

Datum : 30 april 2021
Kenmerk : 21127o75048 | KF
Betreft : Analyse toekomstplannen Ogterop



Plananalyse Schouwburg Ogterop Meppel

Aanleiding.....	3
Zijn de plannen compleet en volledig?	4
Waarom deze aanpassingen?	4
Zijn het realistische plannen, complete uitgangspunten?	5
Afronden verkenning, start van verdere uitwerking?	5
Wat is proces van verdere uitwerking?	5
Het overall tijdspad zou er dus als volgt uit kunnen zien.....	5
Wat is het benodigde budget voor de realisatie van de plannen?	6
Resultaten budgetraming FRANKEN	6
Verschillenanalyse met andere raming	7
Afwijking in oppervlakte berekeningen	7
Afwijking in bijkomende kosten.....	7
Onvoorzien	7
Overall analyse	8
Vorbereidingskrediet.....	8
Wat is de impact van deze plannen in de exploitatie van de schouwburg?	9
Pragmatische weergave van impact in exploitatie	9
Noodzaak tot optimalisatie en smart funding om impact te beperken	10
Reduceren drukkende kosten.....	10
Hoe kan de financiële dekking voor deze plannen tot stand komen?	11
Nu nog geen definitief uitsluitsel, uitwerken plannen en organiseren funding gaan hand in hand.	11
Wie zijn de meest voor de hand liggende belanghebbenden.....	11
Referentieprojecten	12
Mogelijkheden om de dekking voor de plannen voor schouwbrug Ogterop te organiseren?	12
Voorwaarden en ingrediënten	12
Afsluiting.....	13

Aanleiding

Er zijn ambitieuze plannen voor een grondige vernieuwbouw en herstructurering van Schouwburg Ogterop Meppel uitgewerkt, de plannen liggen voor en vragen om richtinggevende besluitvorming. De ruimtelijke, theatertechische en financiële consequenties zijn op hoofdlijnen in beeld gebracht en worden momenteel verwerkt in een raadsvoorstel.

Deze analyse van de plannen richt zich met name op het scannen van de haalbaarheid van de ambities om de schouwburg aan te passen naar een trots en toekomstbestendig, aantrekkelijk cultuurgebouw, een ontmoetingsplek voor de stad en de regio. Met andere woorden, is het realistisch om te stellen dat deze plannen noodzakelijk zijn en hoe komt inzicht en draagvlak tot stand waardoor belanghebbenden samen de schouders onder deze plannen zetten waarmee verantwoordelijkheid voor en door de belanghebbenden kan worden genomen voor de toekomstplannen van Schouwburg Ogterop, nu en in de toekomst.

Inzicht ontstaat door het (laten) uitvoeren van verschillende analyses, door hoor en wederhoor, door check en dubbelcheck. Draagvlak ontstaat wanneer alle onderwerpen aan bod komen, wanneer verschillende analyses dezelfde richting laten zien en wanneer risico's en aandachtspunten besproken en benoemd kunnen worden. In de basis richten we ons in deze analyse op de volgende vragen:

- Zijn de plannen compleet en volledig?
- Wat is het benodigde budget voor het realiseren van deze plannen?
- Welke aandachtspunten zijn er aan de orde in de exploitatie, na de realisatie van deze plannen?
- Hoe ziet het tijdspad eruit bij het uitwerken en realiseren van deze plannen?
- Hoe kan de noodzakelijke financiële dekking tot stand komen?



Zijn de plannen compleet en volledig?

Door de architect, TenBrasWestinga, zijn twee verschillende scenario's in beeld gebracht. Het lijkt ons goed en ook duidelijk voor alle belanghebbenden om uit te gaan van het volledige plan en dat het totaalplan (scenario 1 + 2) in oenschouw genomen wordt.

Waarom deze aanpassingen?

De laatste ingrijpende verbouwingen aan de schouwburg zijn eind jaren 70 uitgevoerd, het gebouw voldoet in vele opzichten niet meer aan de eisen van deze tijd, dat staat een toekomstige exploitatie zonder verbouwing in de weg. Onlangs heeft Introdans laten weten na een jarenlange gezamenlijke historie af te zien van uitvoeringen in Schouwburg Ogterop omdat de faciliteiten (podiumafmetingen) niet meer voldoen aan hun eisen. Niet alleen de exploitatie vraagt om aanpassingen, ook het gebouw heeft op vele onderdelen een flinke upgrade nodig. Wat zijn de onderwerpen die aanleiding geven tot de noodzakelijke aanpassingen?

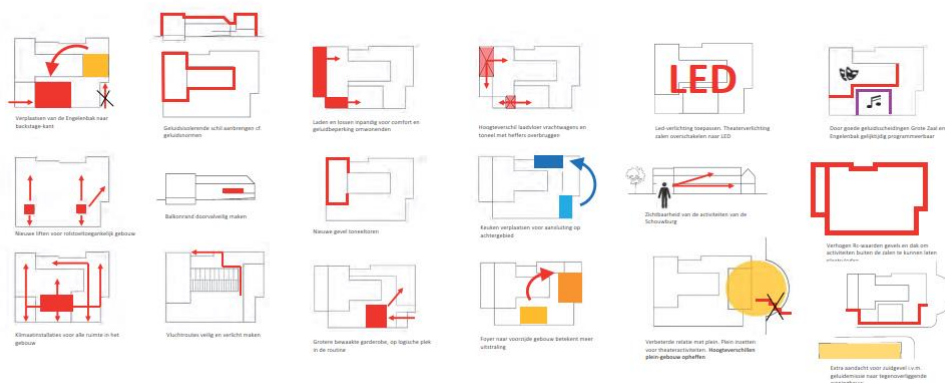
Het is noodzakelijk te investeren in het gebouw, zodat de schouwburg de komende 30 tot 40 jaar aantrekkelijk en goed kan functioneren als schouwburg met brede exploitatiemogelijkheden. Beknopt samengevat omvatten de plannen de volgende voorgestelde aanpassingen/maatregelen:

- Upgrading zodat gebouw weer voldoet aan actuele wet- en regelgeving;
- Opwaarderen technische conditie van het gebouw, verhelpen van bouwkundige gebreken;
- Logistiek binnen en buiten het gebouw aanpassen en verbeteren;
- Toekomstbestendig maken van schouwburg en omgeving i.v.m. stedenbouwkundige ontwikkelingen ;
- Functionele aanpassingen t.b.v. verbeteren exploitatiemogelijkheden;
- Verduurzaming van gebouw en installaties;
- Aansluiten bij de moderne openbare rol van het theater in de samenleving;
- Esthetische kwaliteiten grote zaal behouden en theatertechnische prestaties verbeteren zoals zichtlijnen, toneelafmetingen en toneeltoren;
- Verplaatsen en vergroten kleine zaal (circa 150 stoelen);

toekomstscenario visie TenBrasWestinga

Een verbouwing van Schouwburg Ogterop is nodig om het gebouw veilig te maken en achterstallig onderhoud weg te werken. Op gebied van bouwkunde, installaties, theatertechniek en logistiek moet het gebouw toekomstbestendig gemaakt worden. De energievraag moet worden gereduceerd tot een geactualiseerd aanvaardbaar niveau. Het renovatieplan omvat op hoofdlijnen een aantal ruimtelijke en bouwkundige verbeteringen:

- Herstellen bouwkundige gebreken en aanpassingen t.b.v. voldoen aan wet- en regelgeving;
- Verbeteren technische prestaties van het gebouw;
- Logistieke knelpunten oplossen t.b.v. vergroten exploitatielansen;
- Verbeteringen t.a.v. energievraag van het gebouw en het energiegebruik;
- Renovatie en verbeteren van de Grote Zaal, incl. theatertechniek;



Zijn het realistische plannen, complete uitgangspunten?

Ogterop kan met deze aanpassingen de toekomst aan als toekomstbestendige, aantrekkelijke schouwburg in open relatie met de stad met de historische, klassieke zaal als centrale waarde. Deze voorgestelde aanpassingen zijn in lijn met de eisen en wensen waar de huidige theatergebouwen aan dienen te voldoen. De plannen zijn alleen op hoofdlijnen in beeld gebracht en raken de belangrijkste onderwerpen aan die aan de orde zullen komen bij het verder uitwerken van de plannen.

Afronden verkenning, start van verdere uitwerking?

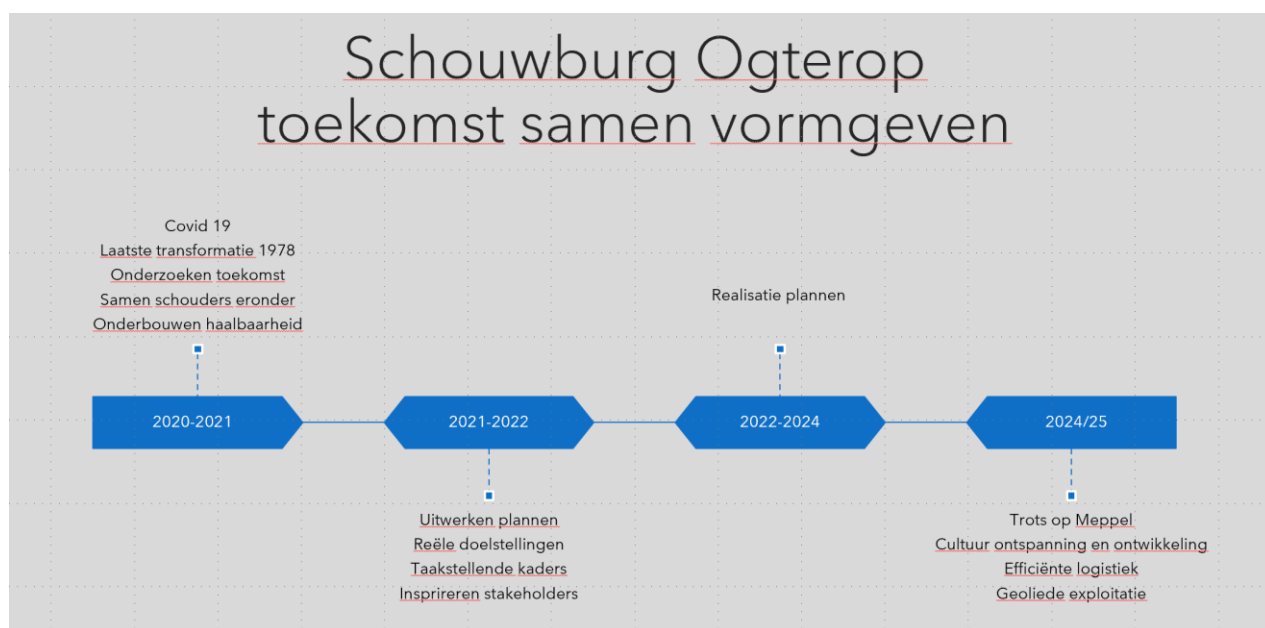
Op basis van dit planconcept en de uitgangspunten zoals die vanuit de exploitatie gelden, kunnen de plannen in een volgende fase worden uitgewerkt. Er zullen wellicht nog wat afrondende stappen moeten worden gezet om te komen tot een SO (structuurontwerp) fasedocument zodat een (toekomstig) ontwerpteam met de juiste kaders van start kan.

Wat is proces van verdere uitwerking?

Het uitwerken van een VO (voorontwerp) en daarna een DO (definitief ontwerp) vraagt na selectie en opdrachtverstrekking aan de partijen die samen een ontwerpteam vormen, circa vijf tot zeven maanden. Het is gebruikelijk dat er voor de VO en DO fase een voorbereidingskrediet wordt verstrekt zodat de haalbaarheid van de ambities en uitgangspunten verder kan worden onderzocht en in beeld gebracht en definitieve besluitvorming aan het einde van de DO fase kan plaatsvinden.

Het overall tijdspad zou er dus als volgt uit kunnen zien...

Bij het uitwerken van de plannen, het organiseren van besluitvorming, het organiseren van aanbestedingen en het afstemmen van dat tijdspad met de seizoenen van de exploitatie, is een uitloop van een jaar t.o.v. onderstaand tijdspad een realistisch risico. Het is natuurlijk wel van belang dat er in de tijdsplannen gestreefd wordt naar een kordate en efficiënte tijdplanning om daarmee tijdgebonden kosten te beperken en de huidige beperkingen van de Schouwburg naar de toekomst toe zo snel als mogelijk te verhelpen.



Wat is het benodigde budget voor de realisatie van de plannen?

Op basis van deze plannen heeft onze kostendeskundige een budgetraming opgesteld om (als second opinion) het benodigde budget in beeld te brengen. Die raming is opgesteld op basis van een elementenraming en komt voort uit de kennis die in onze organisatie is opgebouwd bij de planvorming en realisatie van diverse theaters en cultuurgebouwen in Nederland.

Resultaten budgetraming FRANKEN

Onderstaand een opsomming van de uitkomsten van de budgetraming:

Totale investering					
Totale kosten	1 pst			€	18.145.589
Exclusief BTW				€	18.145.589
BTW	21%			€	3.810.574
Inclusief BTW				€	21.956.162
Specificatie					
Totale grondkosten	1 pst			€	50.000
Totale plan (scenario 1+2)	3.890 m2	€	4.652 /m2	€	18.095.589
Totaal exclusief BTW				€	18.145.589

In de onderstaande uitsplitsing is te zien hoe de bedragen die geraamd zijn voor het benodigde budget van de plannen voor het totale plan zijn opgebouwd en wat de hoofd-uitgangspunten zijn. De totale budgetraming is beschikbaar waarin op regelniveau per onderdeel is uitgewerkt wat de oppervlaktes en uitgangspunten zijn op basis waarvan deze onderstaande bedragen tot stand komen.

Totale investering					
Bouwkosten	1 pst			€	14.027.588
Bijkomende kosten	1 pst	15%		€	2.104.138
Financiering	1 pst			Buiten beschouwing	
Onvoorzien	1 pst	12%		€	1.963.862
Totaal excl. BTW	3.890 m2	€	4.652 /m2	€	18.095.589
Specificatie bouwkosten					
Sloopkosten	3.010 m2	€	222 /m2	€	667.048
Bouwkosten	3.890 m2	€	2.784 /m2	€	10.829.631
Theatertechniek / inrichting	3.890 m2	€	651 /m2	€	2.530.909
Totale bouwkosten	3.890 m2	€	3.606 /m2	€	14.027.588

Verschillenanalyse met andere raming

Nadat de budgetraming zoals door ons is opgesteld is verstrekt aan de Schouwburg, is ons de reeds opgestelde budgetraming ter hand gesteld. We hebben op basis van de twee kostenanalyses een verschillanalyse opgesteld, zoals onderstaand weergegeven.

Investeringskosten			FRANKEN	aangeleverde raming
Bouwkosten	1	pst	€ 14.027.588	€ 12.525.073
Bijkomende kosten	1	pst	€ 2.104.138	€ 1.113.140
Financiering	1	pst	Buiten beschouwing	Buiten beschouwing
Onvoorzien	1	pst	€ 1.963.862	€ 2.789.345
Totaal excl. BTW	3.890	m2	€ 18.095.589	€ 16.427.558
Specificatie bouwkosten			FRANKEN	aangeleverde raming
Sloopkosten	3.010	m2	€ 667.048	€ 405.808
Bouwkosten	3.890	m2	€ 10.829.631	€ 9.027.230
Theatertechniek / inrichting	3.890	m2	€ 2.530.909	€ 3.092.035
Totale bouwkosten	3.890	m2	€ 14.027.588	€ 12.525.073

Afwijking in oppervlakte berekeningen

In de bouwkosten zien we veel overeenkomsten op onderdelen maar wijkt de impact van het totale gebied af, in deze fase is er in onze budgetraming uitgegaan van de BVO's (bruto vloeroppervlak) als invloedgebied en zien we in de aangeleverde raming dat er minder oppervlak is doorgerekend (circa 3.000 m2 versus 3.890 m2 in onze budgetraming), het is van belang om de impact van het totale plan (de BVO's) samen goed vast te stellen of taakstellend te maken omdat de hoogte van investeringen en de omvang van de plannen recht evenredig gerelateerd zijn aan elkaar.

De verschillen in de begrote kosten voor theatertechniek worden vaak verklaard door de demarcatie tussen wat bij de theatertechnische en de gebouwinstallaties wordt gesorteerd, daar zitten naar onze inschatting geen noemenswaardige verschillen van inzicht.

Afwijking in bijkomende kosten

In de inschatting voor de benodigde bijkomende kosten zien we een significant verschil. Een budget voor de bijkomende kosten van minimaal 15% van de bouwkosten is noodzakelijk om de uitdagende en technisch omvangrijke plannen uit te kunnen werken en straks de begeleiding van de realisatie en de nazorg te kunnen organiseren. Aandachtspunt in dit hoofdstuk zijn de ambtelijke kosten voor de gemeentelijke organisatie, die zitten normaalgesproken niet in de 15% en worden ook vaak niet direct aan de stichtingskosten toebedeeld, maar dat verschilt per gemeente.

Onvoorzien

Het woord zegt het al, het gaat hier om een reservering voor kosten die nog niet waren voorzien. Percentages wijken per project af maar 10% tot 15% is in deze fase van een project ene vrij gebruikelijke reserve die er gecreëerd wordt.

Onvoorzien			FRANKEN	aangeleverde raming	Toelichting
Perc. over bouwkosten	12,50%	€	1.753.449	€ 1.284.567	Prijsstijgingen 28 mnd 4% / jr.
Perc. over bijkomende kosten	10,00%	€	210.414	€ 1.504.778	Onvoorzien 10%
Totaal excl. BTW	1 pst	€	1.963.862	€ 2.789.345	

In dit geval hebben we in de raming van FRANKEN 12,5% aangehouden en 10% onvoorzien op de bijkomende kosten mee laten lopen. Er is in de raming van FRANKEN geen rekening gehouden met prijsstijgingen maar van een kostenniveau vanuit de huidige gemiddelde marktomstandigheden.

Overall analyse

De twee ramingen geven beide het beeld dat deze plannen voor de upgrading en vernieuwbouw van schouwburg Ogterop vragen om een aanzienlijk budget van 17 tot 18 miljoen euro exclusief BTW. Vaak wordt er in deze fase slechts kennisgenomen van de totale financiële impact en wordt er in het raadsvoorstel een financieel kader geschetst waarbinnen de plannen moeten worden uitgewerkt en de haalbaarheid van die kaders wordt onderzocht.

Vorbereidingskrediet

Zijn de kaders realistisch en haalbaar? Kunnen de plannen bij de verdere uitwerking blijven rekenen op steun van de belanghebbenden en voldoen aan de technische en organisatorische eisen, de wensen op het gebied van het verduurzamen en de hedendaagse eisen zoals verankerd in wet en regelgeving? Door de plannen verder uit werken van SO naar een VO en DO, is er tijd en geld nodig maar kan er wel het noodzakelijke inzicht ontstaan om te komen tot definitieve besluitvorming omtrent de haalbaarheid en het draagvlak voor deze plannen.

In dit geval is een voorbereidingskrediet van circa 25% van de bijkomende kosten uit de budgetraming een gemiddelde en blijft daarmee in lijn met de fasering zoals door uitgewerkt in de DNR. Op basis van een bijkomende kostenpost van ca € 2 miljoen excl. BTW zou een voorbereidingskrediet van € 500K exclusief BTW hier passend zijn naar onze inschatting.

Wat is de impact van deze plannen in de exploitatie van de schouwborg?

Door de schouwborg is de impact van deze plannen in de exploitatie in beeld gebracht. We zien in die uitwerking een uiterst degelijke en pragmatische vertaling van de investeringen en de organisatorische consequenties.

Pragmatische weergave van impact in exploitatie

In onderstaande uitsnede is te zien wat de resultaten uit de bedrijfsvoering zijn in de eerste jaren na de verbouwing en realisatie van de plannen. Wat natuurlijk grote invloed heeft op deze beschouwing is op welke wijze de investeringen aan de gebouwen landen in de exploitatie en bedrijfsvoering.

2. Exploitatie Schouwborg Ogterop na vernieuwbouw

In tabel 4 wordt de exploitatieprognose van Schouwborg Ogterop na vernieuwbouw gepresenteerd.

Tabel 4) Exploitatieprognose Ogterop na vernieuwbouw vs. jaarcijfers 2019
 (bijdrage in stichtingskosten = € 5,0 mio)

Schouwborg Ogterop Vernieuwbouw							
TABEL EXPLOITATIEPROGNOSE (scenario stichtingskosten € 18,0 miljoen/externe investeringsbijdrage = 5,0 mio)							
prijsspeil januari 2021							
indexfactor = 0,00%							
	resultaat			raming			
	schouwborg	horeca	geconsolideerd	vernieuwbouw incl. horeca			
	2019	2019	2019	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4
Baten	(a)	(b)	(a+b)				
1 Recettes voorstellingen	438.329		438.329	530.000	530.000	530.000	530.000
2 Huurinkomsten theater	144.370		144.370	181.000	181.000	181.000	181.000
3 Inkomsten productiefunctie	0		0	102.000	102.000	102.000	102.000
4 Omzet horeca		351.569	351.569	396.000	443.000	396.000	443.000
5 Sponsorbijdrage (netto)	0	0	0	0	0	0	0
6 Overige inkomsten	90.506	207	90.713	118.000	118.000	118.000	118.000
Totaal baten	673.205	351.776	1.024.981	1.328.000	1.375.000	1.328.000	1.375.000
Lasten							
7 Fictie/opstartkosten				350.000	100.000	50.000	0
8 Openingsbudget				30.000	0	0	0
9 Directe kosten theater (inkoop voorstellingen)	469.637		469.637	546.000	547.000	547.000	547.000
10 Directe kosten verhuringen	18.914		18.914	26.000	26.000	26.000	26.000
11 Directe kosten productiefunctie				152.000	152.000	152.000	152.000
12 Inkoop horeca		98.164	98.164	118.000	133.000	118.000	133.000
13 Overige exploitatiekosten horeca				59.000	66.000	59.000	66.000
14 Personeelskosten	539.152	223.013	762.165	679.000	679.000	679.000	679.000
15 Kapitaallasten	163.640	3.697	167.337	711.000	699.000	687.000	675.000
16 Huisvestingskosten	213.293	58.180	271.473	464.000	464.000	464.000	464.000
17 Publiciteitskosten	48.555	410	48.965	60.000	60.000	60.000	60.000
18 Algemene en organisatiekosten	39.743	5.741	45.484	55.000	55.000	55.000	55.000
19 Overige kosten	10.573		10.573	35.000	35.000	35.000	35.000
Totaal lasten	1.503.507	389.205	1.892.712	3.286.000	3.016.000	2.932.000	2.892.000
Resultaat uit bedrijfsvoering	-830.302	-37.429	-867.731	-1.957.000	-1.641.000	-1.604.000	-1.516.000
Gemeentelijke bijdrage	-830.302	-37.429	-867.731	-1.957.000	-1.641.000	-1.604.000	-1.516.000

Noodzaak tot optimalisatie en smart funding om impact te beperken

Het gebouw is nu eigendom van de gemeente en in onderstaande tabel is weergegeven wat de gevolgen zouden zijn wanneer alle investeringen geactiveerd worden en volledig voor rekening van de eigenaar (de gemeente) komen. Het wordt daarmee ook duidelijk dat er, net als bij veel andere culturele gebouwen of theaters, een belang is om de impact van de investeringen (minimaliseren drukkende kosten) op de exploitatie zo laag mogelijk te houden.

Reduceren drukkende kosten

In het exploitatiedocument (zie onderstaande uitsnede) wordt al een beperkt inzicht gegeven wat de effecten zijn bij bijvoorbeeld het reduceren van drukkende kosten op de exploitatie.

Externe bijdragen

De netto kapitaallasten kunnen worden teruggebracht met de inbreng van externe dekkingsmiddelen. In welke mate de gemeente Meppel erin slaagt om (externe) bijdragen te verwerven is nog niet bekend. Er is gerekend met vier scenario's.

Tabel 1. Vernieuwbouw Ogterop: (externe) bijdrage en de gevolgen voor de kapitaallasten (4 scenario's)

Scenario's externe bijdragen	Hoogte externe bijdrage	Kapitaallasten Vernieuwbouw jaar 1
Externe bijdrage A	€ 0	€ 1.022.000
Externe bijdrage B	€ 2.000.000	€ 897.000
Externe bijdrage C	€ 5.000.000	€ 711.000
Externe bijdrage D	€ 8.000.000	€ 525.000

Opmerking: de kapitaallasten zijn gebaseerd op een investering van € 18,0 miljoen.

Hoe kan de financiële dekking voor deze plannen tot stand komen?

Nu nog geen definitief uitsluitel, uitwerken plannen en organiseren funding gaan hand in hand.

Het organiseren van de noodzakelijke dekking voor het benodigde budget is bij dit soort plannen en ambities altijd een proces wat hand in hand gaat met het verder uitwerken van de plannen, het checken van de uitgangspunten, het mitigeren van risico's.

Indien de gemeenteraad de plannen, ambities en kansen voor de stad en de regio onderschrijft is het vervolgens van belang om:

- het proces van werken aan inzicht in en uitwerking van de technische uitwerking van de plannen te organiseren;
- en parallel daaraan werken aan inzicht in en draagvlak voor de plannen voor alle belanghebbende in en om de schouwburg

Wie zijn de meest voor de hand liggende belanghebbenden

1. In eerste instantie is natuurlijk de gemeente Meppel met haar gemeentelijke schouwburgorganisatie de eerste belanghebbende partij en is het voor de hand liggend dat de gemeentelijke bijdrage aan deze plannen substantieel zal zijn. De investeringen komen immers in de basis al voor een belangrijk deel voort uit de bouwtechnische noodzaak en de vernieuwbouw en het groot onderhoud die nu aan de orde is.
2. De gemeente kan wellicht een beroep doen om met de provincie of de regio de plannen ondersteunen met een eenmalige subsidie die voortkomt uit het belang van het realiseren en in stand houden van een inspirerende en uitnodigende culturele voorziening die bijdraagt aan het leef en vestigingsklimaat van Meppel en omgeving. Dat vraagt vaak wel om politieke keuzes, een traject waarin er intensief contact is met de provincie of haar vertegenwoordigers en de overige funders van de plannen.
3. De schouwburg kan zelf (gesteund door de gemeente en het bestuur) de verantwoording nemen voor een groot deel van de inrichting door zich uit te spreken en in te zetten voor het bijeenbrengen van financiële middelen vanuit private partijen. Het bijeenbrengen van financiële middelen op deze wijze vraagt om rust, continuïteit en een hechte verbinding van de schouwburg organisatie en activiteiten met bezoekers en de zakelijke netwerken in en om Meppel.
4. Een bijdrage vanuit regelingen (vanuit het rijk) of fondsen komt vaak alleen tot stand wanneer er een duidelijker beeld is in de totale plannen en inzichtelijk is gemaakt is dat hun bijdrage de mooie plannen mee mogelijk maakt of als sluitstuk dient in het dekkingsplaatje.
5. Het behoud van historische karakter van de zaal kan een argument zijn om de plannen financieel te ondersteunen vanuit het behoud cultureel erfgoed of een laagrentende lening.

Referentieprojecten

Wij hebben als bureau inmiddels behoorlijk wat ervaring in het organiseren van de funding van projecten, het vraagt om distantie, om goede analyses, om realistische plannen en om een hecht projectteam van opdrachtgever, gebruiker, en projectmanagement.

Enkele voorbeelden zijn:

1. Voor de uitbreiding en de renovatie van Theater de Maaspoort in Venlo is een substantiële provinciale subsidie gerealiseerd die gepaard ging met een eigen bijdrage vanuit het theater zelf (private partijen) en een inventieve samenwerking met horeca en hotel voorzieningen.
2. Voor de restauratie van weverij de Ploeg in Bergeijk en bijbehorend park (van architect Rietveld en landschapschapsarchitect Mien Ruijs) is de funding voor de aankoop, de restauratie van het gebouw en het park door ons gerealiseerd samen met de gemeente, de provincie, de ondernemer en fondsen (o.a. NRF)
3. Voor de herbestemming van het klooster en de paterskerk met omliggende gebouwen in het centrum van Eindhoven hebben we voor coöperatie DELA de gehele funding georganiseerd. Ook hierbij is de dekking tot stand gekomen met een gemeentelijke subsidie, een provinciale subsidie, een fundraising voor private middelen en een garantievoorziening die vanuit alle belanghebbende partijen is ingericht als sluitstuk voor het afdekken van de businesscase.
4. De herbestemming van de Theresiakerk Maastricht als repetitiehuis voor PZN (Philharmonie Zuid) wordt binnenkort gestart waarbij het eigendom van het gebouw waarschijnlijk bij de parochie blijft maar de dekking voor de aanpassingen voortkomen uit een gemeentelijke bijdrage, een provinciale bijdrage en een bijdrage uit fondsen.

Mogelijkheden om de dekking voor de plannen voor schouwbrug Ogterop te organiseren?

De dekking voor de financiële middelen voor de schouwburgplannen zien wij vooralsnog op basis van onze ervaringen in de navolgende mix en bandbreedtes:

Inschatting totale investering: 18 miljoen euro exclusief BTW

- Gemeentelijke bijdrage 10 tot 14 miljoen
- Provinciale bijdrage 2 tot 4 miljoen
- Investerings in inrichting met private middelen door en voor rekening schouwburg 0,5 tot 2 miljoen
- Doelstelling bijdrage aan plannen vanuit fondsen 0,5 miljoen

Voorwaarden en ingrediënten

Bij totstandkoming van het totale dekkingsplaatje is het van groot belang dat er bij alle partijen die een financiële bijdrage leveren (of dat overwegen) duidelijk is dat dit een project is wat alleen tot stand kan komen op basis van de totale samenwerking en dat iedereen naar vermogen een bijdrage levert. Welke bijdrage dat uiteindelijk gaat zijn hangt vaak af van de redelijkheid van de bijdrage die wordt gevraagd, de wijze waarop die bijdrage op de geldverstrekker afstraalt, het langdurig commitment wat er door de bijdrage ontstaat met schouwburg Ogterop.

Afsluiting

Wij vertrouwen erop met deze analyse een bijdrage te kunnen leveren aan het noodzakelijke inzicht om te komen tot richtinggevende besluitvorming ten aanzien van de uitgewerkte plannen voor Schouwborg Ogterop.

Voor nadere toelichting en vragen weet u ons te vinden.

Dank aan:



bureau FRANKEN bv bestaat uit een hecht team van enthousiaste mensen. Onze medewerkers hebben naast oprechte projectinteresse, brede ervaring en hun eigen specialisatie. Hun achtergronden zijn: architectuur, bouwkosten, projectmanagement, aannemerij, uitvoeringstechniek, volkshuisvesting, restauratietechniek en stedenbouw.

bureau FRANKEN wijst u de weg bij huisvestingsvraagstukken met no-nonsense adviezen, haalbaarheidsanalyses en projectmanagementstructuren en -processen. Daarnaast helpen wij u bij de selectie van adviserende en uitvoerende bedrijven voor uw project.

Ook kunt u bij bureau FRANKEN terecht voor (Europese) inkoopprocedures, vergunningen, subsidies, begrotingen, inspecties, technische controles, conditiemetingen, toezicht, directievoering, onderhoud- en beheerplannen.

Kortom: wij wijzen u de weg!