

Cultuurcentrum Deurne

Feiten en bouwstenen voor kaderstelling



Gemeente Deurne, 22 oktober 2014

Bestuurlijk opdrachtgever: Nicole Lemlijn (wethouder)

Ambtelijke opdrachtgever: Edith Jacobs (directie)

Projectteam: Wendy Waals (vastgoed), Niki Vintcent (adviseur), Ruud van Dam (projectleiding)

Inhoudsopgave

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Het gebouw	4
3.	Gebruiksmogelijkheden voor het gebouw	6
4.	Zeggenschap en rol van de gemeente	8
5.	CCD en gemeenschapshuizen.....	10
6.	Onderzoek en evaluatie.....	11
7.	Consultatieronde en exploitatiemodel	13
8.	Aanbestedingsregels.....	16
9.	Financieel kader.....	17
	Bijlage 1 - Toelichting VVE constructie.....	20
	Bijlage 2 – Samenvatting resultaten consultatieronde.....	21

1. Inleiding

Nieuwe exploitatie CCD

Na vijf jaar is er een einde gekomen aan de exploitatie van het Cultuurcentrum Deurne (CCD). Na de zomersluiting van 2014 zijn de deuren door het faillissement van de exploitant in augustus niet meer opengegaan. Dat resulteert in urgente vragen rond het faillissement (spoor 1). Ook stelt die ontwikkeling ons voor een vraagstuk van tijdelijke exploitatie (spoor 2). Daarnaast biedt de situatie de gelegenheid om goed na te denken en keuzes te maken over hoe we in de gemeente Deurne nu verder gaan met het CCD (spoor 3). Deze notitie gaat over dat derde spoor.

Deze notitie

Op 18 september 2014 heeft de raadscommissie gesproken over de ontstane situatie. Daarbij zijn op hoofdlijnen uitspraken gedaan over de toekomst van het CCD. Er is debat gevoerd, er zijn afwegingen gedeeld en commissieleden hebben vragen gesteld.

Deze notitie geeft een vervolg op die bijeenkomst van 18 september. Met feiten en antwoorden op gestelde vragen. Ook geeft de notitie richting aan de toekomst van het CCD door de belangrijkste bouwstenen aan de orde te laten komen. Deze helpen bij de verdere beeldvorming en oordeelsvorming. De individuele bouwstenen vormen in samenhang het kader voor de nieuwe exploitatie van het CCD. Dit is de basis voor een voorstel aan de gemeenteraad, waarover zij op 9 december 2014 wordt gevraagd het debat te voeren en een besluit te nemen.



2. Het gebouw

Algemeen

Het Cultuurcentrum met Grand Café ligt op een aansprekende locatie in het centrum van Deurne. Het is goed bereikbaar en er is ruim voldoende parkeergelegenheid.

Het CCD bestaat uit zaalruimten met bijbehorende faciliteiten waaronder een grote theaterzaal, een kleine theaterzaal, twee conferentiezalen, volledig uitgeruste kleedruimte en artiestencafé. De accommodatie biedt daarbij ruimte aan een grandcafé en is voorzien van een volledig uitgeruste horecakeuken.

Basisgegevens

Het gebouw is groot en telt in totaal ongeveer 2.850 m² netto vloeroppervlakte. Zo'n 1.100 m² is ruimte voor direct gebruik, zoals de grote en kleine zaal, de horecaruimte, conferentiezalen en artiestenfoyer. Het overige deel, 1.750 m², is voor indirecte gebruik: berging, magazijn, sanitair, verkeersruimte, hallen, trappen en logistieke ruimte.

Wat	Vloeroppervlakte (m ²)	
- horeca (grand café, foyer, exclusief keuken)	280	
- grote zaal	550	
- kleine zaal	120	
- Kantoorruimte/conferentieruimte	80	
- artiestenfoyer	70 +	
Netto vloeroppervlakte voor direct gebruik		1.100
Netto vloeroppervlakte voor indirect gebruik		1.750 +
Totaal netto vloeroppervlak		2.850

Het overzicht laat zien dat het aandeel van de bedrijfseconomische inefficiënte ruimte groot is.

De capaciteit van beide theaterzalen met volledig in gebruik zijnde tribunes is:

- Grote zaal: 370 stoelen
- Kleine zaal: 100 stoelen

Eigendomssituatie

Het CCD is in eigendom van de gemeente Deurne en maakt onderdeel uit van de Vereniging van Eigenaren De Wolfsberg. Het appartementsrecht uit deze VVE is gesplitst in twee delen:

1. CCD en muziekschool: eigendom gemeente, waarbij de gemeente het deel van de muziekschool verhuurt
2. Harmoniezaal: eigendom Stichting dr. Huub van Doornezaal (stichting HvD) die verhuurt aan de Koninklijke Harmonie Deurne (KHD)

Voor een aantal ruimten in het CCD geldt een gezamenlijk gebruik door het CCD en de stichting HvD. Dat is voornamelijk de logistieke ruimte. Verder wordt een aantal voorzieningen en ruimten gedeeld met Musicas en/of stichting HvD. Dit zijn technische ruimten, opslag en installaties. Verder is eerder afgesproken dat de stichting HvD het recht heeft een avond per week een vergaderruimte te gebruiken.

Bijlage 1 werkt de eigendomsposities van andere delen van het gebouw nog iets verder uit.

Financiële gegevens

Post	Bedrag (miljoen)	
Aanschafwaarde onroerend goed (2009) *	€ 6.8	
Aanschafwaarde installaties (2009) *	€ 1.6	
Aanschafwaarde inrichting (2009) *	€ 1.2	
Totale aanschafwaarde *		€ 9.6
Boekwaarde onroerend goed per 31 december 2013 *	€ 5.9	
Boekwaarde installaties per 31 december 2013 *	€ 1.3	
Boekwaarde inrichting per 31 december 2013 *	€ 0.7	
Totale boekwaarde per 31 december 2013 *		€ 7.9
WOZ waarde **	€ 7.9	
WOZ waarde van het deel dat door muziekschool wordt gebruikt	€ 1.8	
Totale WOZ waarde *		€ 9.7
Huurwaarde (in euro's per jaar) **		€ 95.000

*: inclusief het deel dat door muziekschool wordt gebruikt en exclusief het deel van de KHD

** : exclusief het deel dat door muziekschool wordt gebruikt en exclusief het deel van de KHD

De huurwaarde is door een extern taxateur in beeld gebracht. Daarbij maakt deze de kanttekening dat het een theoretische waarde betreft, gebaseerd op de vele mogelijkheden van het pand en het verhuurbaar vloeroppervlak. Gelet op het ontbreken van een rendabele exploitatie in de afgelopen jaren, het recente faillissement en de huidige leegstand doet de taxateur de suggestie bij de huurvraagprijs uit te gaan van een groeiemodel.

Eventuele verkoop van het gebouw zou een (incidentele) winst betekenen, uitgaande van WOZ-waarde ten opzicht van de boekwaarde. Een WOZ-waarde is voor culturele gebouwen als het CCD echter een onbetrouwbare indicator voor de marktwaarde.

Beheer en onderhoud

Met de vorige exploitant zijn op maat afspraken gemaakt over het beheer het onderhoud, door enkele huurdersverantwoordelijkheden terug te brengen naar de verhuurder, zoals de theaterinrichting. Ook zijn op een later moment afspraken gemaakt over het verdelen de sterk tegenvallende energiekosten. Hiermee werden de kosten hoger dan vooraf door de gemeenteraad was begroot.

Voor de nieuwe situatie is het wenselijk de zakelijke afspraken weer terug te brengen tot de standaard die de gemeente hanteert, zodat partijen in de gemeente Deurne zo veel mogelijk gelijk worden behandeld.

Musicas en de KHD maken gedeeltelijk gebruik maken van gezamenlijke installaties voor luchtbehandeling en/of verwarming. Met hen is afgesproken een deel van de energiekosten door te belasten. Die afspraak blijft ook in de nieuwe situatie bestaan.

3. Gebruiksmogelijkheden voor het gebouw

Planologisch-juridisch kader

Voor het CCD is een aantal uitgangspunten bindend. Denk onder andere aan het bestemmingsplan, maar ook de maximale geluidsproductie in de zaal. De randvoorwaarden en lopende verplichtingen zijn hierna beschreven.

Bestemmingsplan

Het CCD heeft de bestemming "Maatschappelijk". Hieronder wordt verstaan: voorzieningen op het gebied van openbaar bestuur en overheidsdiensten; levensbeschouwelijke organisaties, onderwijs, gezondheidszorg, veterinaire diensten, sociaal-medische, sociaal-culturele en culturele voorzieningen.

Daarnaast mag ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van de voorziening worden gevestigd. Op de begane grond is dag-, verblijfs-, avond- en nachthoreca toegestaan.

Dit betekent dat het CCD gebruikt kan worden van (dag)restaurant tot avond- en nachtcafé. Ingebruikname als winkelruimte is nu niet mogelijk. Bruiloften en andere commerciële feesten voor derden zijn wel toegestaan.

Maximaal toelaatbare geluidsproductie

De programmering van activiteiten en voorstellingen brengt geluidsproductie met zich mee. Het produceren van geluid in het CCD is niet onbeperkt mogelijk. In zogeheten maatwerkvoorschriften is de maximale geluidssterkte als volgt vastgelegd:

Maatwerkvoorschriften CCD			
	Dag (07:00-19:00 uur)	Avond (19:00-23:00 uur)	Nacht (23:00-07:00 uur)
Grote zaal	105 dB(A)	100 dB(A)	95 dB(A)

Cabaretvoorstellingen, akoestische optredens, toneel en dergelijke zijn mogelijk binnen de normen zonder dat er overlast is. Voor versterkte popconcerten en andere optredens van bands wordt verondersteld dat een niveau van ten minste 100 dB(A) noodzakelijk is en 103 dB(A) is zelfs wenselijk. Aangezien deze vaak 's avonds en tot na 23 uur duren zit hier een beperking van het gebouw.

Het is mogelijk om maximaal 12 keer per jaar een ontheffing aan te vragen voor activiteiten die de maximale geluidsnormen overschrijden. Dit betekent dat een versterkt concert of vergelijkbare activiteit gemiddeld één keer per maand mogelijk is.

Met aanwonenden is er discussie over de geluidsproductie in de grote theaterzaal. Aanwonenden geven aan geluids- en trillingshinder te ervaren bij de op dit moment geldende maximale geluidssterkten. Hierover loopt momenteel een juridische procedure ten aanzien van de maatwerkvoorschriften.



Sponsorverplichtingen

Voor de investering voor de realisatie van het CCD zijn sponsorbijdragen geleverd, door drie partijen. In ruil voor een eenmalige financiële bijdrage maken zij jaarlijks aanspraak op een aantal tegenprestaties. In de oude situatie werd deze tegenprestatie geleverd en uitgevoerd door de exploitant. Deze ontving hiervoor een financiële vergoeding van € 15.000 per jaar van de gemeente. De volgende tabel laat de tegenprestaties zien.

	BOW	Rabobank	Weekblad	Totaal
Vermelding tableaux d' honneur	√	√	√	--
Zaalnaamgeving	Foyer	Grote zaal	Balkon GZ	--
Recht op voorintekening	√	√	√	--
Zaal dagdeel gratis (inclusief 7 maal gemeente)	6	8	4	25
Logo op achterzijde toegangskaarten	√	√	√	--
Logo/link op website	√	√	√	--
Pagina advertentieruimte in jaaruitgave CCMD	√	√	√	--
Afkoop logo/website/advertentie				
Gratis plaatsbewijzen	60	100	40	200
Kortingsplaatsbewijzen	300	600	200	1.100
1 extra voorstelling 7,50 reductie, 375 stoelen		375		375
Sponsoravond afname 20 kaarten (gemeente)				20
Looptijd overeenkomst tot en met ...	2019	2024	2019	--

Feitelijke mogelijkheden en beperkingen

Op basis van de bestaande uitgangspunten en randvoorwaarden zijn de gebruiksmogelijkheden van het Cultuurcentrum in beeld gebracht. Per activiteit is aangegeven of deze wel of niet past binnen de nu geldende randvoorwaarden.

Soort activiteit	Wel/niet mogelijk?	Voorwaarde/reden
Toneel/musical	Wel mogelijk	Maximaal 95 dB(A)
Popconcerten (versterkt)	Wel mogelijk, onder voorwaarden	Maximaal 12 keer per jaar i.v.m. maximaal 95 dB(A)
Akoestische concerten	Wel mogelijk	Geen
Cabaret	Wel mogelijk	Geen
Dans	Wel mogelijk	Maximaal 95 dB(A)
Dance-event	Wel mogelijk, onder voorwaarden	Maximaal 12 keer per jaar i.v.m. maximaal 95 dB(A)
Feestavond carnaval	Wel mogelijk, onder voorwaarden	Maximaal 12 keer per jaar i.v.m. maximaal 95 dB(A)
Lezingen/congressen	Wel mogelijk	Geen
Huisvesting vaste gebruikers (verenigingen)	Wel mogelijk	Geen
Bruiloften en commerciële feesten	Wel mogelijk	Maximaal 12 keer per jaar i.v.m. maximaal 95 dB(A)
Detailhandel	Niet mogelijk	Past niet in bestemmingsplan
Kantoorlocatie	Niet mogelijk	Past niet in bestemmingsplan

Duidelijk is dat het gebouw verbeterd kan worden, waarmee de gebruiksmogelijkheden zullen toenemen. Dat geldt bijvoorbeeld voor aanpassingen om de geluidseisen minder beperkend te laten zijn. Muziekevenementen zullen relatief snel aan de limiet voor maximale geluidsproductie komen. De ontheffingsregeling biedt hier weliswaar 12 dagen per jaar ruimte. Onbeperkt programmeren is hierdoor niet mogelijk.

Noodzakelijk zijn die aanpassingen op dit moment niet.

4. Zeggenschap en rol van de gemeente

Zorg om continuïteit het belangrijkste

Zorg om continuïteit is de belangrijkste zorg van de gemeente voor het CCD. Continuïteit over een langere periode van jaren is van belang vanuit goed vastgoedbeheer (rol als eigenaar) én vanuit de zorg voor cultuur en samenleving (rol als lokale overheid). Daar moet de gemeente zeker een rol in nemen.

Zeggenschap door het stellen van kaders

Daarnaast levert de gemeente een financiële bijdrage in de exploitatie. Dat brengt met zich mee dat zich dit vertaalt in zeggenschap.

Dit is zeggenschap over de manier waarop een exploitant verantwoording aflegt over het besteden van die bijdrage, over de organisatiestructuur, het exploitatiemodel en kwaliteit van de invulling van de organisatie.

Samengevat laat zich die zeggenschap samenvatten door het stellen van kaders waarbinnen de exploitatie plaats moet vinden.

Beperkte zeggenschap op inhoud, ruimte voor exploitant

Uit de vele gesprekken die zijn gevoerd in de consultatieronde blijkt dat de programmering en realiseren van een gezonde exploitatie aan een exploiterende partij moeten worden overgelaten. Die partij moet zoeken naar waar de gemeenschap van Deurne en andere gebruikers van het CCD behoefte aan hebben, wat aansluit bij Deurne en wat organisatorisch en financieel past binnen de kaders.

Meer beeldend geformuleerd: de exploitant zou moeten bestaan uit die Deurnenaar zelf, uit de verenigingen, uit de cultuurdragers uit deze gemeente. Los van de organisatievorm en borging van andere zaken zou de Deurnenaar in de gelegenheid moet worden gebracht om het CCD inhoud, kleur en vorm te geven. Dat geeft betrokkenheid, borgt aansluiting op wat leeft in de gemeenschap en waar behoefte aan is. En dat is ook een rolverdeling die maximale kansen geeft om door te blijven ontwikkelen en in te blijven spelen op de veranderende maatschappij en veranderende behoefte van de gebruikers en bezoekers.

Dus maximaal ruimte voor "de Deurnenaar" en een bescheiden rol van de gemeente als lokale overheid. Deze stap loopt nadrukkelijk in de pas met de ingezette lijn van Koersen op Eigen Kracht (KOEK).



De gemeente geeft voor die vrijheid in activiteitenprogrammering vertrekpunten mee, wat hoort bij de kaderstellende rol van de gemeente. Die heeft de raadscommissievergadering in haar vergadering van 18 september 2014 ook geformuleerd. Vertrekpunten voor het activiteitenprogramma:

- Lokale gebruikers en lokale voorstellingen vormen de basis voor activiteiten, daarnaast is er ruimte voor professionele voorstellingen
- Het gebouw moet beschikbaar zijn voor vaste, lokale gebruikers

Voorgaande betekent indirect ook dat professioneel theater niet meer hoeft. Dat punt geven de ervaringsdeskundigen in de consultatieronde ook als overweging mee en het verkennend onderzoek geeft ook aanleiding om te stellen dat de inwoners van Deurne niet per sé aan een dergelijke voorziening behoefte hebben.

Rol gemeente

Voorgaande laat zich vertalen in de volgende visie over de rol van de gemeente Deurne:

Biedt als gemeente de faciliteiten en het kader om het CCD zich zelf te laten ontwikkelen voor en door Deurnenaren.

- Faciliteiten: Het gebouw zoals het is, geen gebouwelijke aanpassingen door zorg van de gemeente, dus geen eenmalige investeringen. Als een exploitant hier toch voor kiest, dan dient zij dit uit haar eigen exploitatie (inclusief gemeentelijke bijdrage) te financieren; en
- Kader:
 - Financieel: huurprijs, gebruikerslasten en onderhoud, financiële bijdrage (zie hoofdstuk 9)
 - Organisatorisch: eisen aan organisatie en exploitatievorm (zie hoofdstuk 7)
 - Inhoud: lokale activiteiten en gebruikers zijn de basis, inclusief vaste gebruikers

Het nemen van deze faciliterende en kaderstellende rol als gemeente en ruimte voor de exploitant moet er toe leiden dat het CCD zicht ontwikkelt tot

1. wat Deurne verdient en waar Deurne toe in staat is;
2. wat Deurne wil door aan te blijven sluiten bij de behoeften.

5. CCD en gemeenschapshuizen

Positie gemeenschapshuizen

De gemeente Deurne heeft tien gemeenschapshuizen. Deze bedienen allemaal een eigen kern of wijk. In de kernen Helenaveen, Liessel, Neerkant en Vlierden vervullen de gemeenschapshuizen een nadrukkelijke lokale rol. De fysieke afstand naar de kern Deurne is aanzienlijk. Lokale gebruikers zijn de voornaamste gebruikers en de relatie met het CCD is relatief dun.

Voor de gemeenschapshuizen in de kern Deurne ligt de relatie anders. Hier is de fysieke afstand tot het CCD beperkter, waardoor er meer overlap is of kan zijn.

	Gemeenschapshuis	Kern	Oppervlakte (bruto m2)
1.	De Gouden Helm	Helenaveen	1.157
2.	De Kastanje	Liessel	1.461
3.	De Moost	Neerkant	1.320
4.	't Huis	Vlierden	975
5.	Den Draai	Zeilberg	1.265
6.	Gerardushuis	Deurne	1.101
7.	Hofke van Marijke	Deurne	1.488
8.	D'n Houtenhoek	Deurne	575
9.	De Heiakker	Deurne	343
10.	MFA Koolhof in aanbouw (exclusief school en sport)	Deurne	Circa 1.000

Overigens mag het CCD in algemene zin worden beschouwd als een aanvulling op de gemeenschapshuizen; daar waar de gemeenschapshuizen bepaalde faciliteiten (denk aan theaterzaal met bijbehorende techniek) niet kunnen bieden, is het CCD een geschikte uitwijkmogelijkheid. Ook kan het CCD interessant zijn om een extra voorstelling voor heel Deurne te geven, aanvullend op de eigen kern of wijk. Het is zaak dat een nieuwe exploitant potentiële gebruikers stimuleert om op een dergelijke manier gebruik te maken van het CCD.

Relaties

De gemeenschapshuizen zullen later worden beoordeeld op de mate van maatschappelijk gebruik en hun financiële positie. Voorzien is dat het beoordelingskader hiervoor in begin 2015 aan de raad wordt voorgelegd. Op basis van het beoordelingskader wordt een matrix opgesteld waaruit per gemeenschapsaccommodatie het maatschappelijk gebruik, de financiële positie maar ook de onderlinge verhouding van de gemeenschapshuizen zichtbaar wordt.

In de Nota GREX-VEX is aangegeven dat het CCD en de gemeenschapshuizen elkaar beconcurreren en gedeeltelijk inzetten op het binnenhalen van dezelfde doelgroep gebruikers. Het is daarom zinvol om de relatie tussen het CCD en de gemeenschapshuizen (voornamelijk in de kern Deurne) in beeld te brengen.

De raad maakt rondom de besluitvorming voor het CCD geen keuzes over de relatie tussen het CCD en de gemeenschapshuizen. Wel is het zaak om in beeld te krijgen hoe maatschappelijk gebruik en de financiële positie eruit zien. Het is daarom aan te bevelen om het CCD ook te toetsen aan de aanstaande beoordelingskaders en te plaatsen in de betreffende matrix. Dit kan echter pas worden gedaan als de raad die kaders heeft vastgesteld en als de nieuwe exploitatievorm daadwerkelijk is uitgekristalliseerd.

Voorgaande betekent ook dat er op dit punt nu geen expliciet kader bestaat, wat ook niet als noodzakelijk wordt gezien. De relatie tussen gemeenschapshuizen en het CCD kan zich zo vrij ontwikkelen. Daar waar samenwerking tussen partijen voor de hand ligt of een meerwaarde heeft mag die ontstaan. En daar waar een verplaatsing van activiteiten zinvol is, mag dat ook gebeuren en dan is enige onderlinge concurrentie niet ongezond.

6. Onderzoek en evaluatie

Eerder onderzoek

Naar de economie achter het theater is met enige regelmaat wetenschappelijk onderzoek gedaan. Een van de voornaamste onderzoekers in Nederland is prof. dr. Cees Langeveld (Erasmus Universiteit en directeur Chassé theater Breda).

Reisbereidheid en spreiding van voorstellingen

Uit onderzoek onder 98 voorstellingen blijkt dat gemiddeld 29% van de bezoekers minder dan twee kilometer, 55% binnen een straal van vijf kilometer, 75% binnen een straal van dertien kilometer en 90% binnen een straal van 38 kilometer van het theater woont.

Volgens het NIPO is publiek gemiddeld ruim een half uur (35 minuten) onderweg om bij het theater of het concertpodium te komen. Meer dan de helft van de bezoekers is langer dan 20 minuten onderweg. De reistijd neemt de laatste jaren toe. In volgend overzicht is voor een aantal voorstellingssoorten de gemiddelde maximale reistijd opgenomen die acceptabel blijkt voor bezoekers:

Soort voorstelling	Maximale gemiddelde reistijd (minuten)
Musicals (landelijk)	49
Pop- en rockconcerten	48
Festivals	46
Wereldmuziek/jazz/folk	23
Jeugdvoorstellingen	23
Cabaret/kleinkunst	20

In het algemeen geldt daarnaast: Gaat men naar een optreden van een professioneel gezelschap, dan is er gemiddeld een langere reistijd aan verbonden: 38 minuten voor een voorstelling van beroepsartiesten tegen 26 minuten voor amateurkunstenaars.

Reisbereidheid in relatie tot aanbod in de regio

Op basis van de reisbereidheid van potentiële bezoekers mag worden geconcludeerd dat de concurrentie voor Deurne aanzienlijk is. Voor professionele voorstellingen is er sprake van concurrentie vanaf Venlo-Roermond-Panningen-Weert tot Eindhoven-Helmond-Venray. Het aanbod van professioneel theater binnen acceptabele reistijd is groot. Een lokaal theater zoals in Deurne is volgens Langeveld vooral geschikt voor een sociale functie en kleinschalig aanbod. Grootschalig aanbod is afhankelijk van het aanbod elders. Zoals genoemd is dit aanbod in overvloed beschikbaar.

Evaluatie

Verder is ook teruggekeken naar afgelopen jaren. Niet met als doel om antwoord te geven op een schuldvraag of om te wijzen. Wel met de bedoeling om te leren uit het verleden en daar in de toekomst ons voordeel mee te doen. Die terugblik is gedaan intern (binnen de gemeente) en in gesprekken met externe partijen (zie ook consultatieronde hierna).

De terugblik is hier samengevat in de belangrijkste verbeterpunten en kansen.

Verbeterpunten

1. Het CCD is niet van de Deurnenaar, er is geen gunfactor door onder andere beperkt gastheerschap. De betrokkenheid is er niet en is in de loop der jaren zelfs slechter geworden.
2. Aansluiting tussen vraag en aanbod van activiteiten is onvoldoende gevonden. Veel voorstellingen, vaak van goede kwaliteit, kenden een zeer lage bezetting.
3. Wees reëel en zakelijk in de financiële exploitatie en bedrijfsvoering, als basis voor een financieel gezonde exploitatie en daarmee continuïteit.
4. Onvoldoende goed en creatief ondernemerschap is een gemis geweest.

5. Het CCD is een goed geoutilleerd centrum waarin een grote verscheidenheid aan activiteiten kan plaatsvinden. Van deze kracht is in het verleden weinig gebruik gemaakt.

Kansen

1. Het benutten van de kracht van synergie tussen verschillende gebruikers van het CCD is een grote kans.
2. Combinatie van verschillende sociaal-culturele activiteiten en een gezonde exploitatie is niet eenvoudig, vraagt om specifieke expertises. Het borgen van die expertises in de organisatie is dan een voorwaarde, waardoor een gezonde exploitatie meer kansrijk is.
3. Deurne heeft veel kracht via de bereidheid van vrijwilligers om een bijdrage te leveren.

7. Consultatieronde en exploitatiemodel

Verantwoording consultatie

Zoals eerder verwoord, is de exploitatie van een cultuurcentrum ingewikkeld en een vak apart. Dat heeft de behoefte onderstreept om het oor te luisteren te leggen bij hen die daar ervaring in hebben opgedaan, expertise bezitten, er "midden in zitten", een duidelijke visie op hebben of specifieke wensen of behoefte.

Gesprekken hebben plaatsgevonden met individuen en vertegenwoordigers van organisaties uit Deurne en omgeving. Daarbij is bewust de breedte gezocht: grote en kleine partijen, meer of minder betrokken bij het CCD, wel of geen rechtstreeks belang bij het CCD:

- Oud-directeur cultuurcentrum en theater
- Voorzitter stichtingsbestuur Bioscoop/theater
- Verantwoordelijk ambtenaar cultuurcentrum Someren
- Manager cultuurcentrum Someren
- Ondernemer in culturele sector
- Initiatiefgroep Van Rijt/Manders en anderen
- Bestuursleden Deurnese verenigingen en cultuurorganisaties
- Deurnese horecaondernemers
- Vrijwilliger Cultuurcentrum Deurne
- Inkoopspecialisten van Bizob
- Mogelijke vaste gebruikers van het CCD
- Ondernemer in theatertechniek

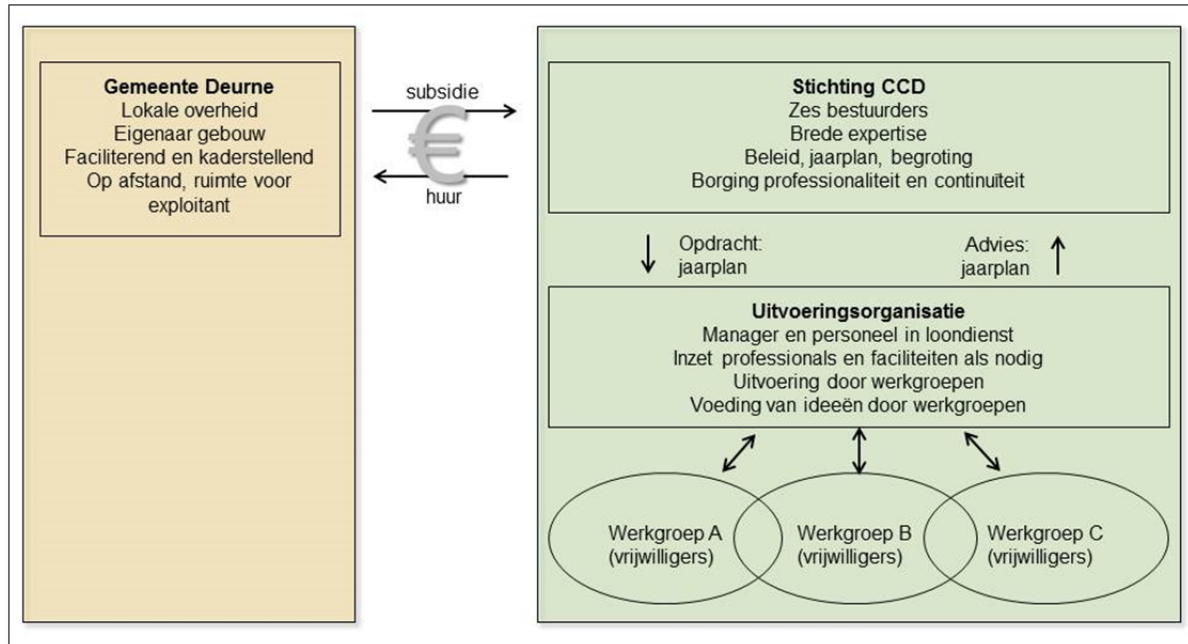
Resultaten consultatieronde

Die consultatieronde heeft veel inzicht gegeven en een nadrukkelijke bijdrage geleverd aan de analyse en visievorming. Hierna zijn de belangrijkste punten samengebracht.

Onderwerp	Resultaat consultatieronde
Rol gemeente	Brede bevestiging van de visie zoals in hoofdstuk 4 verwoord. Aandachtspunt is de bewaking van het culturele deel naast maatschappelijke en commerciële activiteiten
Stichtingsbestuur	Zeer breed gedragen visie: Afstappen van het model van cultureel ondernemerschap en werken met een stichtingsbestuur, waarin de noodzakelijke expertises zijn vertegenwoordigd: klassieke structuur en portefeuilleverdeling, inclusief, financiën, bedrijfsvoering en vrijwilligers, horeca en cultuur.
Ontwikkelkracht	Nieuwe tijden vragen om ontwikkelkracht, creativiteit en slim ondernemerschap. Borging van die ontwikkelkracht ligt in samenstelling bestuur en samenwerking met de maatschappij: verenigingen, vrijwilligers en gebruikers.
Uitvoeringsorganisatie	Leidend zijn enkele personen in dienst van de stichting: één sterke manager en enkele personeelsleden. Basis voor de uitvoering zijn groepen van vrijwilligers.
Horecaexpertise	Naast de basis van vrijwilligers is professionele aansturing en begeleiding noodzakelijk, horeca is een vak apart.
Activiteitenprogramma	In een jaarritme. Wordt door het bestuur vastgesteld, waarbij de uitvoeringsorganisatie adviseert. Jaarlijkse bijdrage van de gemeente loopt daar parallel aan, wat het formele moment is waar de gemeente wél invloed heeft.
"Ons CCD"	Het gevoel van de Deurnenaar is nu onvoldoende dat het "ons CCD" is. Het activiteitenprogramma moet breed aanspreken en aansluiting realiseren bij de Deurnenaar. Perfect gastheerschap en planmatige communicatie en beeldvorming zijn daarbij noodzakelijk.
Het gebouw	Het gebouw is vooral groot en is niet ideaal in het gebruik: slechte interne logistiek, ingewikkelde installatie licht en geluid. Verbetering is zeker wenselijk, maar niet noodzakelijk.
Ontmoetingen	Het realiseren van ontmoetingen in het CCD wordt als grote kans gezien. Ontmoetingen realiseren synergie en is een grote meerwaarde.

Exploitatiemodel

De resultaten van de consultatieronde hebben in samenhang met de andere verkregen inzichten geleid tot een duidelijk voorkeursmodel voor de exploitatievorm:



Dit exploitatiemodel heeft vooral in zich:

- Rol van de gemeente op afstand, met een zakelijke huurrelatie en een subsidierelatie. In die subsidierelatie is op formele wijze de invloed van de gemeente geregeld. Daarnaast zal de gemeente ook informeel invloed hebben, rond het ontwikkelen van een jaarplan en begroting, als onderlegger voor een subsidieverzoek van de exploitant. Daarbij zal de kwaliteit van het bestuur en de resultaten van de exploitatie invloed hebben op de wens en noodzaak van de gemeente om invloed uit te oefenen. Verwacht mag worden dat daar in een startperiode nog wat meer behoefte aan is.
- Een kwalitatief gedegen bestuur, waarin brede expertises vertegenwoordigd zijn. Dat geeft ook de basis voor een prima samenspel met de uitvoeringsorganisatie. Het bestuur bepaalt beleid, maakt keuzes en bewaakt de kwaliteit en continuïteit. Daarbij laat zij zich via de manager voeden door ideeën en wensen uit de uitvoeringsorganisatie, inclusief de vrijwilligers.
- Een duidelijke positie van de Deurnenaar zelf. Vanuit de kracht van vrijwilligers en vanuit de kracht van het bestuur.

Voor de uitvoeringsorganisatie zijn ook andere mogelijkheden denkbaar. Zo kan dat deel bijvoorbeeld volledig worden uitbesteed aan een gespecialiseerde marktpartij. Dat geeft meer borging van professionaliteit en zakelijk ondernemerschap. Nadeel is dat de binding met Deurne en lokale gebruikers en verenigingen minder is. Doorslaggevende afweging is echter de afhankelijkheid van die ene ondernemer. De continuïteit van het CCD is dan afhankelijk van de continuïteit van die ene ondernemer. Dat is niet wenselijk.

Alternatief mogelijk, maar geen voorkeur

Uit de consultatieronde blijkt dat een model met een stichting de voorkeur heeft. Een alternatief is een commerciële partij, die de volledige exploitatie risicodragend op zich neemt.

Een dergelijke oplossing heeft om inhoudelijke redenen niet de voorkeur. Een stichting met een uitvoeringsorganisatie lijkt meer continuïteit te bieden. Met het alternatief van een commerciële partij zou de gemeente de continuïteit van het CCD direct koppelen aan de continuïteit van dat ene bedrijf. Verder wordt de binding met de gemeenschap van Deurne en de manier waarop die een rol neemt in het CCD als heel belangrijk gezien. Een extern bedrijf zal die binding en rol nooit zo kunnen invullen als dat wel kan gebeuren in het voorkeursmodel met een stichtingsbestuur. Overigens laat de consultatieronde zien dat een dergelijk bedrijf niet opstaat.

Daarom is dat alternatief mogelijk, maar heeft inhoudelijk geen voorkeur.

8. Aanbestedingsregels

Aanbestedingsplicht?

De gemeente Deurne legt de afspraken met een exploitant schriftelijk vast. Dit zijn afspraken over het gebruik van het gebouw en de inzet van gemeenschapsgeld als bijdrage in de exploitatie. Beoordeeld is welke regels gevolgd moeten worden bij die "contractvorming".

Wanneer er sprake is van een zogeheten overheidsopdracht, geldt er een aanbestedingsplicht en zou er een (Europese) inkoopprocedure gevolgd moeten worden. De vraag is dus of er sprake is van een overheidsopdracht.

Geen aanbestedingsprocedure bij het voorkeursmodel

Het voorkeursmodel voor de exploitatie leidt tot twee zaken:

1. Een huurcontract tussen een stichting en de gemeente
2. Een subsidiebeschikking van de gemeente aan een stichting

In deze werkwijze is er geen sprake van een overheidsopdracht. Dit leidt dus *niet* tot een specifieke aanbestedingsprocedure.

Het afsluiten van een huurcontract is een bevoegdheid van de burgemeester. Van belang is wel de Wet Markt en Overheid. Er dient een marktconforme huur te worden overeengekomen. Omdat deze onder het niveau van een kostprijsdekkende huur ligt is een raadsbesluit nodig waarin die voor het CCD voorgestelde tariefstelling vanuit algemeen belang toegestaan wordt. Dit algemeen-belang-besluit wordt voorgelegd aan de raad in december 2014.

De subsidiebeschikking kan via de normale procedure verlopen. Dat wil zeggen dat de stichting deze als initiatiefnemer aanvraagt en onderbouwt. De gemeente beoordeelt en toetst en besluit of zij beschikt of niet. Dat laatste binnen de financiële randvoorwaarden die de gemeenteraad in de begroting en/of subsidieverordening aangeeft.

De subsidiebeschikking moet aan voorwaarden voldoen. Zo mogen alleen kosten worden gesubsidieerd en dus geen winstmarges. Ook kan er alsnog sprake zijn van een overheidsopdracht, wanneer de gemeente inhoudelijke verplichtingen afspreekt, bijvoorbeeld over het aantal theatervoorstellingen. Maar dat zal met het voorgestane model en rol van de gemeente op afstand niet het geval zijn.

Deze juridische omgeving (aanbestedingsrecht, Wet Markt en Overheid) vraagt om een zorgvuldige uitvoering van de vervolgstappen.

Het exploitatiemodel dat als voorkeur geldt beweegt zich binnen de spelregels van normale huurovereenkomst en subsidiebeschikking.



9. Financieel kader

Totale kosten gemeente afgelopen periode

Om het CCD in gebruik te houden is een bijdrage van de gemeente onontkoombaar. Zoals eerder geschetst is de keuze voor een subsidierelatie voor de hand liggend voor de nieuwe situatie. In de afgelopen periode is jaarlijks een exploitatiebijdrage betaald aan de exploitant.

Volgend overzicht laat de kosten zien voor de gemeente over afgelopen jaren.

Per kostensoort is aangegeven of het hierbij gaat om vaste kosten of door de raad beïnvloedbare kosten:

Omschrijving Kosten	2011	2012	2013	2014**	Vast	Keuze
Bijdrage in exploitatie stichting	191.000	190.600	216.200*	202.100		√
Kapitaallasten pand	389.700	425.200	425.200	425.200	√	
Bijdrage VvE	0	0	19.400	13.400	√	
Beheer en onderhoud	46.400	38.200	33.100	35.000	√	
Compensatie energiekosten >€ 36.000,-*	5.000	33.700	38.800	30.000		√
OZB	14.000	13.700	16.500	16.500	√	
Kwijtschelding aflossing lening (t/m 2015)	19.000	19.000	19.000	19.000	√	
Overig	26.700	3.900	12.100	-		
Huurinkomsten	-40.400	-40.600	-40.700	-42.600		√
Bijdrage compensatie sponsorverplichtingen tot 2024	15.000	15.000	15.000	15.000	√	
Totaal	666.400	698.700	754.600	713.600		

*= in 2013 heeft met terugwerkende kracht indexering van de exploitatiebijdrage over de periode 2010-2012 plaatsgevonden.

** = verwacht resultaat

Dit laat zien dat het CCD de gemeente over voorgaande jaren gemiddeld zo'n € 700.000 per jaar kostte. Voor 2014 was rekening gehouden met totale kosten van € 713.600. Daarvan is € 524.000 onvermijdbaar. De overige € 232.100 aan kosten en € 42.600 aan huurinkomsten zijn afhankelijk van bestuurlijke keuzes.

Meer specifiek: De gemeente kent als eigenaar van het pand kapitaallasten, een verplichte bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren Wolfsberg en onderhoudskosten. Ook zijn er sponsorverplichtingen zoals eerder toegelicht, waarvoor de exploitant van de gemeente financieel gecompenseerd werd.

Sponsorverplichtingen

Er is in voorgaand overzicht uitgegaan van continuering van de lopende sponsorverplichtingen. Met de bouwspansoren is contractueel afgesproken dat als contracten voortijdig door de gemeente worden verbroken, sponsorbijdragen naar rato worden terugbetaald. Tot 1 augustus 2014 zijn er 65 maanden verstreken vanaf de ingangsdatum van de sponsorcontracten. Als gekozen zou worden voor afkoop vraagt dit mogelijk om een eenmalige financiële bijdrage van bijna € 300.000:

Sponsor	Bijdrage totaal	Looptijd overeenkomst in maanden	Restant contractuele verplichting
Bergopwaarts	€ 200.000	120	€ 91.667
Rabobank	€ 250.000	180	€ 159.723
Weekblad voor Deurne	€ 100.000	120	€ 45.834
Totaal	€ 550.000	n.v.t.	€ 297.224

Exploitatiekosten voor exploitant

Inzicht in de kosten en opbrengsten van de exploitatie van het CCD is wenselijk. Door het ontbreken van recente jaarstukken van een accountant is dat inzicht niet makkelijk te krijgen. Op basis van het grootboek voor 2013 is geprobeerd het financiële plaatje op hoofdlijnen inzichtelijk te maken, aan de hand van de belangrijkste inkomsten en uitgavenposten. Dat geeft toch een redelijk beeld van de financiën, maar blijft ook vragen oproepen.

Duidelijk moet zijn dat voor dit overzicht zoveel voorbehoud geldt, dat het trekken van conclusies op basis van dit overzicht niet zomaar kan. Duidelijk is wel dat een exploitatiebijdrage van de gemeente een substantiële en belangrijke inkomstenbron is.

Overzicht Lasten en Baten CCD (2013, indicatief)			
Lasten		Baten	
Salarissen en managementfee	€ 206.600	Opbrengsten Theater	€ 221.300
Onderhoud ed gebouwen	€ 72.900	Opbrengsten Popconcerten	€ 6.000
Afschrijving/onderhoud inventaris	€ 69.200	Opbrengsten Bioscoop	€ 1.900
Overige kosten	€ 30.300	Opbrengsten Muziekcafe	€ 11.400
Kosten theater	€ 54.200	Opbrengsten Evenementen	€ 59.100
Kosten popconcert	€ 4.200	Opbrengsten Bavaria	€ 6.000
Kosten bioscoop	€ 1.300	Vergoeding bouwspponsor	€ 14.900
Kosten muziek cafe	€ 22.400	Sponsoring CCD	€ 5.000
Kosten evenemente/verhuur	€ 8.600	Subsidie Gemeente	€ 198.600
Kosten rente	€ 15.700	Kwijtschelding lening	€ 19.000
Kosten inkoop	€ 45.700	Overige Opbrengsten	€ 1.700
Overige kosten	€ 26.800		
Totaal lasten	€ 557.900	Totaal baten	€ 544.900
Saldo	-€ 13.000		

Maximale hoogte exploitatiebijdrage

Bij de vorige exploitatie is door de gemeente jaarlijks een exploitatiebijdrage betaald. Deze bedroeg vanaf 2009 € 190.000. Dit bedrag is jaarlijks geïndexeerd. De gemeentelijke bijdrage bedroeg hierdoor in 2014 € 202.000. In het afzonderlijke voorstel aan de gemeenteraad wordt nader ingegaan op de kaderstelling op dit punt voor de toekomst.

Exploitatiebijdrage als subsidie

Naast de hoogte van een subsidiebijdrage is de manier waarop die wordt verstrekt van belang. Dit kan variëren en bijvoorbeeld als volgt worden bepaald:

1. Eenmalige jaarlijkse exploitatiesubsidie: op basis van een jaarplan en de jaarbegroting van het CCD, inclusief afspraken over verantwoording;
2. Bijdrage per te organiseren evenement: in de vorm van afzonderlijke subsidiebesluiten. Dit kan door deze te beschikken aan de exploitant of aan de vereniging die een activiteit in het CCD wil organiseren.
3. Een combinatie: een deel vast te beschikken aan exploitant op basis van jaarplan en een deel als incentive per activiteit, aan de vereniging.

Belangrijk bij het kiezen van een manier van verstrekken zijn:

- Zo veel mogelijk duidelijkheid voor een exploitant zodat die weet waar die aan toe
- Transparantie in de structuur: hoe transparanter hoe beter
- Beperking regellast gebruikers/exploitant en gemeente
- Mogelijkheden om als gemeente te stimuleren, invloed uit te oefenen

Daarbij heeft optie 2 *niet* de voorkeur. Deze geeft te weinig zekerheid en vraagt om te veel regellast. Voorkeur voor optie 1 of 3 is afhankelijk van het belang dat wordt gehecht aan voorgaande punten. In de vervolgfase zal de gemeente hier een keuze in moeten maken, bij voorkeur in afstemming met de exploitant. Het ligt voor de hand dat in de startperiode een combinatie (optie 3) een meerwaarde heeft, om zo verenigingen of andere gebruikers te stimuleren om het CCD (vaker) te gaan gebruiken.

BTW-structuur

Bij de bouw van het CCD is de BTW door de gemeente in vooraftrek gebracht. Dit kon onder de voorwaarde dat voor een periode van 10 jaar de verhuur belast plaatsvindt, en dat de huurder voor 90% met BTW-belaste prestaties verricht. De periode waarin deze voorwaarde geldt loopt nog tot medio 2019. Om de in vooraftrek gebrachte BTW niet terug te hoeven betalen zal deze verplichting dan ook tot dat moment gelden. Het in de BTW-sfeer exploiteren van het CCD geldt daarom als harde voorwaarde.

Nut en noodzaak eenmalige investeringen in gebouw

Zoals eerder toegelicht kunnen met aanpassingen aan het gebouw verbeteringen worden gerealiseerd. Dat is ook een breed gedragen wens. Vertaling van die aanpassingswensen naar concrete bouwplannen en investeringsbedragen zijn echter nog niet gemaakt; Nut en noodzaak van aanpassingen kan op dit moment onvoldoende beoordeeld worden. Gezien de financiële situatie van de gemeente en de wensen die breder leven dan het CCD, lijkt het zinvol om de verantwoordelijkheid voor een interne verbouwing bij de subsidie-ontvanger cq exploitant neer te leggen. Zij kunnen het best de afweging maken tussen nut en noodzaak.

Nut en noodzaak investering in geluid

Specifiek voor het onderdeel geluid geldt dat een verkenning laat zien dat het haalbaar zou kunnen zijn om met een ingrijpende maatregel (door het rondom aanbrengen van een isolatiepakket aan de binnenzijde van de grote zaal) de beperking door de geluidsregels substantieel te verlagen. Het zou een winst kunnen opleveren van tussen de 8 en 10 dB(A).

Die ingreep vraagt om een investering, waarvan op dit moment alleen een globale inschatting kan worden gegeven in de orde van grootte van een half miljoen euro, vertaald naar kapitaallasten € 37.500 per jaar op basis van een afschrijvingstermijn van 20 jaar.

Mogelijkheden externe subsidie en sponsoring

Welke externe subsidiemogelijkheden nog een bijdrage kunnen leveren is niet beoordeeld. Omdat externe subsidies naar verwachting geen structureel karakter zullen hebben liggen daar vooral kansen voor een opstartfase of eenmalige investeringen.

De consultatieronde laat zien dat er reële mogelijkheden liggen om meer werk te maken van sponsoring. Deze bleef in 2013 beperkt tot € 5.000.

Bijlage 1 - Toelichting VVE constructie

1. Hoofdsplitsing VVE De Wolfsberg

Het complex De Wolfsberg is in eigendom van een Vereniging van eigenaren.

In de hoofdsplitsing zijn 2 appartementsrechten waarin de gemeente als eigenaar is betrokken:

- Index 1: openbaar deel parkeer parkeergarage (in eigendom van de gemeente Deurne);
- Index 6: cultuurcentrum (ondergesplitst)

De overige appartementsrechten (2 t/m 5) zijn in eigendom van derden.

2. Ondersplitsing Appartementsrecht index 6 Cultuurcentrum

Index 6 Cultuurcentrum is ondergesplitst in 2 appartementsrechten:

- A106 Cultuurcentrum (in eigendom van de gemeente);
- A107 Harmoniezaal (in eigendom van de Stichting Huub van Doornezaal).

Appartementsrecht A106 Cultuurcentrum (in eigendom van de gemeente)

Dit eigendom valt fysiek uiteen in 2 delen (in de situatie tot het faillissement):

- I Cultuurcentrum (door de gemeente verhuurd aan Stichting Cultuur Cluster Deurne, deze verhuurde het horecadeel (Ia) onder aan commercieel exploitant (B.V. Cultuurgroep Maan);
- II Muziekonderwijs (door de gemeente verhuurd aan de stichting Hafadru en door deze onderverhuurd aan Musicas).

De ruimte die voor de exploitant beschikbaar is, is onderdeel I, inclusief IA.

Voor de verhuur van deel I gelden nog de volgende beperkingen:

- Voor een aantal verkeersruimten in deel I geldt een erfdienstbaarheid (recht voetpad) ten gunste van de Stichting dr. Huub van Doornezaal.
- Voor een van de conferentieruimten in deel I moet de Stichting dr. Huub van Doornezaal een avond in de week als gebruiker toegang hebben tot deze ruimte.

Bijlage 2 – Samenvatting resultaten consultatieronde

In de periode vanaf 18 september 2014 zijn er veel gesprekken gevoerd in de consultatieronde. Hierna zijn de resultaten van die gesprekken opgenomen, door de belangrijkste leerpunten en adviezen samen te vatten.

In willekeurige volgorde:

Vertegenwoordigers culturele organisaties

- Het ontbreken van een expliciet cultuurbeleid of gemeentelijke visie over wat wij willen met cultuur in Deurne is belangrijk gemis.
- In het verleden is het niet gelukt een relatie te bouwen met het CCD.
- In een samenwerking met het CCD wordt een belangrijke meerwaarde gezien: door makkelijker en vaker samenwerking te vinden met andere partijen die zich direct of indirecte met cultuur bezig houden. Het CCD moet daarvoor de centrale ontmoetingsplek zijn: "ontmoeten" is sleutelwoord.

Oud directeur cultuurcentrum en theater

- Centrale vraag vooraf zou moeten zijn: wat wil je met cultuur en het CCD in de gemeente.
- Ontwikkeling van onderaf zou uitgangspunt moeten zijn: dus start bij de Deurnenaar zelf en betrek hen er nadrukkelijk bij, gebruik hun initiatieven.
- Vorm met stichtingsbestuur en uitvoeringsorganisatie is de meest logische vorm en heeft in de praktijk bewezen goed te werken. De gemeente maakt daar geen onderdeel van uit.
- Zorg dat je breed bent uitgerust in het bestuur, zodat de uitvoeringsorganisatie op alle onderdelen een controleur en sparringspartner heeft.
- Borg professionaliteit bij manager/gastheer, administratie, beheerder en horeca-uitbater voor de dagelijkse aansturing.
- Knip de uitvoeringsorganisatie niet in delen, laat onderdelen juist samenwerken in een groeimodel.
- Het is een gemiste kans dat de KHD in Deurne een eigen ruimte heeft.
- Met de huidige inrichting is de huisvesting van een bibliotheek niet handig.

Vertegenwoordiger vrijwilligers CCD

- Bij de start ongeveer 75 vrijwilligers. In de laatste periode nog ongeveer 30.
- Inschatting is dat vrijwilligers zich in willen blijven zetten voor het CCD.
- In verleden werd beleid onvoldoende neergezet en goed uitgevoerd. Wel ideeën en voornemens, maar kwam onvoldoende tot uitvoering.
- Ideeën voor activiteiten van onderaf werden onvoldoende benut.
- Klankbordgroep Cultuurcentrum: was nooit terugkoppeling over resultaten.

Initiatiefgroep Van Rijt/Manders en anderen

- In oude exploitatie was gemis horecaervaring een minpunt
- Groep voert een eigen consultatieronde uit om visie verder te vormen en deze in te kunnen vullen.
- Een groeimodel waarbij een stichting de exploitatie op zich neemt is het vertrekpunt.
- Het Cultuurcentrum heeft een gunfactor nodig; de drempel is nu te hoog en is niet 'van Deurne'.

- Het gebouw is niet gebruiksvriendelijk ontworpen, bijvoorbeeld: toiletten en garderobe in de kelder, logistiek begane grond, extra leuning trap.
- De bibliotheek in het Cultuurcentrum lijkt inpasbaar, voordeel: genereert traffic.
- De maximale geluidsproductie van 95 dB(a) is te beperkt.

Deurnese Horeca-ondernemers

- Iemand alleen kan geen CCD runnen. Onderschat de noodzakelijke horeca-expertise niet en wees reëel dat dat ook tijd kost.
- Logistiek van het gebouw is echt ongunstig.
- Sfeer en beleving van horecadeel is erg belangrijk, investeren is wenselijk, wellicht bijt die sfeer-eis met vestiging bibliotheek.
- Er wordt een te smalle doelgroep aangesproken, te weinig aansluiting Deurnenaar.
- Slechte logistiek door toiletten beneden is ook weer niet het grootste punt.
- Open houding vanuit Horeca om uitvoering te geven aan exploitatie of onderdelen.
- Model als optie: open calculatie en afspraak afdragen percentage van omzet.
- Wees reëel in raming vooraf wat financieel haalbaar is in het CCD.
- Neem de gemeenteraad eens mee door het gebouw.
- Geef exploitant de ruimte, timmer het niet dicht aan de voorkant.

Manager De Ruchte (uitvoeringsorganisatie)

- De manager brengt in een persoon ervaring mee in evenementen, bedrijfsvoering, horeca en cultuur.
- Organisatie kiest bewust voor doelgroepenbenadering
 - Van maandag t/m vrijdagmiddag – gemeenschapshuis met een serviceniveau op verenigingsniveau. Wel altijd professional aanwezig.
 - Van vrijdagavond t/m zondag – theater met professionele dienstverlening en uitstraling.
- Onderzoek en planmatige marktwerking voor nieuwe doelgroepen slaat aan.
- Goede relatie met lokaal bedrijfsleven en met lokale horecaondernemers is belangrijk en werpt vruchten af.
- Verdienmodel: 1/3 deel uit horecaopbrengsten, 1/3 deel uit verhuur van ruimtes aan derden en 1/3 deel uit gemeentelijke bijdrage en ticketverkoop.
- In totaal 5 mensen in dienst van de stichting en ongeveer 60 vrijwilligers actief.

Voorzitter bestuur Dok6 (Theater/Bioscoop, Panningen)

- Kernboodschap: geef de Deurnenaar het gevoel dat het Cultuurcentrum van hen zelf is. Door lokale voorstellingen voor en door alle doelgroepen bijvoorbeeld ook dóór de jeugd.
- Zorg dat je binding realiseert met het verenigingsleven.
- Zonder exploitatiebijdragen van gemeente redt een dergelijk centrum het niet.
- Creëer een gedeelte van je lokale binding via een stichting met een bestuur met klassieke portefeuilles. Zoek daarnaast een professionele theaterdirecteur/manager die verstand heeft van zaken en die als gastheer fungeert.
- De gemeente staat op afstand.
- Scheid beleid en uitvoering: stichtingsbestuur maakt en bewaakt beleid, medewerkers en vrijwilligers voeren binnen dit kader uit.
- Zorg dat de aanwezige disciplines in de uitvoering (bijvoorbeeld theater, horeca en bioscoop) elkaar versterken. Werf hiervoor niet drie aparte exploitanten, bij elkaar houden.

Verantwoordelijke ambtenaar De Ruchte

- Stichtingsbestuur en management zijn verantwoordelijk voor een gezonde exploitatie.
- De gemeente heeft geen rol in de stichting. Maar gemeente neemt wel een – zij het extensieve – actieve rol, zonder aan zakelijkheid in te boeten. Zo zorgt zij dat er een open en constructieve werkrelatie is.
- Enkele jaren geleden in wijziging gestart om meer ruimte voor verenigingen te maken, te koste van ruimte voor theater.
- Totale exploitatiesubsidie van gemeente aan stichting bedraagt € 140.000 per jaar, al jarenlang.
- Werk met een kleine schil van professionals en zorg daarnaast voor goede groep vrijwilligers.
- De zakelijke markt is een kans voor De Ruchte.
- In het cultuurcentrum is de synergie door ontmoeting goed zichtbaar.

Ondernemer cultuursector

- Bewijst dat het mogelijk is als zelfstandig bedrijf cultuurcentra/theater te exploiteren.
- Wel met gemeentelijke bijdragen of zonder huur.
- CCD heeft nu grote achterstand door stevige krassen op imago. Rol marketing is van belang.
- In horeca zit de mogelijkheid om rendabele activiteiten te organiseren.
- Focus op waar je goed in bent en inhuren waar je niet goed in bent.
- Succes kan staan of vallen met excellent gastheerschap.
- Horeca: door professionals blijven laten uitvoeren.
- Amateur-/ lokale gezelschappen zijn financieel aantrekkelijker dan professioneel theater.
- Ontwikkelfunctie van exploitant moet goed aanwezig zijn.

Mogelijke vaste gebruikers

- Bibliotheek:
 - Plaats in CCD is grote wens, sluit erg goed aan op visie bibliotheek.
 - Kansen voor synergie zijn groot: door elkaar beter te ontmoeten zijn makkelijke kansen te creëren voor samenwerking, cocreatie. Zo ook bijdrage aan totale exploitatie CCD.
 - Samenwerking met baliefunctie van andere partijen is prima kans.
 - Bibliotheek geneert veel bezoek, uit verschillende doelgroepen.
 - Ruimte behoefte is substantieel anders (lager) dan in huidige locatie. Deze zal eerste jaren nog iets groter zijn dan in eindsituatie, afhankelijk van samenwerking met onderwijs.
- VVV:
 - Plaats in CCD in nadrukkelijke wens.
 - Behoeft is baliefunctie met verkoop en enkele werkplekken. Tevens een thuisbasis voor de vrijwilligers.
 - Combinaties met baliefuncties van anderen, ook CCD zelf, is prima mogelijk.
- DMG:
 - Plaats in CCD in nadrukkelijke wens, ook na de tijdelijke situatie.
 - Zij zien ook een meerwaarde van DMG voor andere bezoekers en gebruikers.

Bestaande gebruikers van het CCD

- Voor de toekomst zou de vereniging (in dit geval KHD) meer een onderdeel van het CCD moeten zijn, daar staat men graag voor open. De meerwaarde en mogelijke synergie is duidelijk.
- Professionele aansturing van de uitvoering is nodig, niet alleen varen op vrijwilligers.
- Bibliotheek en VVV in het CCD genereren traffic en zijn om die reden een goede toevoeging in het concept. Er zijn wel praktische bezwaren.
- Drempel voor verenigingen moet echt lager en exploitant moet meer open staan voor initiatieven.
- Voorstellingen van verenigingen moeten een onderdeel uitmaken van het jaarprogramma. In de oude situatie ontbraken dergelijke optredens vaak.
- Er moet veel meer creativiteit en scherpte in het ondernemerschap komen. Wellicht zijn meerdere ondernemers naast elkaar die elke eigen inbreng hebben een beter model. Zo geef je jonge ondernemers veel ruimte.
- Er gebeurde te weinig in het CCD, er was te weinig leven en activiteit. Beter gastheerschap is daarbij voorwaarde.

Inkoopspecialisten Bizob

- Resultaten zijn verwerkt in hoofdstuk 8 van deze notitie.

Ondernemer in theatertechniek

- Technische installatie en theatertechniek is van een hoog niveau, maar daarmee ook ingewikkeld. Bediening is niet eenvoudig en van de installatie wordt geen optimaal gebruik gemaakt. Dit vraagt om professionele aanpak.
- Laagdrempeligheid is van groot belang om lokale gebruikers aan te trekken. Hier moet de techniek ook op worden ingericht, óf een goede bediening van de bestaande techniek is nodig.
- De exploitant moet een gastheer zijn en zijn klanten en gebruikers op een correcte en passende manier benaderen en ontvangen. Daarnaast moet er een spreiding in expertise aanwezig zijn: cultuur is geen horeca en vice versa.

COMMISSIEADVIES

Commissie: Ruimte & Economie
Onderwerp: Toekomst Cultuurcentrum
Datum: 18-nov-2014

Aan de gemeenteraad
van Deurne

De commissie Ruimte & Economie heeft in haar vergadering van 18 november 2014 be-
raadslaagd over bovengenoemd onderwerp.

Het voorstel kan (zonder stip) naar de raad met aanvullingen op de volgende punten:

- uitwerking van de rol van de gemeente op korte termijn en een nadere uitwerking van de organisatievormen (stichting en vereniging) in algemene zin.
- tevens is er aandacht voor de rol van de gemeente richting Bergopwaarts en te ontwikke-
len Cultuurbeleid.

Toezegging: Een RIB met aanvullende vergelijkscijfers uit het TAS wordt verzonden. Tevens wordt hierin aanvullende informatie verstrekt over de rechtsvorm waarin de nieuwe exploitatie kan plaatsvinden.

De commissiegriffier,



(N.H.P. Vintcent)