Mei | 2012

BEDRIJFSPLAN
MEERVAART: THEATER | CONGRESSEN
2013 – 2020

Inhoudsopgave

1. Voorwoord 3

2. Strategie en beleid 4
Missie 4
Visie 4
Doelstellingen 4
Strategie 5
Publieke en culturele context 5
Producten en markten 6

3. Organisatie en personeel 10
Bestuursvorm 10
Organisatiestructuur 10
Personeelsbeleid 11
Sturing 11

4. Bedrijfsvoering 13
Primaire processen 13
Ondersteunende processen 13

5. Huisvesting 15
Nieuwbouw: uitbreiding met derde (congres)zaal 15
Fasering uitbreiding 15
Doelstellingen nieuwbouw 15

6. Middelen 17
Inkomsten na nieuwbouw 2014 17
Uitgaven na nieuwbouw 2014 18

Toelichting begroting 22

De Scenario's gebruikersexploitatie 23

Bijlage 28
Financiering Nieuwbouw 29

1. Voorwoord

De Meervaart is 30 jaar geleden ontstaan vanuit een bewonersinitiatief. Sindsdien is de omgeving sterk veranderd van een rustige, groene tuinstad met 80.000 inwoners in een multiculturele stad met 140.000 inwoners. Daarmee is het stadsdeel uitgegroeid tot het grootste van Amsterdam, met een etnisch zeer diverse bevolkingssamenstelling.

De Meervaart paste zich aan de veranderde omstandigheden aan; de mentaliteit van een doener. In de jaren tachtig stonden de oudere bewoners centraal in een organisatie die vooral werd bestierd door vrijwilligers. Het volgende decennium verschoof de aandacht naar jongeren met initiatieven als Kunstbende en Cinekid. Eind jaren negentig transformeerde nieuwbouw de Meervaart tot een volwaardig schouwburg- en congrescentrum met twee zalen van respectievelijk 800 en 280 stoelen, 10 vergaderzalen en een grootstedelijke functie en uitstraling. Met ca. 60% aan eigen inkomsten, opereert de Meervaart sindsdien in de voorhoede van het cultureel ondernemerschap. De Meervaart loopt echter nu tegen zijn eigen grenzen op. De culturele programmering en de talentprogramma's ontwikkelen zich sterk en hebben meer fysieke en financiële ruimte nodig. Daarnaast krijgen we meer aanvragen voor congressen dan het theater aan kan. De Meervaart loopt daarmee de nodige omzet en extra inkomsten mis.

Om financiële ruimte te scheppen voor de culturele ontwikkelingen is een uitbreiding van de congresfaciliteit een kansrijke mogelijkheid. Met de uitbreiding zal de Meervaart zijn concurrentiepositie in de congresmarkt kunnen behouden en verstevigen. De extra financiële ruimte maakt culturele ontwikkelingen mogelijk en vermindert de afhankelijkheid van overheidssubsidies.

2. Strategie en beleid

Missie

Stichting de Meervaart is hét huis voor Theater, Talentontwikkeling en Congressen in Amsterdam Nieuw-West. De Meervaart Theater zet een veelzijdig theaterprogramma neer voor de inwoners en bezoekers van Nieuw-West. De Meervaart wil daarnaast actief een bijdrage leveren aan de talentontwikkeling met Meervaart: Studio. Met Meervaart: Congressen verzekert de stichting zichzelf van extra inkomsten die ten goede komen aan de culturele activiteiten.

Visie

Stichting de Meervaart is hét culturele knooppunt van Amsterdam Nieuw-West. De Meervaart is een sterk in alles wat zij doet: Theater, Studio en Congressen. De Meervaart wil dichtbij de bewoners van Amsterdam Nieuw-West staan en hun leven verrijken met theater en het bieden van talentontwikkeling. Door te luisteren, maar vooral door te doen en te durven, houdt de Meervaart aansluiting bij de ontwikkelingen in Nieuw-West. De Meervaart blijft naast het bieden van cultuur(ontwikkeling) ook ondernemen. De Meervaart versterkt haar positie op de congresmarkt met de uitbreiding van een extra congreszaal.

Doelstellingen

De Meervaart staat garant voor een kwalitatief hoogwaardig aanbod. Daarbij biedt zij een scala aan activiteiten en producten afgestemd op de vraag vanuit de markt. De Meervaart wil:

Meervaart:

- een laagdrempelige, extraverte, ondernemende organisatie zijn, die midden in de samenleving staat.

Meervaart: Theater

- ontdekt zijn door de jeugd en volwassenen in Amsterdam Nieuw-West en omgeving als een organisatie voor theater én talentontwikkeling met een aanbod specifiek voor deze doelgroepen;
- haar publieksbereik vergroten en diversifiëren;
- met de theaterprogrammering nauw aansluiten bij de behoeften en wensen van het huidige en aspirant publiek.

Meervaart: Studio

- een efficiencyslag behalen door het opzetten van Meervaart: Studio; een verregaande samenwerking tussen 4West, Studio West, Jong Rast en Kunstbende Amsterdam;
- initiatiefnemer zijn van nieuwe ontwikkelingen op het gebied van talentontwikkeling;
- verantwoordelijk nemen voor de culturele carrière van de inwoners van Amsterdam Nieuw-West;
- de activiteiten integreren op het gebied van talentontwikkeling die de afgelopen jaren zijn opgezet. Wij dragen zorg voor de keten van talentontwikkeling voor kinderen, jongeren en volwassenen;
- als cultureel intendant van Nieuw-West lokale (amateur) initiatieven actief ondersteunen en nieuw aanbod initiëren en ontwikkelen.

Meervaart: Congressen

- uitbreiding van de congresfunctie met extra capaciteit om onze concurrentiepositie te versterken en te behouden;
- een verantwoorde verhouding van publieke en private middelen;
- de private middelen leveren een bijdrage aan de culturele ambities;
- door ondernemen minder afhankelijk worden van subsidie bronnen.

Met deze ambities en doelstellingen vergroot en innoveert de Meervaart haar kunstzinnig, cultureel, zakelijk en maatschappelijk rendement. De Meervaart wil alle bewoners van Nieuw-West aandeelhouder te maken in haar activiteiten.

Strategie

De Meervaart wil haar doelstellingen bereiken door in de periode 2013 - 2020:

- Het Powered-By Beleid te integreren onder één noemer Meervaart: Studio
- De theaterprogrammering op een kwalitatief hoog peil te houden onder de ingrijpende veranderingen van publieksbereik.
- Een nieuwe congreszaal bij te bouwen.
- De extra congrescapaciteit stevig onderbouwen met een bedrijfsplan.

Publieke en culturele context

De Meervaart is gevestigd in het centrum van Amsterdam Nieuw-West, een stadsdeel met 140.000 inwoners. In omvang is Nieuw-West het grootse stadsdeel van Amsterdam en te vergelijken met steden als Haarlem, Amersfoort en Den Bosch.

Het stadsdeel kenmerkt zich door:

- een grote bandbreedte in culturele en sociaal-economische achtergrond van de bewoners;
- ca. 50% inwoners van niet-Nederlandse afkomst;
- centrale ligging te midden van economische groeicentra (Schiphol, Zuidas, Sloterdijk);
- aantrekkelijke woongebieden op nieuwbouw locaties als Nieuw Sloten, Aker, Delflandbuurt;
- veel gezinnen en een toenemend aantal inwoners;
- de aanwezigheid van 35.000 jonge Amsterdammers onder de 30 jaar. Nieuw-West is daarmee het jongste stadsdeel;
- de aanwezigheid van een stadscentrum rond het Osdorpplein;
- een nadruk op wonen, winkelen en recreatie.

De Meervaart is in dit gebied de enige podiumvoorziening, gesitueerd in het winkelhart van het stadsdeel. Samen met de muziekschool en de openbare bibliotheek heeft de Meervaart 8.900 m2 aan cultuurruimte.

SWOT

STERKTES	ZWAKTES
• Aansluiting bij het publiek uit Nieuw-West • Zeer divers publiek • Combinatie van artistiek hoogwaardig aanbod met activiteiten in de wijk • Ondernemerschap • Doen mentaliteit • Sterke bron van eigen inkomsten (60%)	• Een sterke op personen gebaseerde organisatiestructuur; • Continuïteit bedrijfsvoering na aankomende wisseling directie

KANSEN	BEDREIGINGEN
• Niet- reguliere programmering • Inperken reguliere programmering ten bate van een cultureel bredere programmering • Concurrentiepositie versterken Meervaart: Congressen door de uitbreiding met een extra congreszaal • Extra inkomsten generen door uitbreiding congreszaal • Vergroten van flexibiliteit om te programmeren door uitbreiding	• Extra stoelen (1500) DeLaMar • Recessie • BTW verhoging • Grilliger koopgedrag theaterbezoeker door internetverkoop • Vergrijzing traditionele theaterpubliek • Geen uitbreiding met een extra congreszaal • Wegvallen subsidie • Niet toekennen van accres

Producten en markten

De Meervaart is als een huis met vele ingangen die leiden naar het podium. Wij nemen een actieve rol ten aanzien van de ontwikkeling, verdieping en continuering van het culturele klimaat.

De Meervaart kent vier kerntaken:

1. Presentatie podiumkunsten
2. Cultureel intendant in Nieuw-West
3. Talentontwikkeling
4. Verhuur & horeca

Deze kernactiviteiten groeperen wij in drie functies; Meervaart: Theater (programmering), Meervaart: Studio (talentontwikkeling, educatie en cultureel intendant) en Meervaart: Congressen (verhuur en horeca).

Meervaart: Theater

Het hart van de Meervaart is het podium. Hier presenteren wij de podiumkunsten in een mix van artistieke kwaliteit, publiekstoegankelijkheid en lokale betrokkenheid.

De Meervaart trekt van oudsher een grote groep autochtone bewoners die trouw blijven komen. Het allochtone publiek daarentegen bezoekt incidenteel onze voorstellingen. Het vaste publiek blijven wij bedienen met een veelzijdige selectie uit het landelijke aanbod aan podiumkunsten. Wel gaan wij hier scherpere keuzes maken, rekening houdend met de programmering van collega-theaters in de regio. Hoewel

wij de wensen en het animo van ons vaste publiek een grotere rol laten spelen bij de keuzes, gaan wij ons publiek ook verleiden om kennis te maken met nieuw repertoire en waar nodig doorverwijzen naar onze collega's in de stad. Het incidentele publiek willen wij structureler binden aan de Meervaart. Een aanpassing van de programmeringscyclus is hiervoor noodzakelijk, omdat met name de multiculturele programmering op termijnen van 5 á 6 weken geprogrammeerd wordt. Het aanbod in onze jaarbrochure zal als gevolg van dit beleid afnemen ten gunste van aanbod dat op korte termijn wordt geproduceerd. Onze ambitie ligt vooral in de schoolvoorstellingen en de producties die binnen het 'powered-by' programma tot stand komen en binnen de culturele verhuur. Nieuwe en bestaande initiatieven uit Nieuw West zullen een vaste plek krijgen in de Meervaart. De derde zaal biedt de mogelijkheid om producties voor een langere tijd te huisvesten zonder dat de commerciële activiteiten hier onder lijden. Doordat de (financiële) risico's voor ons lager zijn geworden (er worden door theater minder uitkoopgaranties afgeven) kunnen wij de culturele programmering vanaf 2014 op peil houden.

	2010			**2014** > eind 2014 *opening zaal*			**2018**		
Theater	**V**	**P**	**B**	**V**	**P**	**B**	**V**	**P**	**B**
Reguliere programmering	258	77.767	55%	200	63.500	60%	200	62.010	65%
School	28	3.162	80%	34	4.000	80%	40	6.000	80%
Culturele Verhuur	20	12.599	94%	24	15.000	95%	30	17.500	95%
Powered by	23	7.550	83%	27	10.000	85%	50	20.000	90%
Totaal	**329**	**101.538**	**78%**	**285**	**92.500**	**80%**	**320**	**105.510**	**84%**

V: aantal voorstellingen P: publieksaantallen B: bezettingspercentage

Meervaart: Studio

Het begrip Talentontwikkeling staat voor: 'potentieel aanboren, motiveren, behouden en ontwikkelen'. Cultuureducatie en talentontwikkeling zien wij als de ruggengraat van onze organisatie. Nieuw-West is het jongste stadsdeel van Amsterdam; er zijn relatief veel (grote) gezinnen en scholen gevestigd in Nieuw-West. Vanuit onze wens om een bijdrage te leveren aan de culturele carrière van alle bewoners van Nieuw-West biedt de 'Meervaart: Studio' de jeugd een lange leerlijn aan die start bij de onderbouw van het basisonderwijs en doorgaat tot actieve kunstbeoefening in de vrije tijd voor jongeren/jong volwassenen. Daarnaast bieden we kinderen en volwassenen verdieping in de vorm van inleidingen en kijkcursussen bij de voorstellingen. Amateurs van alle leeftijden kunnen bij de Meervaart terecht voor informatie en ondersteuning en we bieden hen een professioneel podium. Hiermee heeft de Meervaart een stevige inhoudelijke basis neergezet om talenten over een langere termijn te kunnen ontwikkelen.

	2013	2014	2015	2016	2018
Talentontwikkeling					
Aantal bereikte scholen	32	34	36	38	40
Aantal bereikte scholieren (PO en VMBO)	5750	6400	7350	7700	8000
Aantal via programma's opgeleide jonge makers	2	2	2	2	2
Aantal producties/activiteiten in het buitenland	1	1	1	1	1

Meervaart: Congressen

Het congresbedrijf draaide de afgelopen jaren op volle toeren. Dit heeft de Meervaart geen windeieren gelegd. In tien jaar tijd heeft de Meervaart een klantenbestand opgebouwd van grote commerciële klanten als ABN en IBM tot non-profitorganisaties als de politie Amsterdam-Amstelland en het AMC. De kracht van onze congresfunctie ligt vooral in de flexibiliteit van onze organisatie en het gebouw. Onze klanten kiezen voor de functionaliteit van ons congrescentrum (met 10 vergaderzalen) in combinatie met de theater technische voorzieningen van onze theaterzalen, waardoor presentaties meer tot de verbeelding spreken. Daarbij is de Meervaart door haar ligging goed bereikbaar met het openbaar vervoer en via de directe toegangswegen naar de A10, A9 en A4.

Onze klanten ervaren de prijs-kwaliteit verhouding van de Meervaart als goed. Ondanks de economische recessie zijn onze congresopbrengsten stabiel gebleven. De overhead op de congresorganisatie is minimaal, omdat de meeste diensten per evenement worden ingekocht. Per activiteit wordt horecapersoneel ingehuurd. De catering van congressen levert met haar uitgekiende opzet van kosten en opbrengsten een substantiële bijdrage aan de exploitatie van de Meervaart.

Keurmerk

De Meervaart is een erkend congresbedrijf en zit daarbij in het hoge (kwaliteit) segment. Dit keurmerk wordt afgegeven en regelmatig gecontroleerd door een landelijke organisatie, *De Vergaderhamer*. Alle belangrijke congres- en vergaderaccommodaties in Nederland maken gebruik van dit keurmerk.

Concurrentiepositie

Theater de Meervaart neemt omdat het zich in de afgelopen periode heeft ontwikkeld als een erkende reguliere congresaccommodatie, in Amsterdam een specifieke positie in op de congres- en vergadermarkt. Met twee goed geoutilleerde theaterzalen plus tien vergaderzalen biedt de Meervaart een congresruimte van goede kwaliteit. Er zijn in de stad weinig andere congresruimtes te vinden met eenzelfde samenstelling van zalen. De andere theaters die ook een congresfunctie (willen) hebben, hebben niet voldoende kleinere subzalen om grotere congressen te ontvangen (meer dan 400 deelnemers). Die gebouwen zijn in tegenstelling tot de Meervaart meestal niet ontworpen als congresfaciliteit. Voor hen is de congresfunctie een nevenactiviteit. Congreslocaties zoals hotels hebben meestal wel genoeg zalen maar daarentegen hebben die weer meestal niet de beschikking over een grote zaal met de technische faciliteiten en de uitstraling van een theaterzaal.

Uitbreiding met een extra congreszaal

Om de concurrentiepositie van de Meervaart veilig te stellen, is uitbreiding van de congresvoorziening noodzakelijk. Op dit moment moeten wij vooral nieuwe klanten vaak teleurstellen in verband met beperkte beschikbaarheid van het congrescentrum. Wij hebben de ambitie om in de periode 2013-2016 het congrescentrum uit te breiden met extra capaciteit. Hierdoor kunnen wij niet alleen op de piekmomenten meer klanten bedienen maar ook grotere congressen huisvesten. Het Amsterdams Congres Bureau voorziet een groei van congressen op zowel internationaal als landelijk niveau[1]. De stad buiten de ring en de regio zien zij met name als gebied waar deze uitbreiding kan plaatsvinden. Onze ligging buiten de ring te midden van de economische groeicentra biedt kansen voor de toekomst. De uitbreiding is onderzocht en wordt gesteund door het stadsdeelbestuur.

[1] Zie b jlage: brief Amsterdams Congres Bureau

	2011	2012	2013	2014 +3e zaal	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Congressen										
Aantal verhuringen	161	163	162	178	214	226	239	240	240	240
Aantal arrangementen	13.500	16.500	16.000	17.600	21.000	22.260	23.600	24.000	24.000	24.000
Aantal bezoekers	35.000	33.200	33.000	36.500	43.800	46.500	49.000	50.000	50.000	50.000

Overzicht activiteiten in Theater, Studio en Congressen

	2011	2012	2013	2014 +3e zaal	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Activiteiten										
Theater	306	285	270	258	260	263	266	270	270	270
Studio	23	24	25	27	30	33	40	50	50	50
Congressen	161	163	162	178	214	226	239	240	240	240
Totaal	**490**	**472**	**457**	**463**	**504**	**522**	**545**	**560**	**560**	**560**
Bezoekers										
Theater	93.988	90.000	85.000	82.500	83.000	84.000	85.000	85.510	86.000	86.000
Studio	7.550	8.000	9.000	10.000	12.000	14.000	17.000	20.000	20.000	20.000
Congressen	35.000	33.200	33.000	36.500	43.800	46.500	49.000	50.000	50.000	50.000
Totaal	**136.538**	**131.200**	**127.000**	**129.000**	**138.800**	**144.500**	**151.000**	**155.510**	**156.000**	**156.000**

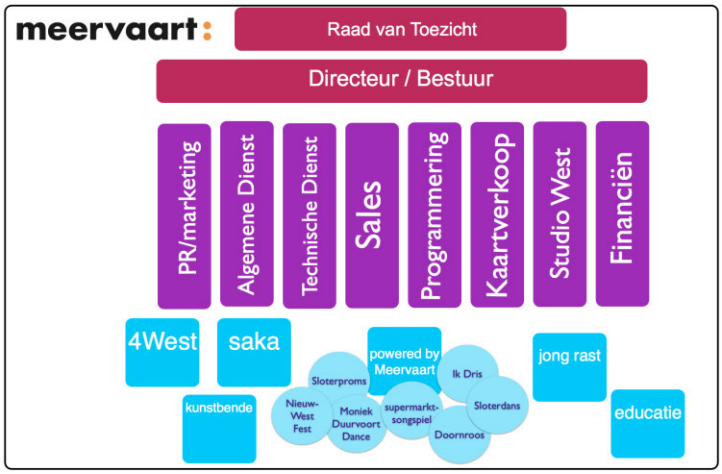
3. Organisatie en personeel

Bestuursvorm

De bestuursvorm van de Meervaart is een stichting: Stichting de Meervaart. De Stichting de Meervaart heeft een directeur/ bestuurder, en een raad van toezicht. De raad van toezicht bestaat uit minimaal 5 leden. Het raad van toezicht wordt samengesteld volgens een vastgesteld profiel. De Meervaart hanteert de Code Cultural Governance die wordt vormgegeven en bewaakt door de Raad van Toezicht.

Organisatiestructuur

De Meervaart heeft nu 28 medewerkers, verdeeld over 24 fte, die werkzaam zijn op 8 afdelingen. De afdelingen zijn per taak georganiseerd (publiciteit, administratie, planning, beheer etc.) en hebben ieder een hoofd van dienst. Er is weinig verloop in het bedrijf en de werksfeer is goed. Zoals eerder vermeld kenmerkt de Meervaart zich door een 'doeners-mentaliteit'. Er is weinig bureaucratie, werknemers hebben een pragmatische, taakgerichte instelling en de lijntjes zijn kort. Dit heeft als voordeel dat nieuwe projecten snel en efficiënt gerealiseerd kunnen worden. De afgelopen jaren heeft dit zijn vruchten afgeworpen met als voorbeeld het Powered-By-beleid.



Meervaart: Nu

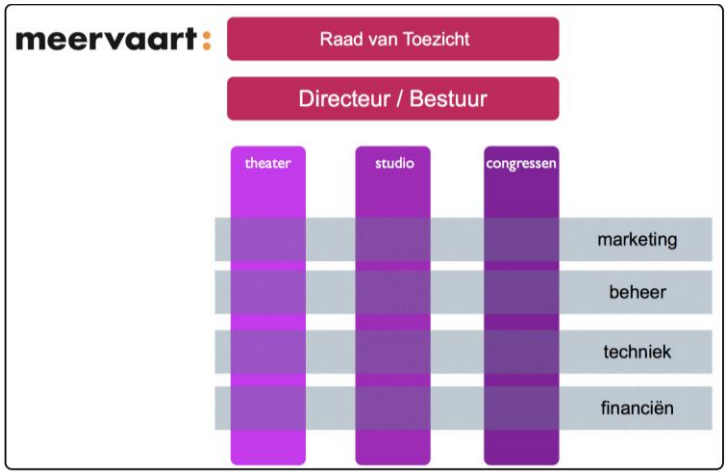
Rond de afdelingen van de Meervaart zijn nieuwe partners aangehaakt die een substantiële bijdrage leveren aan het activiteitenaanbod en de zichtbaarheid van de Meervaart (zie figuur 1). Elke partner is afzonderlijk verantwoordelijk voor de planning, publiciteit, fondsenwerving en administratie voor hun eigen programma's. In de praktijk leidt dit tot versnippering van expertise en overlap in werkzaamheden. Om dit voor de toekomst te ondervangen en de zichtbaarheid van haar activiteiten te vergroten, integreert de Meervaart in de komende kunstenplanperiode deze partners/activiteiten in haar bestaande organisatie. Voor alle partijen vergroot dit de efficiency en biedt het ruimte voor verdere investering in de kwaliteit en samenhang van programma's.

De eerder beschreven kernactiviteiten zijn de basis voor de nieuwe organisatiestructuur van de Meervaart. Alle activiteiten worden samengebracht en gegroepeerd in drie functies; Meervaart: Theater (programmering), Meervaart: Studio (talentontwikkeling, educatie en cultureel intendant) en Meervaart: Congressen (verhuur en horeca). De ondersteunende diensten worden in het nieuwe organisatiemodel ingezet voor alle drie functies (zie figuur 2). De noodzakelijke werkzaamheden voor de functies worden, in nauwe afstemming, centraal aangestuurd door drie stafmedewerkers.

Ook in de nieuwe situatie zal de Meervaart een slagvaardige organisatie blijven.

Meervaart: Organogram

Op dit moment maken we veel gebruik van freelance technici en projectmedewerkers. Dit succesvolle beleid gaan we in de komende periode doorzetten naar alle afdelingen, zodat met een kleine kernorganisatie zo flexibel mogelijk op piekmomenten kan worden ingespeeld. Op het moment dat medewerkers vertrekken zal worden gekeken of de functie op een flexibele manier ingehuurd kan worden of structureel moet worden ingevuld. De afgelopen twee jaar is hier al naar tevredenheid mee geëxperimenteerd door medewerkers van financiën, PR en sales op te leiden tot kaartverkoopmedewerker, waardoor ze op drukke momenten ook bij de kaartverkoop konden worden ingezet.



Personeelsbeleid

De Meervaart volgt de CAO Welzijn. De vaste personele bezetting van De Meervaart is beperkt. De kern bestaat uit directie, stafmedewerkers, hoofden van dienst en overige medewerkers. Om wendbaar te zijn in een markt die steeds meer fluctuatie laat zien, werkt De Meervaart voor het overige met flexibele freelance contracten. Personeelsinzet wordt gestuurd op het aantal activiteiten.

Code Culturele Diversiteit

De Meervaart heeft een bijdrage geleverd aan de totstandkoming van de code Culturele Diversiteit en onderschrijft de uitgangspunten. Nieuwe Nederlanders vormen op dit moment de sterkst groeiende publieksgroep binnen de Meervaart. Conform de bevolkingssamenstelling van Nieuw-West streeft de Meervaart in 2016 naar een representatieve afspiegeling daarvan bij haar bezoekers. Locatie en programmering van de Meervaart vallen vanzelfsprekend onder de code, gezien onze ligging en bereik. In de komende periode willen wij de code met name sterker terug laten komen in het personeelsbeleid. Om dit te realiseren breidt de Meervaart haar programmeringsteam uit met producenten/programmeurs met een van oorsprong niet-Nederlandse achtergrond. Via de Studio-activiteiten stromen talentvolle, cultureel diverse, jongeren en stagiaires binnen die een bijbaan vinden achter de bar, als beheerder of bij kaartverkoop. De Meervaart beschikt daarmee over een netwerk van cultureel diverse jongvolwassenen uit de buurt ten behoeve van nieuw in te vullen functies.

Sturing

De sturing van de medewerkers is gebaseerd op de missie, visie, strategie en doelstellingen van De Meervaart. De volgende instrumenten worden gehanteerd ter beoordeling en stimulering van de inzet van de medewerkers:

- Functiebeschrijving
  In de functiebeschrijving staat beschreven wat de bijdrage en taakstelling van een functionaris aan het doel van de organisatie is.
- Plangesprek
  Voorafgaand aan een seizoen vindt een gesprek plaats tussen de leidinggevende en elke medewerker waarin wordt vastgelegd wat de bijdrage van de medewerker zal zijn voor het komende seizoen.
- Functioneringsgesprek
  Halverwege een seizoen vindt een functioneringsgesprek plaats.
- Beoordelingsgesprek
  Aan het eind van het seizoen vindt een beoordeling plaats.
- Werkoverleg
  Regelmatig voert de leidinggevende werkoverleg met de medewerkers over het dagelijks werk en over belangrijke ontwikkelingen in de organisatie. Dit werkoverleg kan individueel en in teamverband plaatsvinden.
- Medewerkersbijeenkomst
  Eenmaal per jaar is een bijeenkomst met alle medewerkers. Hierin is plaats voor het totale beleid van de organisatie. Het bestuur zal tevens aansluiten bij deze bijeenkomst.

4. Bedrijfsvoering

Primaire processen

De Meervaart kent drie primaire processen. Deze processen en hun onderlinge samenhang bepalen de kwaliteit van de dienstverlening. Daarnaast kent de Meervaart een aantal ondersteunende processen zoals Administratie, Financiën, Sales, Marketing, Techniek, Kassa, Beheer, Personeel & Organisatie.

Management (artistiek/inhoudelijk en zakelijk)
De organisatie wordt aangestuurd door een directeur die eindverantwoordelijk is voor het algehele beleid en de leiding. De directie wordt gevormd met een zakelijk directeur. Zij zijn verantwoordelijk voor personeel, organisatie, systeembeheer, informatie, financiën en huisvesting. Ook de inhoudelijke aansturing van de deelgebieden Studio, Theater, Cultureel intendant behoort tot hun taken.
Elk bedrijfsonderdeel heeft een coördinator die inhoudelijk verantwoordelijk is voor het totale proces binnen zijn onderdeel.

De Meervaart kent de volgende primaire processen:

- **Theater**
  Dit proces omvat de programmering, in- en verkoop van voorstellingen, de verkoop van tickets, presentatie en productie van voorstellingen.
- **Studio**
  Dit proces omvat de programmering, planning, coördinatie en uitvoering van de talentontwikkeling projecten, educatie en cultureel intendant-schap.
- **Congressen**
  Dit proces omvat de verkoop, planning, coördinatie, uitvoering en begeleiding van evenementen en congressen.

Ondersteunende processen

De Meervaart kent de volgende ondersteunende afdelingen:

- **Sales**
  Deze afdeling zorgt voor de verkoop, planning en coördinatie en afrekening van congressen en evenementen.
- **Receptie/kassa**
  Deze afdeling is verantwoordelijk voor kaartverkoop, de receptie bij congressen en verhuur en het duty management. De duty manager is de gedelegeerd eindverantwoordelijke bij een activiteit.
- **Marketing en communicatie**
  Deze afdeling werkt aan het werven en binden van (potentieel) publiek en afnemers van het aanbod van De Meervaart. Het marketingbeleid is er op gericht om de participatie van en de interactie met het publiek te vergroten. Naast de klassieke marketingmiddelen verwacht De Meervaart door de inzet van nieuwe media en interactieve projecten nieuwe doelgroepen aan zich te kunnen binden. Door de verwevenheid met Meervaart Studio is er steeds sprake van mogelijk nieuw publiek. Het prijsbeleid wordt sterk bepaald mede vormgegeven door te zorgen voor lage inkoopkosten en tegelijkertijd met aandacht de prijselasticiteit van het publiek mee te nemen in de beprijzing.

De marketing voor de congressen en evenementen vereist op dit moment weinig aandacht. De vraag is groter dan de mogelijkheden. De verwachting is dat ook na de opening van de nieuwe zaal, deze marketing weinig extra aandacht zal vereisen. Vooral het serviceniveau is bepalend voor het succes.

- **Techniek**
  De afdeling Techniek zorgt voor het bedienen, inzetten en onderhouden van de technische apparatuur ten behoeve van podiumactiviteiten. Zij huren eventuele aanvullende apparatuur in, in samenspraak met gebruikers (artiesten, docenten etc.). Zij zijn instaat om iedere gewenst technisch pakket in te vullen. De afdeling draagt ook zorg voor het technisch onderhoud van het gebouw. De afdeling bestaat uit een kleine kern in vaste dienst met een groep flexibele, gekwalificeerde freelance krachten daar omheen.
- **Horeca**
  De horeca van de Meervaart is direct verbonden met de activiteiten. Het gaat om zowel voorstellingshoreca als evenementenhoreca. Er wordt gewerkt met uitzendkrachten waardoor precies voldaan kan worden aan de vraag en de kosten scherp beheerst kunnen worden. De aansturing van het horecapersoneel wordt gedaan door de duty-manager van de Meervaart en/of de supervisor van het uitzendbureau.
- **Administratie**:
  De Financiële administratie, onder aanvoering van de zakelijk directeur zorgt voor de organisatie en verslaglegging van de financiële stromen. Zij stellen inhoudelijke en financiële begrotingen en rapportages op, zodanig dat de organisatie hiermee sturing kan geven en dat hiermee verantwoording kan worden afgelegd aan subsidiegevers en fondsen.
  Op de personeelsadministratie wordt de salarisadministratie gevoerd en de registratie van verlof, ziekte en tijdschrijven.

Natuurlijk is er een secretariaat dat zorgt voor de post, telefoon, verslaglegging, vergaderingen en het beheren van agenda's.

De extra evenementen die met de bouw van de congreszaal er bij zullen komen vanaf 2014 leiden niet tot een enorme extra druk op de bedrijfsvoering. Met de uitbreiding verwacht Theater de Meervaart per jaar in ieder geval ruim 80 extra activiteiten te kunnen plaatsen. De extra werkzaamheden zullen worden doorberekend aan de klant. Daarnaast zal de volgende uitbreiding nodig zijn:

- Afdeling sales: Op dit moment kan de afdeling sales de werkzaamheden goed aan. De ICT ondersteuning is de laatste jaren zo sterk geprofessionaliseerd dat extra groei goed opgevangen kan worden.
- Horeca: geen. Extra medewerkers worden ingehuurd voor de activiteit en worden door gefactureerd aan de klant.
- Theatertechniek: 10 uur per activiteit (10 x 80 = 800 uur)
- Duty-manager: 10 uur per activiteit 10 x 80 = 800 uur)

De totaal benodigde uitbreiding van activiteiten komt daarmee op 1600 uur, gelijk aan 1 fte. De kosten hiervoor zijn opgenomen in de kostprijsberekening.

5. Huisvesting

Nieuwbouw: uitbreiding met derde (congres)zaal

Bij de nieuwbouw eind jaren negentig is de Meervaart uitgebreid met een congresfunctie. Daarmee was de Meervaart cultureel ondernemer 'avant la lettre'. De congrestak is tot op heden zeer succesvol gebleken met jaarlijks € [redacted],- inkomsten uit verhuur en horeca. Om grote (internationale) klanten te kunnen blijven bedienen, is het noodzakelijk dat de Meervaart over meer ruimte beschikt met flexibele mogelijkheden. Dit vanuit de gedachtegang dat met de uitbreiding meer kansen ontstaan om het verdien potentieel van de Meervaart te vergroten, want momenteel blijft er € [redacted],-[2] aan omzet op de plank liggen omdat aanvragen niet gehonoreerd kunnen worden.

De derde zaal wordt zo ontworpen dat hij ook een deel van het theateraanbod kan faciliteren. Daarmee komen nieuwe planningsmogelijkheden beschikbaar. De vraag uit de congresmarkt kan beter beantwoord worden en de theaterprogrammering kan onverminderd doorgang vinden. Er wordt meer huurpotentie gecreëerd.

De uitbreidingsplannen sluiten overigens aan bij de wens van het Stadsdeel om de westzijde van de Meervaart te herontwikkelen met winkels en woningen. De bouw zal op zijn vroegst in 2014 starten.

Fasering uitbreiding

De nieuwbouw maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van het Osdorpplein. De nieuwbouw zal in twee fases worden gerealiseerd:

Fase 1: Bouw middenzaal + 6 tijdelijke vergaderzalen.

Fase 2: Bouw winkels op de huidige plek van de Studio West en op de tweede verdieping 6 vergaderzalen plus de herbouw van Studio West op een hogere verdieping.

Doelstellingen nieuwbouw

Met de uitbreiding van een extra congreszaal beoogt de Meervaart:

- Meer ruimte krijgen voor Meervaart Studio activiteiten
- Het verdien potentieel van de Meervaart te vergroten;
- De vragen uit de markt te kunnen blijven voldoen;
- De concurrentiepositie van Meervaart: Congressen te versterken;
- De omzet van de Meervaart te verhogen;
- Het aantal verhuringen van 160 in 2011 te laten stijgen tot 240 in 2020;
- Het aantal arrangementen te laten stijgen van 13.500 in 2011 tot 24.000 in 2020;
- Het aantal bezoekers te laten stijgen van 35.000 in 2011 tot 50.000 in 2020;
- Minder afhankelijk te worden van subsidie;
- Het cultureel ondernemerschap van de organisatie te vergroten en te verstevigen;
- De inkomsten uit de commerciële activiteiten zullen aangewend worden voor het uitvoeren en versterken van de culturele missie van de organisatie.

[2] Overzicht geregistreerde gemiste omzet, zie bijlage.

Een congres in de Meervaart

De Meervaart huisvest zowel grote congressen als vergaderingen van kleine gezelschappen. Bij grote beurzen als een medisch congres van het AMC of het Antonie van Leeuwenhoek Ziekenhuis verandert de Meervaart 3 dagen lang in een zee van standjes met vertegenwoordigers van medische producten, er wordt nieuwe apparatuur gedemonstreerd en gespecialiseerde uitgeverijen brengen hun boeken aan de man. De Rode zaal is tijdens die dagen het epicentrum waar de laatste medische ontwikkelingen uit de doeken worden gedaan aan 500 tot 800 congresgangers. In workshopsessies in de vergaderzalen, die ruimte bieden aan 10 tot 100 deelnemers, kan vervolgens worden doorgepraat in subgroepjes. Ook de studio's van Studio West worden op dat soort drukke momenten ingezet voor paneldiscussies, trainingen of presentaties. Geen lange gangen in de Meervaart, de congresgangers bewegen zich makkelijk van zaal naar zaal vanwege de uitgekiende, compacte indeling. Ook is er genoeg ruimte om je even terug te trekken uit het geroezemoes in een van de 3 foyers.

Ook kleinere gezelschappen kunnen terecht in de Meervaart voor presentaties, trainingen of vergaderingen. Verschillende zorg- en welzijnsinstellingen (bv Cordaan) huren een of meer zalen van de Meervaart om hun personeel bij te scholen. Het doel is tweeledig: verdieping van vakkennis, die met behulp van de nieuwste presentatiemiddelen van de Meervaart op efficiënte wijze overgedragen kan worden. En tegelijkertijd beschikt de Meervaart over uitstekende catering die het mogelijk maakt om het nuttige met het aangename te combineren in de vorm van een lunch of een borrel na afloop.

Ook voor feestelijke gelegenheden is de Meervaart uitermate geschikt. Politie Amstelland organiseert bijvoorbeeld alle bevorderingen in de Meervaart. Er worden dan statafels geplaatst in de foyer voor een (non-alcoholische) borrel. Een muziek combo verluchtigd de bijeenkomsten. De bevorderde agenten en aanwezige familie worden in een theatrale setting toegesproken in de Rode of Blauwe zaal.

De neutrale aankleding van de foyer maakt het mogelijk om de sfeer en inrichting van het pand naar eigen hand te zetten. Van loungehoek met palmbomen tot chique restaurant, van participatiemarkt met een keur aan vrijwilligersactiviteiten tot een High Tech beurs, voor ieder evenement kan de Meervaart naar eigen wens worden aangekleed.

In de Blauwe zaal kan bovendien de tribune verwijderd worden en dinertafels geplaatst. Als de toneelgordijnen open zijn is er een adembenemend uitzicht op de Sloterplas. De zaal leent zich in die setting uitstekend voor diners, recepties en uitreikingen.

6. Middelen

De begroting 2013 en 2014 volgen het huidige inkomsten en uitgavenpatroon (beleidsplan 2013-2016, gemeente Amsterdam). Na de realisatie van de nieuwbouw in 2014 ontstaat er vanaf 2015 een nieuwe situatie. Meervaart Congres gaat een nieuwe fase in met de uitbreiding met een derde zaal.
Deze fysieke uitbreiding vereist een investering van [redacted] euro.[3] Deze investering wordt via een annuïteitenlening in de exploitatie opgenomen. Er wordt rekening gehouden met een rentepercentage van [redacted]%.

Daarnaast zijn door de uitbreiding en de extra activiteiten extra huisvestingskosten en personeelslasten. Deze aan Meervaart Congres gerelateerde kosten en opbrengsten zijn opgenomen in onderstaand staatje. Zoals zichtbaar wordt zijn er na een aantal eerste voorzichtige jaren er groeikansen en zeer positieve financiële resultaten te behalen voor de jaren erna.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Opbrengsten							
Congressen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Kosten							
Huisvestingskosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Loonkosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Afschrijvingskosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Rente	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Totale kosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Saldo[4]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

De extra resultaten na de uitbreiding worden ingezet voor:

- Culturele ambities
- Bijdrage eigenvermogen onderhoudsreserve

Inkomsten na nieuwbouw 2014

De Meervaart heeft inkomsten uit de diverse klantengroepen en ontvangt subsidie van de gemeente Amsterdam Nieuw-West. Opgesomd heeft De Meervaart de volgende inkomsten:

- Structurele subsidie gemeente Amsterdam Nieuw-West (Gemeente Amsterdam
- Subsidie Gemeente Amsterdam Kunstenplan (o.a. Meervaart: Studio)
- Recettes

[3] Zie bijlage stichtingskostenraming

[4] Reservering ten behoeve onderhoudsreserve.

- Inkomsten uit verhuur en horeca
- Sponsor en fondsenverwerving

Uitgaven na nieuwbouw 2014

- Personeel (salarissen, sociale lasten, reiskosten, opleidingskosten etc.)
- Huisvesting (huur, schoonmaak, energie, verzekeringen etc.)
- Organisatie (accountant, drukwerk, automatisering, marketingmiddelen, publiciteit, website etc.)
- Productiekosten activiteiten
- Kapitaallasten
- Financieringslasten

In onderstaand staatje zijn de inkomsten en uitgaven verantwoord. Achterliggend is een uitgebreid rekenmodel waarin op basis van actuele cijfers deze begrotingsopzet tot stand is gekomen.
Uit de opstelling blijkt dat, mits de financiële opbrengst van de extra verhuur en congresactiviteiten wordt gerealiseerd, er sprake kan zijn van een gezonde bedrijfsvoering. De financieringslasten zijn in het licht van de totale bedrijfsvoering allezins acceptabel.

Exploitatie Meervaart 2012 - 2020

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
OPBRENGSTEN									
Kaartverkoop+JTA	[redacted]								
Studio									
Verhuur/congres									
Verhuur uitbreiding									
Horeca									
Horeca uitbreiding									
Vrijval egal.reserve									
TOTAAL OPBRENGST									
KOSTEN									
Personeelskosten	[redacted]								
Personeel uitbreiding									
Huisvestingskosten									
Huisvestingskosten uitbreiding									
Organisatiekosten									
Kosten activiteiten studio West + Kunstbende									
Kosten verhuur/congres									
Kosten theater/publiek									
Kosten horeca									
Kosten horeca uitbreiding									
Afschrijvingslasten									
Afschrijving uitbreiding									
Interest lasten									
Interest uitbreiding									
TOTAAL KOSTEN									
SALDO Opbrengst-Kosten									

Subsidies	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
SALDO POSITIEF	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Naar onderhoudsreserve	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Exploitatie Meervaart 2008 -2011

OPBRENGSTEN	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**
Kaartverkoop+JTA	[redacted]			
Studio West + Kunstbende				
Verhuur/congres				
Horeca				
Overige opbrengsten				
Vrijval egal.reserve				
TOTAAL OPBRENGST				
KOSTEN				
Personeelskosten				
Huisvestingskosten				
Organisatiekosten				
Kosten activiteiten studio West + Kunstbende				
Kosten verhuur/congres				
Kosten theater/publiek				
Kosten horeca				
Afschrijvingslasten				
Interest lasten				
TOTAAL KOSTEN				
SALDO Opbrengst-Kosten				
Subsidies				
SALDO Positief/Negatief				
Naar onderhoudsreserve				

Toelichting exploitatie 2008-2011

De posten in de begroting zijn als volgt opgebouwd.

Inkomsten

Kaartverkoop + JTA	: Kaartverkoop en subsidie t.b.v. jeugdvoorstellingen
Studio West + Kunstbende	: Studio west en kunstbende subsidie en overige opbrengsten
Verhuur/Congres	: Verhuur congressen en huur vaste participanten
Overige opbrengsten	: Diverse baten en lasten en rente baten

Uitgaven

Kosten activiteiten studio West + Kunstbende: activiteitenkosten studio west en kunstbende

Kosten verhuur/congres	: kosten voor verhuur en congressen
Kosten theater/publiek	: kosten programmering+ publiciteitskosten + kaartverkoopkosten

Salaris- huisvesting- en organisatiekosten zijn in de relevante kostenposten opgenomen

Risicoscenario's

In 2010 is een gebruikersexploitatie gemaakt, waarbij verschillende risicoscenario's onder de loep zijn genomen. Deze scenario's zijn als volgt (tekst uit rapport beoordeling gebruikersexploitatie Theater de Meervaart):

De Scenario's gebruikersexploitatie[5]

In 2010 zijn aan het Stadsdeel drie scenario's gepresenteerd. Uitgangspunt voor de scenariostudie is dat het subsidie zoals dat nu wordt toegekend niet verhoogd zal worden met een inflatiecorrectie, noch een personeelsacres ter hoogte van 2%. De Meervaart ontvangt van het Stadsdeel Nieuw West jaarlijks een subsidiebedrag van € [redacted],-. In de exploitatiebegroting die in 2010 is opgesteld is te zien dat indien het subsidie niet meegroeit de Meervaart in beiden scenario's, met en zonder uitbreiding, uiteindelijk in de problemen komt. Wanneer de huidige situatie gehandhaafd blijft ontstaat deze situatie al in 2016. Met uitbreiding is hier pas in 2034 sprake van.

MODEL 1 Prognose zonder uitbreiding

JAAR	WINST/VERLIES	VERMOGEN
2010		
2011		
2012		
2013		
2014		
2015		
2016		
2017		
2018		
2019		
2020		
2021		
2022		

Wanneer jaarlijks [redacted]% accres wordt toegekend, blijft het theater zonder uitbreiding tot 2046 in de zwarte cijfers. Of, indien er wel uitbreiding plaatsvindt, voor de gehele looptijd van deze exploitatieberekeningen.

Het acres is al vanaf 2005 niet meer toegekend (zie bijlage), terwijl er wel een gemiddelde prijsstijging is geweest van [redacted] jaarlijks. Dit betekent dat voor de begroting 2011 structureel al € [redacted],-- is inverdiend binnen de exploitatie. (meer efficiency, scherpere inkoop, ICT, meer congresomzet, minder gebouwonderhoud reserveringen etc.)

[5] Tekst uit rapport Beoordeling Gebruikersexploitatie Theater de Meervaart, Frame, nov 2011.
[6] De fluctuaties worden veroorzaakt door het wegvallen van afschrijvingen.

De Meervaart zal de komende jaren diverse onderhoudsinvesteringen moeten plegen. De totale kosten voor deze investeringen voor de periode van 2014 tot en met 2020 komen op basis van een MOP op € 1.496.267. Op basis van het huidig subsidie niveau en de huidige subsidieafspraken heeft de Meervaart te kennen gegeven dat het dergelijke grote investeringen nu niet zelf kan dragen en voor de kosten dus bij de gemeente aan zal moeten kloppen.

Jaar	Investeringen 2014 t/m 2020	Kosten	Totaal
2014	Vervanging decentrale airco's Vervanging CV installatie		
2015	Vervanging tapijt Vervanging akoestische plafonds		
2016	Vervanging houtenvloer foyer		
2017	Vervanging brandinstallatie Vervanging luchtbehandelsysteem Blauwe Zaal		
2018	Vervanging luchtbehandelsysteem Rode Zaal		
2019	Vervanging luchtbehandelsysteem foyer		
2020	Vervanging dakbedekking		
Totaal	2014 t/m 2020		

Theater de Meervaart hanteert één pot voor groot onderhoud en de algemene reserve. Overschotten boven € 180.000,- gaan in deze pot. De benodigde gelden voor groot onderhoud zijn vastgelegd in een meerjarig onderhoudsplan. Dit plan is sturend voor de reserveringen voor groot onderhoud. De rest blijft over voor algemene reserve.

Conclusies

- Bij gelijkblijvende culturele activiteiten, en een feitelijke jaarlijkse inflatie van ca , is ondanks toenemende commerciële activiteiten en het niet voldoende reserveren voor onderhoud- en vervangingsinvesteringen, het niet meer mogelijk om vanaf 2016 een sluitende exploitatiebegroting te realiseren.
- Bij het toekennen vanaf 2005 van een inflatiecorrectie van was het mogelijk geweest om de onderhoud- en vervangingsinvesteringen uit reserveringen te financieren, door de cumulatieve effecten.
- Het eerste scenario (0-optie) levert zonder uitbreiding en zonder indexatie van een negatieve exploitatie op per 2016 en een investeringslast in de periode 2014-2020 van euro voor onderhoud en vervanging.
- Bij het wel jaarlijks toekennen van een acres laat een extrapolatie zien dat op basis van de huidige gegevens vanaf 2046 er sprake zal zijn van een structureel negatief resultaat.

Scenario 2, extra commerciële omzet met een Middenzaal

Met de uitbreiding van een middenzaal en enkele vergaderzalen verwacht de Meervaart meer omzet binnen te halen. Ze verwachten 4 megacongressen en 84 extra activiteiten[7]. Deze verwachting lijkt op basis van de kwaliteit van de het complex, de organisatie, de huidige markt voor de Meervaart en de concurrentie in de stad, realistisch. Berekend is dat het break-even punt bij deze extra activiteiten ligt op ruim [redacted]% van de te verwachten extra omzet. Alle kosten zoals huisvesting, afschrijving, rente en directe loonkosten die gemoeid zijn de met extra huisvestingslasten zijn hierin verwerkt.

Voor de eerste 4 jaar wordt in de exploitatiebegroting een opbouw gehanteerd van [redacted]% in het 1e jaar, [redacted]% in het 2e jaar, [redacted]% in het 3e jaar en uiteindelijk [redacted]% in het 4e jaar. Daarna verwacht de Meervaart elk jaar 3% omzetverhoging te behalen.

Overzicht opbrengsten uitbreiding

Jaar	Opbouw %	Congreshuur	Horeca omzet	Totaal Opbrengst	Kosten	Saldo resultaat
Jaar 1	[redacted]					
Jaar 2	[redacted]					
Jaar 3	[redacted]					
Jaar 4	[redacted]					
Break-even	[redacted]					
Jaar 5 >	[redacted]					

Overzicht kosten middenzaal

	Gemiddelde kosten middenzaal
Rente lening	€ [redacted]
Huisvestingskosten	[redacted]
Afschrijvingskosten	€ [redacted]
Directe loonkosten	€ [redacted]
Totaal	€ [redacted]

Op basis van deze berekening gaat de Meervaart er vanuit dat de groei van de commerciële omzet voldoende is tot 2034 om de totale exploitatie in zwarte cijfers te kunnen schrijven.

[7] Het aantal activiteiten is een aanname. De Meervaart stuurt op een te behalen omzet, niet op het aantal activiteiten. De inkomsten per activiteit kunnen enorm variëren.

MODEL 2 Prognose met uitbreiding: 2016 in gebruik

JAAR	WINST/VERLIES	VERMOGEN
2010		
2011		
2012		
2013		
2014		
2015		
2016		
2017		
2018		
2019		
2020		
2021		
2022		
2023		
2024		
2034		

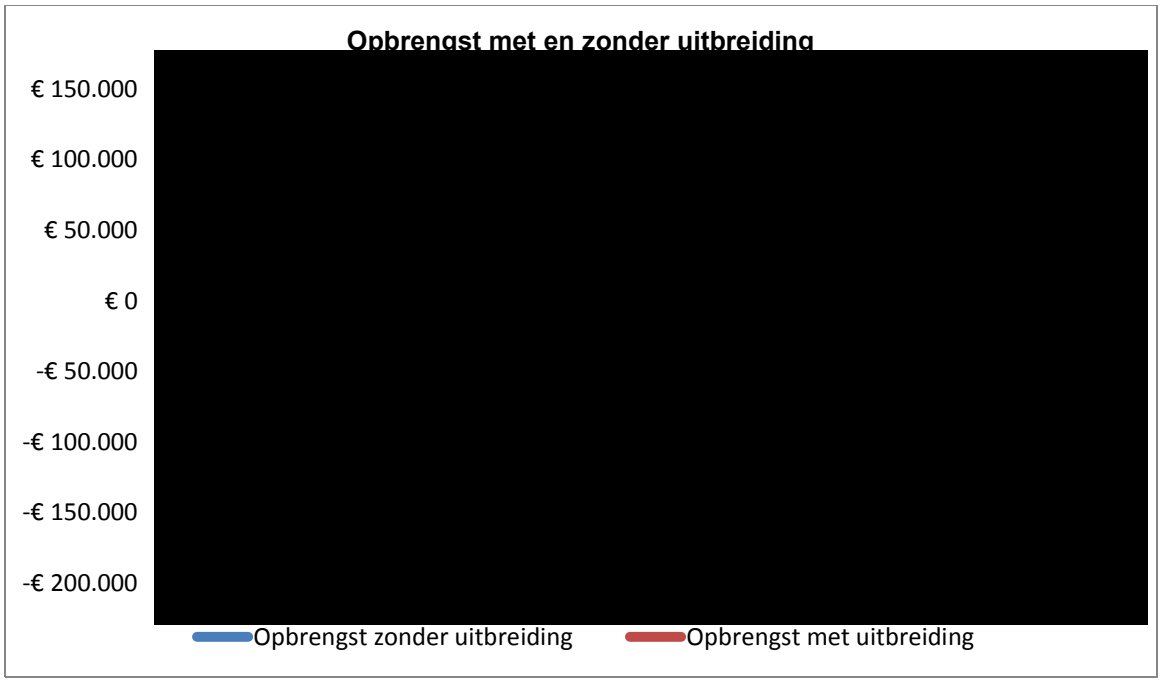
Het saldo resultaat na 4 jaar is € [redacted] Dit saldo wordt dan vanaf 2016 ingezet om loonstijging en prijsstijgingen op te vangen, en bovendien van een voldoende algemene reserve.

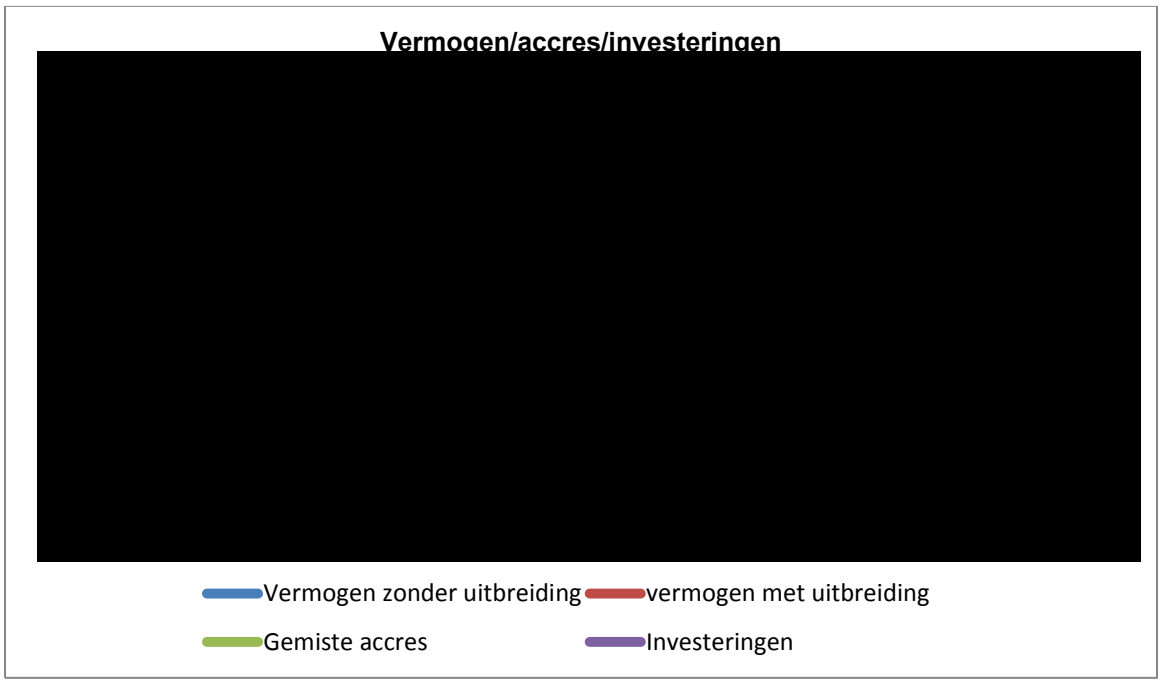
De Meervaart gaat er van uit hiermee de algemene reserve aan te kunnen vullen. De Meervaart poogt per jaar minimaal € [redacted] te reserveren voor groot onderhoud. Op dit moment zou De Meervaart ca. € [redacted] moeten hebben. De algemene reserve is thans € [redacted] 0. Na de eerste 4 exploitatiejaren zou deze post snel opgebouwd kan worden. Hiermee kan het niet verkregen accres gecompenseerd kan worden. Als de pot voldoende is gevuld kan er wat betreft de Meervaart daarna de subsidie verlaagd worden.

Conclusie

- Met de toekenning van een accres van [redacted] % zou Theater de Meervaart zelf haar onderhoudsinvesteringen kunnen dragen.
- Met de uitbreiding wordt de mogelijkheid gecreëerd om extra inkomsten te werven waardoor Theater de Meervaart tot in 2034 in de zwarte cijfers blijft.

[8] De fluctuaties worden veroorzaakt door het wegvallen van afschrijvingen.


Opbrengst met en zonder uitbreiding
€ 150.000
€ 100.000
€ 50.000
€ 0
-€ 50.000
-€ 100.000
-€ 150.000
-€ 200.000
Opbrengst zonder uitbreiding
Opbrengst met uitbreiding


Vermogen/accres/investeringen
Vermogen zonder uitbreiding
vermogen met uitbreiding
Gemiste accres
Investeringen

Bijlage

Eric Hannema - Fwd: Congres ontwikkeling

Van: Bert Liebregs <bliebregs@meervaart.nl>
Aan: EHannema@meervaart.nl
Datum: Vrijdag 23 September 2011 8:06
Onderwerp: Fwd: Congres ontwikkeling

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "Marc Horsmans <M.Horsmans@atcb.nl>" <M.Horsmans@atcb.nl>
Datum: 22 september 2011 13:46:04 GMT+02:00
Aan: "Bert Liebregs" <BLiebregs@meervaart.nl>
Onderwerp: FW: Congres ontwikkeling

Geachte heer Liebregs,

Naar aanleiding van ons prettig telefoongesprek stuur ik u het volgend statement:

Amsterdam Toerisme & Congres Bureau (ATCB) voorziet een groei in het aantal congressen de komende jaren. Daarnaast heeft ATCB de opdracht om niet alleen aandacht te geven aan de promotie van het stadshart/centrum van Amsterdam, maar juist ook aandacht te geven aan andere stadsdelen als ook de gebieden in Metropool. Door het bestaande aanbod uit te breiden met andere gebieden bewerkstelligt ATCB de wens van Amsterdam om de stad een hogere plaats te geven binnen de bestaande rankings (of top-10 lijsten van UIA en ICCA). Dit is mede ook mogelijk indien de capaciteit van vergaderzalen zich vergroot waardoor het groeiende aanbod zich kan aansluiten. Wij verwachten daarom een groei van het aantal congressen zowel op de Nederlandse en ook op de buitenlandse of internationale markt. Daarom ondersteunen het initiatief van de Meervaart om haar capaciteit uit te breiden door de bouw van extra zalen.

Ik hoop u voldoende geïnformeerd te hebben en indien u nog vragen of opmerkingen heeft, dan kunt u mij altijd contacteren.

Met vriendelijke groet,

Marc Horsmans
Manager Amsterdam Congres Bureau

T 020-5512573
F 020-6252869
E M.Horsmans@atcb.nl

amsterdam
TOERISME & CONGRES BUREAU

I amsterdam.

Denkt u alstublieft aan het milieu voordat u dit bericht uitprint.

www.iamsterdam.com www.atcb.nl

Financiering Nieuwbouw

Financiering Nieuwbouw

AFSCHRIJVING VOLGENS DE COMPONENTEN METHODIEK (huidige afschrijvingsmethodiek van de Meervaart)

68%	50 JAAR
4%	20 JAAR
16%	15 JAAR
12%	10 JAAR

INVESTERING € [redacted] AFSCHRIJVING PER JAAR = € [redacted]

2014	1/3	[redacted]
2015		
2016		
2017		
2018		
2019		
2020		

INTEREST LENING 30 JAAR RENTE 4,5%, LINIAIRE AFLOSSING JAARLIJKS ACHTERAF

2014	1/3	[redacted]
2015		
2016		
2017		
2018		
2019		
2020		

OVERZICHT AFSCHRIJVING EN RENTELASTEN 2013 EN 2018

	2013	2018
Afschrijving	[redacted]	
Rente		
Totaal		
Omzet (inclusief subsidie)		
Percentage van omzet		

Garantstelling gemeente Amsterdam

De kosten voor de uitbreiding van een middenzaal zijn voor de Meervaart € 4.400.000,- excl BTW. Hiertoe wil de Meervaart een hypothecaire annuïteitenlening afsluiten. Voor een dergelijke lening zal de bank van het Stadsdeel Nieuw West een subsidie continuïteitsgarantie wensen[9]. Deze garantie wordt gevraagd omdat de centrale culturele taak van de Meervaart altijd een subsidiebasis nodig heeft. Als deze subsidiebasis vervalt, vervalt de culturele podiumfunctie en daarmee de organisatiegrondslag.
Het risico dat samenhangt met deze garantie is vanuit exploitatie oogpunt, op basis van de gepresenteerde gegevens, niet hoog. De kwaliteit van het gebouw, de hybride functie (podium en congres) en de omgevingsfactoren (centrumfunctie) zorgen voor degelijke exploitatiemogelijkheden.

Op dit moment heeft Stichting De Meervaart twee langlopende leningen: bij BNG en Fortis. De langlopende leningen bedragen bij elkaar ruim € 2.6 mln. De Fortis-lening van € 2.069.582 is afgegeven onder gemeentegarantie. Hiertoe heeft de Meervaart het gebouw als zekerheid verstrekt ten gunste van het Stadsdeel. De Fortis lening loopt door tot 2031. De lening bij de BNG van € 566.345 tot 2017.

Langlopende lening	Termijn	Rente	Bedrag
BNG	2017 (afgesloten in 1999, looptijd 18 jr)	[redacted]	
Fortis	2031 (afgesloten in 2006, looptijd 25 jr)		
Totaal			

[9] Zie bijlage brief bank

Bijlage III

Overzicht geregistreerde gemiste omzet

Er komen in de loop van het jaar meer aanvragen binnen dan wij kunnen honoreren, ruwweg te verdelen in 2 categorieën:
1) Aanvragen die tegelijk lopen op een bepaalde datum de zg. 2de opties
2) Aanvragen die binnenkomen voor een datum die reeds bezet is.
Op de 2de opties hebben we een gedetailleerd zicht omdat deze aanvragen specifiek zijn.
Op de aanvragen op reeds bezette data maken we een inschatting van de te halen omzet op basis van jaarlijkse gemiddelden.
Jaarlijkse gemiddelden zijn onder andere: van elke 4 aanvragen wordt er uiteindelijk 1 een contract en gemiddelde omzet per arrangement (incl.extra opties) = EUR [redacted].p (ex btw)

2010		
2de opties		arrangementen
20-jan	Ta Bas Co	150
26-mrt	Hohn Stafleu Van Loghum	350
6-apr	KeyDM Holland	700
13-apr	CVP	500
16-apr	Congresso	300
22-apr	Logacom	300
3-jun	Europoint	150
17-jun	Health Investment	175
24-jun	Studio Arena Zorg en Wonen	300
30-sep	Reed Business	100
14-okt	Bureau Jeugdzorg	250
3-nov	Alliander NV	500
4-nov	St. de Kolom	350
9-nov	KeyDM Holland	700
11-nov	M2Support	450
17-nov	Lumido Media BV	300
25-nov	Health Investment	250
27-nov	Ned. Ver. Voor Autisme	600
2-dec	Rostra	200
9-dec	Kerkebosch	200
	totaal arrangementen	6.825
	omzet arrangementen x 84,50	576.700
	Bezette data	
	84 aanvragen (25% hon 21)	300
	totaal arrangementen	6.300
	omzet arrangementen x 84,50	532.362
	Totale omzet	1.109.062

EUR [redacted]	EUR	[redacted]	CONGRESHUUR
	EUR		HORECAOMZET (63,72% VAN 677.414)
	EUR		TOTAAL OMZET
NETTO BIJDRAGE	EUR		CONGRESHUUR
	EUR		MARGE HORECA (21% VAN 431.648)
	EUR		BIJDRAGE

4Building

opdrachtgever : De Meervaart
project : uitbreiding de Meervaart
onderwerp : bouw + investeringskosten
peildatum : 31-05-2011
datum : 31-05-2011

		hvhd	eh	€ / eh	€ totaal	€ m2 bvo	opmerkingen
	INVESTERINGSKOSTEN						
0.1	Grondwaarde opstallen	1,0	opm				
0.2	Overdrachtsbelasting		%				
0.3	Notaris- en Makelaarskosten		%				
0.4	Grond / bodem / milieonderzoek	1,0	post				
0.5.1	Sloopwerk compleet OZ	1,0	opm				
0.5.2	Stripsloop CASCO OZ	1,0	opm				
0.5.3	Sloopwerk compleet WZ	1.260,0	m3	incl			
0.5.4	Stripssloop casco WZ	503,3	m2	incl			
0.5.5	Beschermingsmaatregelen bestaand gebouw	1,0	pst				
0.0	**GRONDKOSTEN**	1,0	post				
	UITBREIDING WESTZIJDE						
1.1	Bouwkundige voorzieningen	2.010,0	m2				
1.2	Werktuigkundige Voorzieningen	2.010,0	m2				
1.3	Elektrotechnische Voorzieningen	2.010,0	m2				
1.4	Vaste inrichtingen (theater)	2.010,0	m2				
1.5	Terreinvoorzieningen	168,0	m2				
1.0	**BOUWKOSTEN**	2.010,0	m2				
2.1	Overheidsheffingen\legeskosten	2,0	%				
2.2	Aansluitkosten nutsbedrijven	1,0	pst				
2.3	CAR verzekering	0,3	%				
2.0	**BIJKOMENDE KOSTEN**	1,0	tot				
3.1	Losse inventaris en meubilering	1,0	opm				
3.2	functionele inrichtingsonderdelen	1,0	opm				
3.0	**INVENTARIS**	1,0	opm				
4.7	Adviseurs (totaal % bouwkosten)	10,0	%				
4.0	**DIRECTIEKOSTEN**	1,0	tot				
5.1	Rente over grondkosten, ..mnd						
5.2	Rente over bouwkosten, 9 mnd	5,0	%				
5.3	Rente over directiekosten, 18 mnd	5,0	%				
5.0	**FINANCIERINGSKOSTEN**	1,0	tot				
6.1	Onvoorzien progr/bestek wijzigingen	5,0	%				
6.2	Loon- en prijsstijgingen tot bouwstart	0,0	%				
6.3	Loon- en prijsstijgingen tijdens bouw	0,0	%				
6.0	**ONVOORZIEN TOTAAL**	1,0	tot				
7.1	Traditionele gebruiken	1,0	pst				
7.2	Schoonmaakkosten	2.010,0	m2				
7.3	Verhuiskosten	1,0	opm				
7.4	Kosten opdrachtgever	1,0	opm				
7.5	Kosten projectontwikkeling	1,0	opm				
7.6	Promotie / bemiddelingskosten	1,0	opm				
7.0	**STARTKOSTEN**	1,0	tot				
	INVESTERINGSKOSTEN EXCL BTW	1,0	tot				
	BTW exclusief heffingen, verzekeringen en rentekosten	19,0	%				
	INVESTERINGSKOSTEN INCL BTW	1,0	tot				