Tussentijds Concept



Locatiekeuze Nieuwe Meervaart

Vergelijking van de financiële consequenties van de keuze voor één van de twee mogelijke locaties voor de Nieuwe Meervaart

BLUEYARD

04-10-2019

[redacted]

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Samenvatting 4
3. Aanpak 5
4. Uitgangspunten 6
5. Toelichting per post 10

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Tussentijds Concept

BLUEYARD

[redacted]

1. Inleiding

[redacted]

Bij deze tussentijdse conceptversie

In deze versie van de rapportage gaan we uit van voorlopige bevindingen. Deze versie bevat geen berekeningen, aantallen en bedragen omdat deze nog niet volledig zijn aangeleverd en getoetst. Definitieve berekeningen kunnen nog invloed hebben op deze voorlopige bevindingen. Het is mogelijk dat aanvullende detailinformatie nog volgt. In de Stuurgroep zullen de belangrijkste getallen overhandigd en toegelicht.

Tussentijds Concept

1.1. Context en aanleiding

De gebiedsontwikkeling van Centrum Nieuw West, de groei van de stad en stadsdeel Nieuw West hebben consequenties voor Theater de Meervaart. Gezien de levenscyclus van het huidige gebouw van de Meervaart, de ambities van en met het stadsdeel en de wens van de gemeente Amsterdam voor een meer evenwichtige spreiding van cultuur over de hele stad, is gekozen voor nieuwbouw van Theater de Meervaart.

Daarvoor worden twee varianten voorgelegd aan het College van B&W van de gemeente Amsterdam: nieuwbouw op de huidige locatie (in dit rapport Locatie A), en nieuwbouw op een nieuwe locatie, aan de Sloterplas bij de hoek Cornelis Lelylaan - Meer en Vaart (Locatie B).
Locatie A is een kavel dat groter is dan het huidige, maar waar ook een hotel en winkels ontwikkeld worden.

1.2. Opdracht

Aan Blueyard is gevraagd om als onderdeel van de locatiestudie de coördinatie van de financiële paragraaf op zich te nemen en een rapportage op te stellen waarin de beide varianten ten opzichte van elkaar worden gewogen.
Dit rapport wordt gevoegd bij een voordracht aan het college van de gemeente Amsterdam.
De opdracht wordt namens Blueyard uitgevoerd door [redacted] en [redacted].

2. Samenvatting

[redacted]

In dit stadium van het proces (locatiekeuze) zijn veel kwesties nog te onduidelijk om daar precieze berekeningen op los te laten. In hoofdstuk 4 zijn de uitgangspunten benoemd die ten grondslag liggen aan deze rapportage. Vooraf plaatsen we de volgende noties:

- De berekening van de bouwkosten valt voor beide locaties hoger uit dan de berekening die is gemaakt voor de voorjaarsnota. Het programma van eisen uit 2016 dat hiervoor is gebruikt, is aangepast aan de huidige visie en ambitie van de Meervaart. Ook zijn diverse theaterspecifieke kostenposten in de eerste opzet niet meegenomen.
- In het programma van eisen is voor beide locaties opgenomen: de mogelijkheid om filmzalen in het gebouw te integreren, en de bouw van een parkeergarage onder het theater. Deze kosten brengen we apart in beeld.
- De aanname van het voortzetten van het huidige exploitatieniveau in de nieuwbouw is een irreële. Het gebouw is in navolging van de groei in Nieuw West en de ambitie van de Meervaart groter. Een hoger ambitieniveau in een groter gebouw zorgt voor een omzetverhoging die niet louter uit commerciële activiteiten is te betalen. Dat geeft een verhoging van de exploitatie subsidie.

De kostenvergelijking van de beide locaties spitst zich in grote lijnen toe op de volgende financiële aspecten.

- De opbrengsten uit de grondexploitatie zijn bij de keuze voor Locatie A lager, omdat er op de huidige kavel dan minder ruimte is voor projectontwikkeling.
- De bouwkosten op Locatie A zijn hoger, omdat op een kleiner grondoppervlak functies meer gestapeld moeten worden dan op Locatie B. Dat is inefficiënt in ruimtegebruik: o.a. meer verkeersruimte, stijgpunten en extra voorzieningen.
- Bij de keuze voor Locatie A zal een tijdelijke en relatief kostbare oplossing voor de Meervaart gevonden moeten worden.
- Bij de keuze voor Locatie B zal een substantieel bedrag moeten worden gereserveerd voor het herstel van de Hoofd Groen Structuur.

[redacted]

[Overzichtstabel van de financiële vergelijking tussen beide locaties op hoofdlijnen]

Tussentijds Concept

BLUEYARD

3. Aanpak

[redacted]

3.1. Bronnen

De gegevens waarmee gewerkt is, zijn:

- De investeringskosten van het gebouw, berekend met de "Kengetallen Kunst en Cultuurprojecten Amsterdam", ontwikkeld door BBN, geleverd door Afdeling Kunst en Cultuur.
- De kosten en opbrengsten binnen de grondexploitatie, geleverd door de Afdeling Grond en Ontwikkeling.
- De te verwachten jaarlijkse exploitatiekosten van Stichting de Meervaart, geleverd door Stichting de Meervaart.

3.2. Proces

Blueyard is augustus 2019 gestart met deskresearch. Er is een brainstorm bijgewoond over de nieuwbouw en de locaties. Afzonderlijk zijn met de direct betrokkenen gesprekken gevoerd om een beeld te krijgen van de nog te stellen vragen, uit te werken opties of beperkingen voor de reikwijdte van dit rapport. In een bijeenkomst van de werkgroep financiën, door ons voorgezeten, zijn die opties aan de orde gekomen. Er zijn aanvullende berekeningen gevraagd aan de diverse partijen. Voor zover mogelijk en relevant voor de verschillen tussen beide locaties zijn de berekeningen door Blueyard getoetst en soms in overleg met betrokkenen aangepast.

Naarmate een proces als dit vordert, wordt ook het programma duidelijker. De vorige berekening was gebaseerd op een programma van eisen dat in 2016 was opgesteld. Het toen voorlopig vastgestelde budget hebben we getoetst aan de actualiteit. Met de komst van een nieuwe directeur en het reële vooruitzicht van een nieuwe Meervaart kwam ook een nieuwe visie naar voren, zoals geschetst in het stuk "De Nieuwe Meervaart", dat in februari 2019 aan de wethouder is aangeboden. Afgesproken is om die ideeën zoveel mogelijk in de berekeningen te betrekken. Dat is gebeurd. Het verklaart de afwijkende getallen van de bouwkosten ten opzichte van de bouwkosten in de voorjaarsnota.

3.3. Noties vooraf

[redacted]ogelijkheden in het nieuwe gebouw hebben effect op de omzet en daarmee op de investering van de Gemeente in de exploitatie door middel van subsidie. In de voorjaarsnota werd uitgegaan van het ongewijzigd doorzetten van de huidige exploitatie naar het nieuwe gebouw. Dat is niet reëel, zelfs al zou het nieuwe gebouw dezelfde opzet hebben als het huidige, omdat een belangrijk argument voor nieuwbouw gelegen is in de ambitie van en met het stadsdeel en daarmee van en met de Nieuwe Meervaart zelf. Dit onderzoek naar de financiële

Ter consultatie concept

verschillen van de locatiekeuze gaat daar niet op in, maar het is duidelijk dat de hogere ambitie ook een hogere subsidie vergt.

3.4. Financieel overzicht

Het vergelijkend financieel overzicht per locatie is een overzicht met per regel een hoog aggregatieniveau. Elke regel wordt toegelicht en onderbouwd, soms in een bijlage. Het overzicht is onderverdeeld in 4 delen: de grondexploitatie, de bouwkosten, de exploitatie en de kosten voor een tijdelijk theater. In het deel over de exploitatie gaan we uit van alleen de verschillen met de huidige situatie en alleen voor zover die voor beide locaties van elkaar verschillen. Dat betreft alleen de huur: door de verschillende bouwkosten is de berekening van de kostendekkende huur voor de twee locaties verschillend.

Tussentijds Concept

4. Uitgangspunten

4.1. Grondexploitatie

- Algemeen

Uitgangspunt is dat de opbrengsten van de grondexploitatie worden ingezet voor de dekking van de totale investering, waaronder de kosten voor bouwrijp maken, eventuele sloop, eventuele garage, logistieke ingrepen in de omgeving voor een goede aan- en afvoer en de investering voor de bouwkosten, inclusief vaste theatertechnische installaties.

Uitgangspunt is dat in het geval van locatie A de opbrengsten van grondexploitatie beperkt zijn tot de hotelfunctie en winkels. Bij de keuze voor locatie B zijn de opbrengsten van locatie A groter, uitgaande van meer ontwikkelruimte bij het volledig vrijkomen van de kavel. Deze opbrengsten van A zijn inzetbaar voor locatie B. Bij een keuze voor locatie A zijn er in het kader van deze ontwikkeling geen kosten of opbrengsten van welke ontwikkeling dan ook op locatie B.

4.2. Bouwkosten

- Dekking

Uitgangspunt is dat de totale investering voor de bouwkosten wordt gedekt door een voorbereidingskrediet en een uitvoeringskrediet. Eventuele meeropbrengsten uit de grondexploitatie worden ingezet als dekking voor de kosten ervan. Meerkosten of meeropbrengsten komen ten laste van de gemeente.

- Programma van eisen

Uitgangspunt is een beknopte opgave van de Meervaart per september 2019, die aansluit bij het visiedocument van de Meervaart. De schetsen van de architect zijn nog niet hierop gebaseerd.
Uitgangspunt in de berekening van bouwkosten is het BBN-model dat de gemeente heeft laten ontwi[redacted]ierin wordt rekening gehouden met casco gebouw, gebouwgebonden installaties en theaterspecifieke installaties.

Uitgangspunt voor Gemeentelijk Vastgoed is de verhuur van het casco inclusief gebouwgebonden installaties en exclusief theaterspecifieke installaties. Die laatste komen uiteindelijk op de balans van de Nieuwe Meervaart, en dienen meegenomen te worden in de exploitatie. Omdat dat voor een vergelijking tussen beide locaties niet uitmaakt, is het in het kader van dit rapport niet relevant. Wel zal in de verdere ontwikkeling de demarcatie tussen de verantwoordelijkheden van verhuurder en huurder goed uitgewerkt en vastgelegd moeten, binnen de door de gemeente gehanteerde regels hiervoor.

4.3. Exploitatie Nieuwe Meervaart

- Programmering

Uitgangspunt is dat de exploitatie van beide locaties gelijk is. Het nieuwe gebouw zal op beide locaties groter en ambitieuzer uitgerust zijn dan het huidige. De wens daartoe is een van de redenen voor de planvorming van een Nieuwe Meervaart. Die ambitie brengt ook een hogere exploitatie met zich mee. De verschillen per locatie echter zijn op dit moment niet te berekenen en bovendien hoogstwaarschijnlijk nauwelijks van invloed zijn op de omzet. Bij locatie B zal een buitenpodium ook buitenprogrammering mogelijk maken, maar die zal bescheiden van aard zijn, ook in verband met overlast voor buurt en natuur.

- Huur

Uitgangspunt is dat de huisvestingskosten van de Nieuwe Meervaart in geen van beide gevallen een verzwaring opleveren van de exploitatielasten. De investering in de bouwkosten wordt volgens het systeem van de kostprijsdekkende huur omgezet in een huursom. Die wordt gedekt door een huurgebonden bijdrage van de gemeente. Op dit moment is een berekening van de huur nog niet mogelijk. Wel is duidelijk dat de huurprijs van Locatie A hoger zal zijn dan die van Locatie B, vanwege het verschil in bouwkosten. De huurgebonden bijdrage zal dus voor Locatie A ook hoger zijn dan voor Locatie B.
De Meervaart is zelf verantwoordelijk voor aanschaf, d[redacted]ijving en [redacted]aste en losse techniek en de inventaris. Hiervoor is een financieringsinstrumentarium nodig in de vorm van leningen en garantstellingen en fondsenwerving.

- Tijdelijke situatie

Uitgangspunt is een tijdelijk theater bij een keuze voor Locatie A. Tijdens de sloop- en bouwperiode is een oplossing nodig voor het continueren van het

Tussentijds Concept

BLUEYARD

theater. Een periode van minimaal drie jaar zónder Meervaarttheater bemoeilijkt de start van het nieuwe theater door het verlies van publiek en commerciële klanten – nog afgezien van de onwenselijkheid van het ontbreken van een theatervoorziening in het stadsdeel. Bij Locatie B kan het huidige gebouw gebruikt worden tot aan de in gebru[redacted]an het nieuwe gebouw.
Uitgangspunt is dat de grond- en bouwkosten van de tijdelijke situatie een specifieke kostenpost zijn van Locatie A.
Uitgangspunt voor de kostenpost is de bouw van een tijdelijk theater met twee zalen (lijstzaal en vlakke vloer), zonder studiovoorzieningen. Voor het theater is een mogelijke locatie bedacht. In het stadsdeel zijn geen mogelijkheden om een theaterfunctie van enige omvang in bestaande gebouwen te huisvesten. Voor de studiovoorzieningen is nog geen locatie. Ook is voor de studiovoorzieningen nog geen bedrag opgenomen.
Ten behoeve van deze kostenvergelijking zijn alleen de mogelijkheden voor een tijdelijke theater onderzocht. Daarvan zijn in Nederland meerdere voorbeelden, geslaagd en niet geslaagd. De theatertechnische installaties van het huidige gebouw (dan nog niet volledig afgeschreven) en een deel van de inventaris kunnen eventueel hergebruikt worden in de tijdelijke situatie.
Uitgangspunt is dat de exploitatie van dit tijdelijke theater plaatsvindt binnen de huidige financiële kaders van de exploitatie van de Meervaart, inclusief aflossingen en afschrijvingen van het oude gebouw.

4.4. Parkeergarage

Uitgangspunt is een parkeergarage met een capaciteit van 200 plaatsen voor beide locaties. De verwachting is dat de parkeerdruk in het gebied zal toenemen door een toename van het aantal woningen en de toename van publieke functies (o.a. winkels, bioscoop, Meervaart zelf). Het is de zeer de vraag of de bestaande en geplande nieuwe parkeervoorzieningen afdoende zijn, ook vanwege de afstand daarvan tot beide locaties. Het is te vroeg om daar nu houdbare uitspraken over te kunnen doen. Voor de vergelijkbaarheid van beide locaties is er daarom voor gekozen in dit model een parkeergarage te berekenen op beide locaties.
De vraag wie de garage gaat exploiteren is niet beantwoord; dat vergt nadere studie, ook met betrekking tot de exploitatie van de Nieuwe Meervaart.

4.5. Filmzalen

Uitgangspunt is dat over het opnemen van een filmhuis in de Nieuwe Meervaart nog een keuze gemaakt moet worden. Er zijn diverse inhoudelijke, commerciële en praktische argumenten vóór en tegen. Daarom is in dit overzicht ervoor gekozen de filmzalen voor beide locaties apart te berekenen. [redacted]
[redacted]r de aparte berekening is: 4 filmzalen van 90 stoelen elk. [redacted]

4.6. Huidige gebouw

Uitgangspunt is dat het huidige gebouw in de markt een opbrengstwaarde heeft. De Meervaart is eigenaar van het huidige gebouw. Omdat de gemeente een nieuw gebouw voor de Meervaart financiert met een kostendekkende in plaats van commerciële huur, zou het gebouw om niet ingebracht kunnen worden. Toch vertegenwoordigt het gebouw op de balans van de Meervaart wél een waarde.

Tussentijds Concept

BLUEYARD

Het gebouw in juli 2024 is afgeschreven (gebaseerd op afschrijvingstermijnen 2018). De inventaris is begin 2023 afgeschreven. De theatertechnische voorzieningen zijn in augustus 2028 afgeschreven. Er zijn nog lopende leningen. Uitgaande van een overgang naar het nieuwe gebouw op 1-1-2026 resteert op dat moment een bedrag van € [redacted] op de balans voor het oude gebouw.
Bij overgang naar een nieuw pand voordat de afschrijving van de theatertechnische installaties afloopt, vertegenwoordigen deze nog een waarde. Ze kunnen misschien hergebruikt worden in een tijdelijk gebouw in geval van keuze voor locatie A. Mogelijk zijn enkele installaties, zoals de zonnepanelen, over te nemen.

Uitgangspunt is dat het oude gebouw, inclusief de nog lopende afschrijvingen, bezittingen en leningen (stand ultimo 2025), geen last oplevert voor de exploitatie van de Nieuwe Meervaart. De balans moet wat het oude gebouw betreft, verevend worden vóór overgang. Een oplossing kan zijn dat de Gemeente (die ook garant staat voor de leningen) het pand koopt van de Stichting voor het hierboven genoemde restbedrag, zodat een commerciële waardebepaling van het pand niet nodig is, en de Stichting kan aflossen en afboeken vóór overgang naar het nieuwe gebouw.

Uitgangspunt is dat een deel van de erfpacht is afgekocht tot 2048; de rest is op canon. Verlaat Stichting de Meervaart de locatie, dan wordt de afgekochte erfpacht gerestitueerd. Dit kan ook btrokken worden bij de hierboven geschetste oplossing.

Tussentijds Concept

[redacted]

5. Toelichting per post

[redacted]

5.1. Grondkosten

- G1: bouwrijp maken:

Een verschil tussen beide locaties is de hoeveelheid kabels en leidingen die verlegd moeten worden. Op locatie A zijn geen bijzonderheden bekend buiten de bestaande kabels en leidingen. Voor zover nu bekend is, ligt er onder Locatie B een persleiding, waarvan de verlegging aanvullende kosten geeft. *(opgave door: Afdeling Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam)*

- G2: slopen huidige gebouw:

Bij de keuze voor Locatie A zijn de sloopkosten onderdeel van de investering ten behoeve van een Nieuwe Meervaart. Bij de keuze voor Locatie B zijn de kosten van sloop voor rekening van de grondexploitatie van het achterblijvende kavel. *(opgave door: Afdeling Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam)*

- G3: inrichting openbaar gebied *(opgave door: Afdeling Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam)*

- G4: restitutie afkoop erfpacht:

Een deel van de erfpacht is afgekocht tot 2048; de rest is op canon. Verlaat Stichting de Meervaart de locatie, dan wordt de afgekochte erfpacht gerestitueerd. *(opgave door: Afdeling Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam)*

- G5: parkeergarage:

Gerekend is met een parkeergarage van 200 plaatsen. *(opgave door BBN)*

- G6: Compensatie Hoofdgroenstructuur.

Om tegemoet te komen aan de bezwaren van het opofferen van een deel van de hoofdgroenstructuur kan een budget worden gereserveerd om elders in de omgeving dit verlies te compenseren. *(opgave door: Afdeling Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam)*

5.2. Bouwkosten

- B1: bouwkosten

In de bijlage is een overzicht van de bouwkosten opgenomen. Het aantal vierkante meters per onderdeel is gebaseerd op twee verschillende berekeningen: een door de Meervaart, en een die volgt uit het BBN-model. Vervolgens heeft architect Mecanoo deze berekeningen getoetst. Daaruit volgt de voorliggende berekening. De eenheidsprijzen per m2 komen uit het BBN-model [redacted].

Het gehanteerde Programma van Eisen omvat [redacted]: een lijstzaal en twee vlakke vloerzalen. Van de vijf opgenomen studio's is er één die ook publiek kan ontvangen; in de berekening worden daarom deels de kengetallen voor een vlakke vloer-zaal gehanteerd.

Tussentijds Concept

BLUEYARD

Vergaderzalen: de huidige Meervaart heeft 10 vergaderzalen; in deze berekening is gerekend met 6 zalen, waarvan het totaal oppervlak vergelijkbaar is met de huidige situatie, en die gesplitst kunnen worden in kleinere zalen.
De hoeveelheid vierkante meters voor de foyers is per locatie verschillend: in Locatie A ontstaat er ineffi[redacted]ruimtegebruik door de stapeling van ruimtes. Er is meer verkeersruimte nodig en voorzieningen als bars en buffetten kunnen niet gedeeld worden. Het aantal vierkante meters is daardoor significant hoger. *(opgave door Mecanoo)*
Om van de lijstzaal een popzaal te kunnen maken met de voor boekers in Amsterdam interessante capaciteit van 1500, is gerekend met een beweegbare tribune, zodat de parterre geheel gelijkvloers kan zijn. Daarmee ontstaat een zaal met sta-gedeelte met een totale capaciteit van ca. 1500. *(referentie: tribune van de Rotterdamse Schouwburg)*

- B2: Voorzieningen buitenpodium:

Locatie B is zodanig geschikt voor een (klein) buitenpodium, dat daar in deze berekening een post voor is opgenomen voor krachtstroom, wateraansluitingen e.d..

- B3: filmzalen

Berekend zijn 4 filmzalen, met een minimum aan eigen voorzieningen, omdat ervan wordt uitgegaan dat deze gedeeld worden met de andere functies. Omdat het BBN-model geen filmzalen kent, is wat betreft de m2-prijs de norm voor popzalen gebruikt.

- B4: parkeergarage

Ontwikkelkosten voor parkeergarage me 200 plekken.

5.3. Exploitatie; meerkosten tov huidige situatie

- E1: verevening balans Meervaart

Uitgaande van een overgang naar het nieuwe gebouw op 1-1-2026 resteert een bedrag van € 1.185.000 op de balans voor het oude gebouw. *(opgave door de Meervaart).*

5.4. Kosten tijdelijk theater

- T1: investering tijdelijk gebouw:

Voor de bouw van een tijdelijk theater dat minimaal drie jaar zal staan is informatie opgehaald bij enkele geslaagde voorbeelden. Het opgenomen bedrag is gebaseerd op de bedragen van die projecten, rekening houdend met twee zalen. *(referentieprojecten Den Haag, Spijkenisse)*

- T2: inrichten omgeving:

[redacted]
Een eerste voorlopige schatting gaat uit van €[redacted], incl. plankosten. *(opgave door: Afdeling Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam)*

5.5. Kosten PM, aandachtspunten

- Bij locatie A zal het bouwvolume gedeeld worden met andere functies en eigenaren: hotel en winkels. Daarvoor zal een VVE opgericht moeten worden

Tussentijds Concept

BLUEYARD

waarin belangen van gemeente en de Meervaart geborgd zijn. Dat vergt extra beheerskosten (overlegstructuur, juridische advies) en brengt ook een extra risico met zich mee.

- Ontwikkelkosten de Mee[redacted]

In de staartkosten van het BBN-model zijn honoraria opgenomen, maar niet de kosten die Stichting de Meervaart moet maken om dit proces en de organisatie-ontwikkeling goed te kunnen begeleiden. Vanaf 2021 worden deze kosten meegenomen in kunstenplan. Voor 2020 zal een overbrugging nodig zijn.

Tussentijds Concept

[redacted]



Keizersgracht 100-104
1015 CV Amsterdam, the Netherlands
info@blueyard.nl
www.blueyard.nl