

Afdeling	: OCSW - Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn	B&W-voorstel: DJ-1630212
Naam opsteller voorstel	: Madelon Mooren (06-11388638)	Zaaknummer: 1630194
Portefeuillehouder	: Ing. H.J.W.M. (Henk) van de Loo	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Verbouwing Muziekcentrum De Bosuil.

Voorstel

Aan de raad voor te stellen om:

1. In te stemmen met de verbouwing van Muziekcentrum De Bosuil voor het vergroten van de bezoekerscapaciteit van 650 naar 800 personen;
2. Het investeringsbudget van maximaal € 200.000,- dat als vetgedrukte prioriteit is opgenomen in de begroting van 2022, hiervoor beschikbaar te stellen.
3. De kapitaallasten van het investeringsbudget onder beslispoint 2 m.i.v. 2023 op annuïteitenbasis te verrekenen met de huur van Muziekcentrum De Bosuil (jaarlijkse aanvullende huurlasten € 8.511,-) in 25 jaar en deze aanvullende huurlast niet te subsidiëren.

Inleiding

In de begroting van 2022 is een vetgedrukte prioriteit opgenomen voor een verbouwing van Muziekcentrum De Bosuil (De Bosuil). De verbouwing, die is begroot op een bedrag van € 402.094,- zorgt er voor dat de bezoekerscapaciteit van De Bosuil uitgebreid kan worden van 650 naar 800 personen en dit moet bijdragen aan het behouden van een stevige concurrentiepositie van De Bosuil.

Omliggende poppodia in de provincie Limburg zijn de afgelopen jaren flink verbouwd of er zijn gloednieuwe panden neergezet. Waar De Bosuil in 2003 als eerste van de Limburgse podia een nieuw gebouw heeft geopend speciaal voor popmuziek hebben andere Limburgse steden daarna nieuwe gebouwen gerealiseerd. Deze nieuwe popzalen kennen vaak een grotere bezoekerscapaciteit dan De Bosuil (Nieuwe Nor, Heerlen – 1000, Muziekgieterij, Maastricht – 1450). Ook De Effenaar in Eindhoven kent een aanzienlijke grotere capaciteit. Artiesten maken steeds vaker een economische afweging, hun gage wordt grotendeels bepaald op basis van de entree-inkomsten en dus is bezoekerscapaciteit van belang bij het onderhandelen. De Bosuil ziet dat artiesten er voor kiezen andere podia in de omgeving op te nemen in het tourschema vanwege de hogere gage.

Weert, 26 april 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 26 april 2022

Nummer: **B**

De secretaris



Na ingewonnen bouwtechnisch advies is geconcludeerd dat middels een beperkte interne verbouwing en een kleine uitbreiding aan de buitenzijde van het gebouw het gewenste doel kan worden bereikt, namelijk het uitbreiden van de bezoekerscapaciteit van 650 naar 800 bezoekers.

De prioriteit voor het investeringsbudget in de begroting kan alleen beschikbaar worden gesteld middels een afzonderlijk raadsbesluit (vetgedrukte prioriteit).

Beoogd effect/doel

Een toekomstbestendige cultuursector met een goed voorzieningenniveau.

Argumenten

1.1. Uitbreiden van de bezoekerscapaciteit zorgt voor het behouden van de concurrentiepositie

De Bosuil heeft in het beleidsplan van 2020-2023 de situatie reeds geschetst:

- Per jaar worden 15 activiteiten volledig uitverkocht waarbij de mogelijkheid om meer bezoekers te kunnen ontvangen niet wordt benut, vanwege de grens van de capaciteit van 650 bezoekers;
- In de nabije omgeving zijn grotere popzalen gerealiseerd en deze concurreren daarmee met de positie van De Bosuil. De gage van artiesten wordt voor het overgrote deel bepaald op de verwachte entree-inkomsten en dus de bezoekerscapaciteit. Steeds vaker ziet De Bosuil dat het grotere podia in de omgeving wel lukt om bepaalde artiesten te contracteren, die anders ook voor De Bosuil gekozen zouden hebben.

De Bosuil is door het Fonds Podiumkunsten landelijk erkend als een kernpoppodium A samen met een select aantal andere podia in Nederland. De Bosuil is het enige poppodium in Limburg met dit certificaat en behoort hiermee voor Zuid-Nederland tot de basisinfrastructuur op het gebied van (pop-)muziek en talentontwikkeling. Alleen met een grotere zaalcapaciteit kan deze positie behouden blijven in verband met concurrentie van nieuwe (grotere) podia. Ook is vergroting van de zaalcapaciteit nodig om huidige maar ook nieuwe en/of "grotere" artiesten te kunnen blijven programmeren. Deze kiezen uit economische overwegingen steeds vaker voor podia waar de bezoekerscapaciteit groter is.

1.2. De verbouwing draagt bij aan het behouden van een poppodiumfunctie op maat voor Weert

Behoud van culturele organisaties en instellingen en het vergroten van de toekomstbestendigheid van deze organisaties zijn thema's in het cultuurbeleid (Cultuurroute 2024) die mede dankzij de coronacrisis belangrijker zijn geworden. Het behouden van een poppodiumfunctie draagt daarnaast bij aan de speerpunten uit de Strategische Visie 2030 om Weert een centrumfunctie voor omliggende gemeenten te laten hebben. In diezelfde visie zijn waarden vastgesteld rondom beleving en uitnodigen tot ontmoeten, een functie die De Bosuil ook na verbouwing kan blijven vervullen en zelfs nog beter in staat is om in te spelen op behoeften van publiek en jongeren die hun talent willen ontwikkelen.

1.3. De nood om nu te verbouwen is hoog

De Bosuil signaleert nu al dat artiesten voor andere podia kiezen waardoor de concurrentiepositie verslechtert met als gevolg dat de inkomsten dalen. Het risico is dat het poppodium minder aantrekkelijk wordt voor nationale en internationale artiesten van niveau en zo in een negatieve spiraal terecht komt en ook het certificaat Kernpodium A verliest.

1.4. De identiteit van De Bosuil blijft overeind

Van oorsprong is De Bosuil een podium waar naast artiesten van hoog kwaliteitsniveau ook (lokale) beginnende artiesten en amateurmuzikanten podiumervaring op kunnen doen. Door deze interne verbouwing en aanbouw blijft de mogelijkheid voor meer intiemere optredens bestaan en ontstaat de mogelijkheid tot het programmeren van grotere artiesten.

1.5. De geluidsproductie blijft gelijk

Bij de uitbreiding van het gebouw aan de achterzijde van het pand is rekening gehouden met de geluidsproductie. Dit betekent dat de geluidshinder (van buitenaf ervaren) hetzelfde blijft als in huidige situatie.

2.1. Financiering verbouwing, verhoging huurlasten en bijkomende exploitatielasten kan De Bosuil uit eigen middelen betalen

Het is voor De Bosuil niet mogelijk om voor het resterende bedrag een lening bij de bank aan te vragen aangezien zij huurder zijn en geen eigenaar van het gebouw. Het grootste gedeelte van de verbouwing financiert De Bosuil uit eigen middelen, het resterende bedrag financiert de gemeente Weert in de vorm van een investeringsbudget. Dit wordt terugbetaald door verhoging van de huurlasten voor een periode van 25 jaar. De subsidiecomponent betreffende de huur wordt niet verhoogd. De investering wordt dus vanuit de exploitatie van De Bosuil bekostigd.

De kleine uitbreiding van het gebouw brengt beperkte extra exploitatielasten met zich mee zoals schoonmaak- en energiekosten. Sinds 2021 zijn er zonnepanelen geplaatst waardoor de energiekosten beperkt blijven. De verwachting is dat na verbouwing De Bosuil meer bezoekers aantrekt en dus meer omzet kan maken. Binnen deze exploitatie inkomsten kan de huurverhoging van € 8.511,- en de bijkomende exploitatielasten worden opgevangen.

De financiële positie van De Bosuil is al vele jaren stabiel en de reservepositie is goed. De conceptjaarrekening over 2021 laat zien dat De Bosuil de afgelopen jaren met eigen inkomsten een bestemmingsreserve 'ondernemerschap' van € 207.089,- heeft opgebouwd welke wordt aangewend voor een deel van de verbouwingkosten.

Kanttekeningen en risico's

Bekeken is of er strijdigheid zou ontstaan ten opzichte van een toekomstige invulling van De Poort van Limburg. De grote zaal in de Poort van Limburg is op dit moment niet uitgerust voor het organiseren van popconcerten. Dit is pas zinvol en kostendekkend vanaf bezoekersaantallen van 1200 personen per concert en biedt daarmee ook geen oplossing voor het verhogen van de bezoekerscapaciteit en het per direct verbeteren van de concurrentiepositie van De Bosuil.

Een mogelijk scenario is dat het exploitatieresultaat van De Bosuil niet toereikend is om de hogere exploitatiekosten als gevolg van de uitbreiding op te vangen. Incidenteel kunnen dan reserves van de Bosuil worden aangewend, maar structureel is dit geen oplossing. In de jaarlijkse monitoringgesprekken tussen de gemeente en De Bosuil is de financiële positie onderwerp van gesprek zodat er tijdig maatregelen kunnen worden genomen indien er zich problemen voordoen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Kosten verbouwing	€ 402.094,-
Eigen middelen De Bosuil	€ 202.094,-
Investeringsbudget gemeente Weert	€ 200.000,-

De kapitaallasten van het investeringsbudget van € 200.000 zijn voor de gemeente € 9.000,- per jaar bij een afschrijvingstermijn van 25 jaar (o.b.v. de financiële verordening) en een rente van 0,5%.

Verrekening in de huur

Voor de verrekening van de kapitaallasten van het investeringsbudget in de huur van de Bosuil wordt een periode van 25 jaar aangehouden, gelijk aan de afschrijvingstermijn van het investeringsbudget. De verrekening in de huur vindt plaats op basis van berekening van kapitaallasten op annuïteitenbasis, het betreft dan een jaarlijks gelijkblijvend bedrag van € 8.511,-. In de beginjaren is er een klein nadelig verschil met de gemeentelijke kapitaallasten, in de jaren daarna een klein voordelig verschil. Zowel de aangepaste raming voor de huur als de kapitaallasten worden in de begroting 2023 en verder verwerkt.

De Bosuil gaat vanaf 2023 een huurbedrag betalen van € 68.385,20. Dit bedrag bestaat uit:

€ 58.365,-	huurprijs excl. BTW
€ 1.509,20	huurverhoging t.b.v. plaatsing zonnepanelen in de periode 2021-2035
€ 8.511,-	huurverhoging t.b.v. verbouwing 2022 in de periode 2023-2048
----- +	
€ 68.385,20	totaal

Het eerste bedrag maakt onderdeel uit van de subsidierelatie met de Bosuil, de twee huurverhogingen niet.

Inzet eigen middelen De Bosuil

De eigen inbreng van de Bosuil van € 202.094,- wordt uit de bestemmingsreserve ondernemerschap betaald (stand op 31-12-2021: € 207.089,-).

Duurzaamheid

Bij de verbouwing wordt zo veel als mogelijk rekening gehouden met duurzame keuzes, zoals goede isolatie middels dubbel glas en spouwmuurisolatie. Ook is er rekening gehouden met het terugplaatsen van groen daar waar dit verwijderd moet worden ten behoeve van de verbouwing.

Uitvoering/evaluatie

- De gemeente is eigenaar van het gebouw en zorgt zelf (team Vastgoed) voor opdrachtverstrekking richting de architect en aannemer;
- De huurovereenkomst tussen de gemeente Weert en De Bosuil dient aangepast te worden na besluit in de raad.

Communicatie/participatie

De Bosuil ontvang na besluitvorming een aangepaste huurovereenkomst middels een addendum.

Overleg gevoerd met

Intern:

R. Hardij, team Vastgoed

B. Van der Aa, team Vastgoed

Y. Lo, team Vastgoed
M. Van de Ven, teamleider OCSW
P. Vos, businesscontroller F&C
M. Aerds, businesscontroller F&C
P. Hecker, juridisch adviseur

Extern:

Het bestuur van De Bosuil

Bijlagen:

1. Overzicht Stichtingskostenopzet d.d. 19-04-2022 – Wehrung Architecten
2. Plattegronden en schetsimpressies d.d. 22-03-2022- Wehrung Architecten
3. Concept jaarrekening 2021 De Bosuil

