



De Kimme QuickScan

Datum: 2 juni 2020
Bestand: LDK Quickscan 20200602

Inleiding

In de raadsvergadering van 25-2-2020 heeft wethouder De Graaf toegezegd een QuickScan uit te voeren om meer duidelijkheid te krijgen over de investeringen, kosten, exploitatie en bezettingsgraad van theater De Kimme in Zuidlaren. Deze QuickScan wordt rond de zomer naar de raad gestuurd.

Het gebouw De Kimme, waarin het theater is gehuisvest, is gelegen op het terrein van Lentis. Naast een theater met 450 stoelen biedt het gebouw tevens ruimte voor een sportzaal, kantoren en een klein restaurant.

Aangezien het gebouw geen gemeentelijk eigendom is en er geen subsidie relatie bestaat met de eigenaar en gebruikers, zijn we voor informatie afhankelijk van de eigenaar Lentis, daar waar werkelijke gegevens ontbreken zijn kengetallen gebruikt. Alle bedragen in deze quickscan zijn zo nauwkeurig mogelijk samengesteld om een grove in schattig te maken van investerings- en exploitatie kosten van De Kimme. Alle bedragen zijn exclusief BTW en exclusief noodzakelijke personele inzet voor catering e.d.

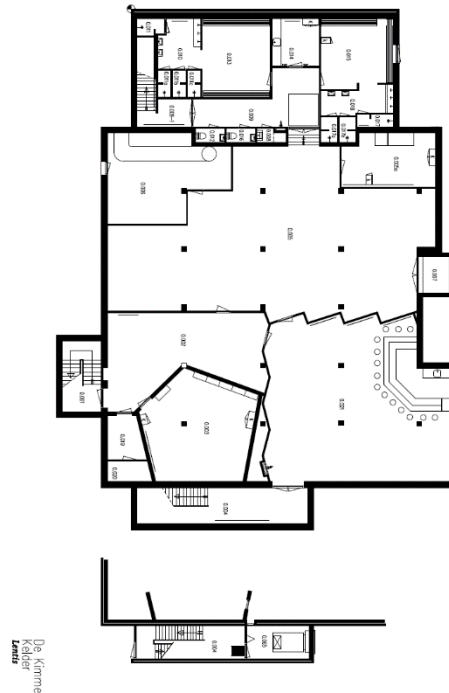
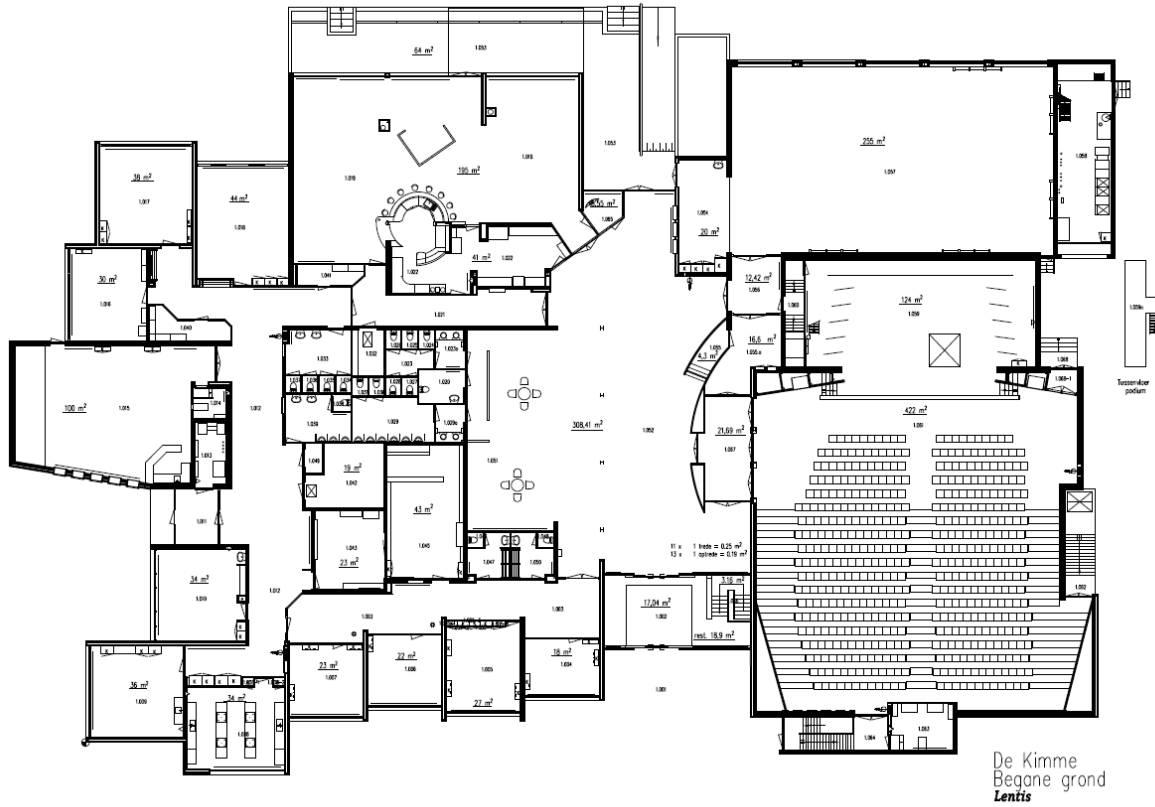
De QuickScan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Informatie verzamelen
2. Informatie analyseren
3. Samenvatting en Conclusie

Informatie

De volgende informatie is gebruikt:

- 1 Plattegronden van de begane grond en kelder, bron Lentis.
- 2 Ruimtenummering begane grond en kelder, bron Lentis.
- 3 Dakinspectierapport 4-4-2017 van Dakbehoud Nederland
- 4 "Rapportage Ruimte bezetting ruimte De Kimme" d.d. 11-12-2019, bron Lentis.
- 5 Lijst reserveringen van de schouwburg 2019, bron Lentis.
- 6 Instandhouding geplande activiteiten 2020-2030
- 7 Vormfactoren en kosten kengetallen, Arcadis 2016
- 8 Haalbaarheidsonderzoek De Kimme, gemeente Tynaarlo en Lentis 2011



Technische analyse

Uit de gegevens van tabellen van de ruimtenummering, plattegronden en het dakrapport zijn de onderstaande verhoudingen van oppervlaktes berekend.

Verdiepingen			Voetprint*	Verhouding
BG	2.406 m2		80%	1,17
Kelder	615 m2		20%	
<i>Totaal</i>	<i>3.021 m2</i>		<i>100%</i>	

Functie verdeling

Verkeersruimte	736 m2	24%
Verblijfsruimte	1.989 m2	66%
Opslag	126 m2	4%
Technische ruimte	49 m2	2%
Sanitair	120 m2	4%
<i>Totaal</i>	<i>3.021 m2</i>	<i>100%</i>

Toerekening oppervlakte bruto-netto

NVO**	2.235 m2	74%
BVO**	786 m2	26%
<i>Totaal**</i>	<i>3.021 m2</i>	<i>100%</i>
<i>Totaal BVO</i>	<i>3.535 m2</i>	

Verhouding b/n** 1,35

Verhouding b/n 1,58 Voor wanden en constructie 17% van totaal gerekend

* Voetprint bepaald uit de dakrapportage

** exclusief wanden en constructie

Toe te rekenen aan theater

	Ruimtes	Bruto	
Theater functie		1.645	2.600 74%
Overige functies		591	934 26%
Totaal		2.235	3.535 100%

Uit deze gegevens kan geconcludeerd worden dat de vormfactor (bruto netto verhouding) hoog is, dit duidt op een minder efficiënte indeling. Dit is te verklaren door dat het gebouw in het verleden een aantal malen is uitgebreid.

In onderstaande tabel staan de verwachte jaarlijkse gebouw gebonden kosten exclusief inrichting en bedrijfsmiddelen (theaterinstallatie).

Kosten post	per m2	kosten	opmerking
Kapitaallasten		43.750	(op basis van € 700.000,- noodzakelijk onderhoud op korte termijn)
Verzekering		3.500	schatting
Belasting		18.888	schatting
G en E	17	60.088	kengetal
Water		5.000	schatting
Schoonmaak en beheer		50.000	schatting
Overige uitgaven		10.000	schatting
Onderhoud	25	88.365	kengetal
Totaal		279.592	exclusief BTW

*Overige uitgaven: denk hierbij aan: gebouw gebonden ICT, materieel voor beheerder, afval afvoer, alarmopvolging, e.d.

De huidige WOZ waarde is ontstaan door afspraken tussen de gemeentelijke belastingdienst en Lentis met als uitgangspunt dat het gebouw gesloopt gaat worden. Hierdoor is de WOZ waarde onrealistisch laag om mee te rekenen voor voortdurende exploitatie. Voor de berekening van de belastingen is daarom uitgegaan van een WOZ waarde van € 7.000.000 in gerenoveerde staat.

Volgens "Instandhouding geplande activiteiten 2020-2030" staat de komende 3 jaar 700.000 aan noodzakelijk groot onderhoud gepland. Deze investering hebben we geactiveerd opgenomen in als kapitaallasten in bovenstaande tabel.

Een eenmalig impuls door middel van renovatie zal volgens de van 2016 naar 2020 geïndexeerde kengetallen uit de uitgave "vormfactoren & kengetallen" van Arcadis 2016 een investering tussen € 4.000.000 en € 8.000.000 met zich meebrengen. Ter vergelijking de nieuwbouwinvestering voor een gebouw van dezelfde omvang als De Kimme ligt tussen de € 9.000.000 en € 16.000.000, exclusief de sloop van het bestaande gebouw en BTW.

De afwegingen betreffende het maatschappelijk belang van "De Kimme" voor de gemeente richten zich voornamelijk op de theaterfunctie. Splitsing van het bestaande gebouw is niet mogelijk, renovatie van alleen het theatergedeelte is daarom niet aan de orde. Nieuwbouw van alleen de theaterfunctie geeft een investering tussen de € 6.750.000 en € 12.000.000 exclusief de sloop van het bestaande gebouw en BTW.

Bezetting versus beleid

De "Rapportage Ruimte bezetting ruimte De Kimme" gaat over september, oktober en november 2019 op maandag t/m vrijdag tussen 9 en 18 uur. In de rapportage ontbreekt de informatie van welke ruimtes de bezetting gemeten is. Desondanks is de hoogste bezetting van 11% is erg laag.

Om een beeld te krijgen van het gebruik en de bezetting van de theaterzaal zijn de reserveringsgegevens van 2019 en 2020 opgevraagd bij Lentis. De bezetting is weergegeven in onderstaande tabel:

jaar	Intern/Extern	Aantal van Intern/Extern	Aantal van tot 100	Aantal van tot 150	Aantal van meer dan 150
2019	extern	23	2	4	17
	intern	16	14		2
2020	extern	9	1	3	5
	intern	12	2		10
Eindtotaal		60	19	7	34

Hieruit valt op te maken dat de zaal zowel door interne gebruikers als door externe partijen wordt gebruikt. Van de 60 reserveringen per jaar, is ongeveer de helft door Lentis zelf en de andere helft door externe partijen. Lentis heeft aangegeven het interne gebruik te verplaatsen naar andere gebouwen op het terrein. Hiermee valt 50% van het gebruik van de zaal in de toekomst weg.

Wanneer het toekomstige gebruik gelijk blijft aan het gemiddelde gebruik in de afgelopen twee jaren, is de verwachting dat de zaal zo'n 15 maal per jaar kan worden verhuurd aan een externe partij. De externe gebruikers bestaan uit uiteenlopende organisaties. Een lijst met deze externe gebruikers is opgenomen in de bijlage. Deze organisaties worden voor het gebruik van de theaterzaal in de Kimme niet gesubsidieerd door de gemeente Tynaarlo.

Uitgaande van een gebruik van 15 dagen per jaar is de bezettingsgraad dan 4%.

Gemeentelijk beleid ten aanzien van voorzieningen

In het Uitvoeringsprogramma 2018-2022 van de gemeente Tynaarlo is onder het kopje *Duurzaamheid* opgenomen dat bereikbaarheid van voorzieningen belangrijker is dan aanwezigheid. Dat wat in de regio beschikbaar is, hoeft niet perse ook in de eigen dorpen beschikbaar te zijn.

Binnen de gemeente zijn diverse zalen met podium beschikbaar bijvoorbeeld in De Spookjeshof, Café Hingstman in Zeijen, Ons Dorpshuis, enz. In de omliggende gemeenten Groningen, Hoogezand én Assen bevinden de grotere theaterzalen, de noodzaak voor het in stand houden van de theaterzaal van De Kimme is op basis van bovengenoemd uitgangspunt niet aanwezig.

Samenvatting en Conclusie

De Kimme heeft een ongunstige vormverhouding verhouding wat inhoudt dat een relatief groot percentage van het gebouw gebruikt wordt voor technische ruimte, constructie en verkeersruimte. Op korte termijn zijn een aantal grote onderhoudsinvesteringen noodzakelijk.

De bezetting van de ruimtes is momenteel te laag om het gehele gebouw economisch goed te exploiteren. Daarnaast geeft Lentis aan voldoende huisvesting mogelijkheden elders te hebben om het gebouw af te stoten.

Indien het maatschappelijk toch wenselijk wordt gevonden een theaterfunctie te behouden adviseren wij eerst nader te onderzoeken of nieuwbouw van een theatervoorziening op maat niet een meer interessante optie is dan instandhouding van De Kimme. Bij nieuwbouw vormt ook de locatie voor een dergelijke voorziening onderwerp van discussie.

In een eerder haalbaarheidsonderzoek uit 2011 is naar voren gekomen dat de huidige locatie als sociaal onveilig werd ervaren.

Met een verwachte bezetting van 4% gebruik van de theaterzaal door externe partijen, lijkt het maatschappelijk belang momenteel beperkt, wat niet wegneemt dat het verdwijnen van een dergelijke functie natuurlijk wel jammer is.

Conclusie

Kijkend naar de bezetting, het tot op heden gevoerde beleid van de gemeente Tynaarlo ten aanzien van een dergelijke voorziening, en het investeringsbedrag dat nodig is om een dergelijke voorziening in stand te houden, is de conclusie dat een gemeentelijke investering in De Kimme op basis van bovenstaande gegevens niet voor de hand ligt.

Bijlage externe gebruikers theaterzaal De Kimme (2019-2020)

Intern/Extern	Korte omschrijving
extern	Circus Santelli
	Dag van de verpleging
	Daniel Lohues
	danskwartier
	DE GROTE OLYMPISCHE SPELSHOW
	Diplomering
	FNV voorlichting ledenbijeenkomst
	Foolcolor
	Gemeente Tynaarlo
	Jubileum concert
	Jubileum concert Raad v. ouderen
	Miss Drenthe
	Musical de Tol
	Musical Quintusschool te Glimmen
	RSG
	Social run
	Toneel 't Aol Volk
	Uitvoering RSG
	Uitvoeringen Dansschool Postema
	Uitvoeringen Fitnessclub De Marsch
	Volante dag
	Voorstelling Visio de Brink
	Voorstelling Kentalis
	Voorstelling Woezel en Pip
	Vrouwen van nu Drenthe, jaarvergadering
	Week van de zorg en welzijn
	Week van Zorg en Welzijn