niet goed te voorspellen.



Verbouw

Scenario Verbouwen van de locatie Bagijnenstraat.

In dit scenario wordt de locatie Bagijnenstraat gehandhaafd en wordt de locatie verbouwd en geschikt gemaakt.

Categorie
**Gebiedsontwikkeling
en Omgeving**



Woonontwikkeling

Blijven op de Bagijnenstraat kan nieuwe woonontwikkelingen in de binnenstad verder beperken.



Overlast

De verhouding met de omwonenden die nu overlast ervaren staat onder druk; de weerstand in de buurt als Burgerweeshuis daar toch blijft kan verder oplopen.



Verhuizen

Scenario Verhuizen naar het Haveneiland.

In dit scenario wordt de locatie Bagijnenstraat verlaten en wordt het Burgerweeshuis verhuisd naar de STIHO locatie. Deze locatie moet hiervoor geschikt gemaakt worden.

Categorie
Vastgoed en Financiën



Eigendom

De gemeente is geen eigenaar van de kavel/het pand. De locatie is getaxeerd. De kans bestaat dat met de eigenaar geen onderhandelingsresultaat wordt bereikt. Ook bestaat de kans dat de eigenaar zich later terugtrekt.



Bouwkosten

Verbouw van de STIHO locatie vraagt bijzondere aandacht voor de bouwconstructie. De bouwkosten kunnen in het verfijningsonderzoek hoger uitkomen; bouwkosten stijgen als gevolg van de inpassing van functies, de bouwconstructie, -installaties en bouwfysische aspecten. Dit kan ook nadelige gevolgen hebben voor de exploitatie van Burgerweeshuis.



Hogere huur door overmaat

In de Quick scan uit 2020 is geconstateerd dat in het pand Stiho een overmaat aan vierkante meters is. In de uitwerking die nu is gemaakt kan deze overmaat in de variant zaal 'Basis' ingevuld worden door de Maakhaven. Er is een risico dat bij de uitwerking blijkt dat de Maakhaven niet als kostendrager voor dit deel van het pand kan fungeren. Bijvoorbeeld als gevolg van een hoge kostprijsdekkende huur en/of onzekere financiering.



Geen huurder voor overmaat

Indien uit de vervolgfase blijkt dat de grote zaal niet inpandig gerealiseerd kan worden (variant zaal 'Basis') is er sprake van een overmaat aan ruimte binnen het bestaande pand. Omdat het gehele pand integraal moet worden gerenoveerd voor de overige ruimtes van het Burgerweeshuis, is er een risico dat er voor de overmaat aan ruimte geen kostendrager (andere huurder) gevonden wordt.



Verhuizen

Scenario Verhuizen naar het Haveneiland.

In dit scenario wordt de locatie Bagijnenstraat verlaten en wordt het Burgerweeshuis verhuisd naar de STIHO locatie. Deze locatie moet hiervoor geschikt gemaakt worden.

Categorie
Vastgoed en Financiën
(vervolg)



Extra ingrepen

De aanvullende bouwkundige ingrepen aan het gebouw (als extra voorziening boven op de eisen van het Bouwbesluit) kunnen niet/ onvoldoende worden gerealiseerd of zijn veel te duur.



Kostprijsdekkende huur

De huidige huur voor Burgerweeshuis aan de Bagijnenstraat is substantieel lager dan een kostprijsdekkende huur op een nieuwe locatie. Het gemeentelijk vastgoedbeleid gaat uit van een kostprijsdekkende huur die na de (ver)nieuwbouw zal worden gehanteerd. Hoewel de exploitatie op basis van het scenario 'In één keer over' een gunstig exploitatieresultaat laat zien, zal een huurverhoging niet volledig kunnen worden gedekt uit de verwachte exploitatie van Burgerweeshuis. Gevolg is dat, afhankelijk van de uitwerking van de financiële dekking, dit vanuit het programma moet worden gecompenseerd. Bij het vaststellen van de Cultuurvisie (2019) is vastgesteld dat de subsidie aan culturele instellingen in principe niet verhoogd wordt.



Vermogenspositie

De zwakke vermogenspositie van Burgerweeshuis. De organisatie is kwetsbaar voor tegenvallers. Deze kunnen op een nieuwe locatie makkelijk(er) optreden omdat het "gedrag" van het gebouw nog niet bekend is.



Prijsstijgingen

De grondstoffen- en aannemersmarkt is op dit moment instabiel. Het afgelopen jaar was sprake van stevige prijsstijgingen. De stijgende energieprijzen kunnen mogelijk effect hebben op de grondstoffenprijzen. Anderzijds zal de aanbesteding en realisatie op zijn vroegst over anderhalf jaar plaatsvinden. De marktsituatie op dat moment is nog niet goed te voorspellen.



Verhuizen

Scenario Verhuizen naar het Haveneiland.

In dit scenario wordt de locatie Bagijnenstraat verlaten en wordt het Burgerweeshuis verhuisd naar de STIHO locatie. Deze locatie moet hiervoor geschikt gemaakt worden.

Categorie
Vastgoed en Financiën
(vervolg)



Geschil servicelasten

Verschil van mening tussen de gemeente als gebouweigenaar en Burgerweeshuis over servicelasten en serviceniveaus.



Kinderziektes

Kinderziektes bij het nieuw in gebruik genomen gebouw (klassiekers zijn de horeca en de klimaatbehandeling). Hierdoor treden vaak financiële en daardoor bestuurlijke knelpunten op.



Afstemming architect

De afstemming tussen architect en Burgerweeshuis verloopt niet soepel. De architect heeft mogelijk te weinig oog voor of onvoldoende begrip van de inhoudelijke en praktische belangen van Burgerweeshuis en kan afwegingen maken die de toekomstige bedrijfsvoering niet ten goede komen.



Expertise

Het in goede banen leiden van een bouwproject, de daaropvolgende verhuizing en de daarmee gepaard gaande verandering voor de (interne) organisatie, vraagt om specifieke competenties en expertises. Mogelijk zijn deze niet (voldoende) "in huis" bij het Burgerweeshuis.



Verhuizen

Scenario Verhuizen naar het Haveneiland.

In dit scenario wordt de locatie Bagijnenstraat verlaten en wordt het Burgerweeshuis verhuisd naar de STIHO locatie. Deze locatie moet hiervoor geschikt gemaakt worden.

Categorie
Vastgoed en Financiën
(vervolg)



Afspraken partijen

Er komen geen duidelijke afspraken tussen Burgerweeshuis, De Nieuwe Oost en de gemeente (als nieuwe eigenaar van de grond) over de (ver)huur aan De Nieuwe Oost.



Verhuizen

Scenario Verhuizen naar het Haveneiland.

In dit scenario wordt de locatie Bagijnenstraat verlaten en wordt het Burgerweeshuis verhuisd naar de STIHO locatie. Deze locatie moet hiervoor geschikt gemaakt worden.

Categorie
Gebiedsontwikkeling en Omgeving



Ontwikkelbeeld

Het Ontwikkelbeeld Havenkwartier moet nog worden vastgesteld. In een motie is opdracht gegeven om de mogelijkheden voor wonen te onderzoeken, dat moet leiden tot een herziening van het ontwikkelbeeld. Dit kan conflicteren met Burgerweeshuis of het gebied krijgt een ander karakter (meer woonmilieu), waardoor Burgerweeshuis opnieuw te maken krijgt met beperkingen of weerstand bij ondernemers of bewoners.



Ligging en afstand

De afstand tot de bestaande culturele en horecavoorzieningen in het centrum vormt een risico. De afstand tot het station is relatief groot en de bereikbaarheid op dit moment nog niet optimaal. Er is op het terrein zelf weinig ruimte voor parkeren. Een ander risico is dat de plek zelf zich niet echt gaat ontwikkelen en ook minder zichtbaar wordt op stedelijk niveau.



Beperking bedrijvigheid

Vestiging van het Burgerweeshuis en de daaropvolgende ontwikkeling van het Haveneiland vraagt om aanpassingsvermogen van 2 kanten; er ligt een beroepshaven achter. Mogelijk leidt dit tot beperkingen voor de bedrijven in de omgeving. Ondanks de inschatting dat het goed te verenigen is blijft aandacht geboden voor de inpassing van het BWH in het gebied.



Invloed S/Park

Een risico vormt nog altijd de toekomstige ontwikkelingen op het S/Park. Er is sprake van een veiligheidscontour. Naar verwachting wordt deze in zuidwaartse richting verplaatst, maar het is niet duidelijk of dat de invloed op het Havenkwartier zal verminderen.



Verhuizen

Scenario Verhuizen naar het Haveneiland.

In dit scenario wordt de locatie Bagijnenstraat verlaten en wordt het Burgerweeshuis verhuisd naar de STIHO locatie. Deze locatie moet hiervoor geschikt gemaakt worden.

Categorie
Gebiedsontwikkeling en Omgeving (vervolg)



Verkeersontsluiting

Er moet flink worden geïnvesteerd in de openbare ruimte en mogelijk is een tweede verkeersontsluiting nodig, terwijl de rest van het gebied nog ontwikkeld moet worden. Dit zit niet in de (onrendabele) investering in het Burgerweeshuis.



Subsidie blijft gelijk

Het subsidiebedrag blijft in de nieuwe situatie gelijk, waardoor mogelijk exploitatietekorten optreden en de bedrijfscontinuïteit in gevaar komt. Dit is afhankelijk van de uitwerking van de financiële dekking.

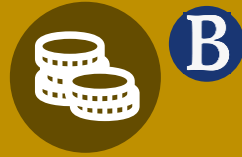


Verhuizen

Scenario Verhuizen naar het Haveneiland.

In dit scenario wordt de locatie Bagijnenstraat verlaten en wordt het Burgerweeshuis verhuisd naar de STIHO locatie. Deze locatie moet hiervoor geschikt gemaakt worden.

Categorie
Na besluitvorming en Nieuw Burgerweeshuis operationeel



Resultaten

De verwachte positieve effecten qua output (activiteiten) en exploitatie (inverdieneffecten) vallen tegen.



Impact Corona-crisis

Impact Corona-crisis en ontwikkelingen post-corona tijdperk.

Het is onduidelijk hoe het aanbod en publiek zich komende

tijd gaat ontwikkelen; of en hoe snel het terug gaat naar “normaal”. Dit speelt in de gehele cultuursector, maar in de

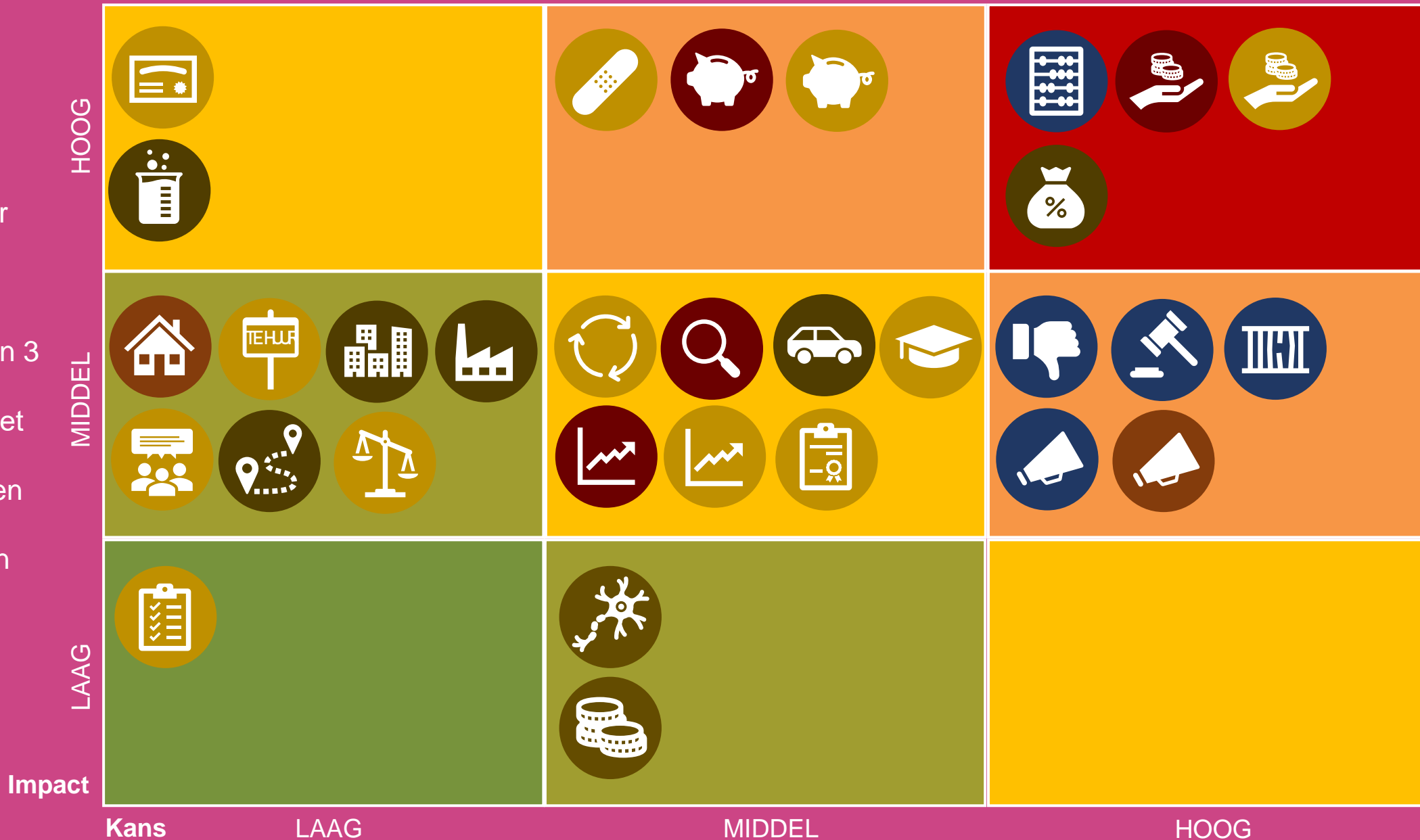
podiumkunsten en evenementenindustrie zijn de

onzekerheden het grootst.



Risicokaart

De risico's die zich kunnen voordoen weergeven in een heatmap. Vanwege het karakter van de verkenning wordt deze weergegeven over 3 categorieën Impact en 3 categorieën Kans. De risico's zijn nog niet gekwantificeerd en voorzien van bedragen en maatregelen. Dit zal plaatsvinden in de volgende fase.



Risicokaart

Algemeen


 Onrendabel door stagnatie

 Overlast door stagnatie

 Uitholling organisatie door stagnatie

 Draagvlak medewerkers

 Stagnatie besluitvorming

 Uit de analyse van de gemeente

 Uit de analyse van Berenschot

 Verbouw Vastgoed en Financiën

  Kostprijsdekkende huur

  Verfijningsonderzoek

  Vermogenspositie

  Prijsstijgingen

 Verbouw Gebiedsontwikkeling en Omgeving

   Woonontwikkeling

   Overlast

 Verhuizen Vastgoed en Financiën

   Eigendom

  Bouwkosten

  Hogere huur door overmaat

  Geen huurder voor overmaat

  Extra ingrepen

  Kostprijsdekkende huur

   Vermogenspositie

  Prijsstijgingen

  Servicelasten

  Kinderziektes

  Afstemming architect

  Expertise

  Afspraken partijen

 Verhuizen Vastgoed en Financiën

   Ontwikkelbeeld


  Ligging en afstand

  Bepanking bedrijvigheid

  Invloed S/Park

  Verkeersontsluiting

   Subsidie blijft gelijk

 Verhuizen Na besluitvorming en Burgerweeshuis operationeel

  Resultaten

  Impact Corona-crisis