

Businesscase

*Deelrapport:
Ruimtelijke inpassing en investering*

Uitbreiding Schuur, Haarlem



1	Opdracht	1
2	Cultuurplan Schuur 2022-2024	3
3	De uitbreiding	4
3.1	aanleiding	4
3.2	ruimteprogramma	5
3.3	randvoorwaarden en uitgangspunten inpassing	5
3.4	inpassingsstudies	8
3.5	toetsing randvoorwaarden inpassing	9
4	Doorkijk aanpak en planning	10
4.1	aanpak	10
4.2	doorlooptijden en mijlpalen	11
5	Investeringskosten	13
5.1	toelichting	13
5.2	investeringskostenoverzicht	13
6	Doorkijk structurele kosten	15
6.1	doorkijk huurprijs	15
6.2	doorkijk onderhoud en beheer	15

Bijlagen

1. Cultuurplan Schuur 2022-2024, december 2021
2. Ontwerpstudie uitbreiding Toneelschuur Haarlem - Versie 3 (concept), d.d. 18 mei 2020, Döll architecten
3. Globale investeringskostenraming, AF0650, d.d. 5 december 2022

Niets uit dit document mag op enigerlei wijze worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt, daaronder mede begrepen gehele of gedeeltelijke bewerking van het document, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ToornendPartners.

1 Opdracht

De Schuur in Haarlem heeft plannen voor een uitbreiding van het gebouw. Deze uitbreiding is nodig om de verbreding van het aanbod te faciliteren. Die verbreding is om als vooruitstrevend producerend en presenterend huis voor cultuur niet alleen bij de tijd te blijven, maar juist ook om klaar te zijn voor de toekomst. Dat een uitbreiding noodzakelijk is voor de toekomst, is een aantal jaren geleden al door de Schuur bij de gemeente aangekaart.

De gemeente heeft naar aanleiding daarvan een interne quickscan gedaan naar de (on)mogelijkheden van een dergelijke uitbreiding op/van de locatie. Daarbij is onder meer gekeken naar de fysieke mogelijkheden voor uitbreiding van de locatie en de nabije omgeving. Uit de gemeentelijk quickscan is gebleken dat er vanuit planologisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgestelde uitbreiding. Ook is de reactie vanuit stedenbouw en vanuit erfgoed positief. Om het voornemen een stap verder te brengen, heeft de gemeente aan de Schuur gevraagd om een aantal onderwerpen nader te onderzoeken en uit te werken. Dit zijn onder meer de effecten van de uitbreiding op de exploitatie van de Schuur en die van de gemeente. Ook op het gebied van vormgeving (verschijningsvorm en groen) zijn vragen gesteld.

Op basis van deze positieve en hoopgevende geluiden vanuit de gemeente, is door de Schuur het planvoornemen inhoudelijk verder uitgewerkt. Hierover heeft tussentijdse afstemming met de gemeente plaatsgevonden. De gemeente heeft daarin onder meer gevraagd om een en ander in een business case bij elkaar te brengen, zoals dat voor een andere plannen van culturele instellingen in de stad ook gedaan is. Nadien is de vraagstelling uitgesplitst in een tweetal delen: een deel over de beoogde ruimtelijke uitbreiding en de kosten daarvan en een deel over de exploitatiekant van het voornemen. In dit voorliggende deel van de businesscase wordt uitwerking gegeven aan de investeringsaspecten en de ruimtelijke inpassing. In een onderzoek dat door Blueyard wordt uitgevoerd, komt de exploitatie aan bod. Dat onderzoek gaat in op de inwerking van de coronacrisis (tijdelijk en blijvend), de komst en programmering van de Filmkoepel, inflatie en veranderingen in de markt op de exploitatie van de Schuur, mede in relatie tot publieksbereik en verdienmodellen.

In de hoofdstukken hierna wordt eerst kort ingegaan op de inhoudelijke ambities van de Schuur zoals die zijn verwoord in het Cultuurplan 2022-2024, dat eind 2021 bij de gemeente is ingediend.

Die ambities en de toekomstvisie van de Schuur zijn leidend voor het uitbreidingsplan. Op basis de inhoud van het Cultuurplan, de beoogde brede programmering en het daarbij behorende ruimtegebruik, is een verkennend ontwerpvoorstel gemaakt door Döll Architecten. Architect Henk Döll was voorheen bij Mecanoo architecten verantwoordelijk voor het ontwerp van de Toneelschuur zoals dat in samenwerking met Joost Swarte is ontworpen. Op basis van ontwerponderleggers van Döll en van de constructeur van het gebouw, ABT, is voor dit deel van de businesscase een doorrekening gemaakt van de investeringskosten. De berekende investeringskosten zijn vervolgens op verzoek van de gemeente ook vertaald naar de gevolgen van de investering op de kosten voor het toekomstige onderhoud en beheer van het gebouw en ook de gevolgen voor de huurprijs.

2 Cultuurplan Schuur 2022-2024

De Schuur, dat een vernieuwde gezamenlijke identiteit vormt voor de Toneelschuur en Filmschuur, is een huis voor makers en publiek waar vele genres een plek voor ontmoeting vinden. Door de ontmoeting tussen publiek en kunstenaars optimaal vorm te geven op de verschillende podia en via het delen van verhalen wordt beoogd het perspectief van de bezoeker continu te verruimen. Met een breed programma, variërend van theater/dans, film, educatie en participatie, vormt Schuur een verrassende en toegankelijke plek die nieuwsgierig maakt.

Nationale en lokale ontwikkelingen hebben effect op het uitgaansveld en daarmee ook op de bedrijfsvoering. Er is een al langer gekoesterde wens om de bestaande programmering te vergroten en te diversifiëren in lijn met het meerjarig cultuurplan dat de Schuur heeft opgesteld. Het cultuurplan 2022-2024, dat in december 2021 bij de gemeente is ingediend, is **bijlage 1** bijgevoegd.

De Schuur is en blijft het huis voor en van talentontwikkeling. Voorstellingen van de jonge makers in de Schuur onderscheiden zich door groot engagement; onderwerpen als identiteit, klimaatverandering, eenzaamheid en hoe samen te leven zijn vaak inspiratiebron voor nieuwe films en theatervoorstellingen. Het vernieuwde profiel bevat een verbreding naar woordkunst, debat, caféprogrammering en ook educatie. Er wordt geëxperimenteerd op het raakvlak tussen film en andere kunstvormen. Er vinden ontmoetingen plaats met makers en ook met andere instellingen uit de stad. De verbreding van de programmering biedt een kans om thema's breed te agenderen in de stad. Cultuureducatie en in het bijzonder filmeducatie is een belangrijk speerpunt in het meerjarenplan. De Filmeducatiehub Noord-Holland heeft op basis van de kwaliteiten, bestaand en mogelijk na de uitbreiding, de Schuur als standplaats gekozen.

Het bredere programma vraagt om meer, maar ook andere soorten ruimten dan nu beschikbaar zijn. De Schuur heeft al jaren behoefte aan een extra filmzaal, maar om de toekomstvisie van de Schuur te kunnen realiseren daar komt een beperkte doch belangrijke aanvullende ruimtevraag bij. Er wordt een medialab voorzien om de visuele geletterdheid van kinderen en jongeren te vergroten en ze beeldwijzer te maken. Ook is ruimte nodig voor ontvangst van onderwijsgroepen. Het integrale ruimteprogramma, zoals dat voortvloeit uit de visie, vraagt om een uitbreiding van het gebouw. In de hoofdstukken hierna is de benodigde uitbreiding uitgewerkt.

3 De uitbreiding

3.1 aanleiding

Het Toneelschuurgebouw is met enig kunst- en vliegwerk ingepast op een complexe want beperkte locatie. Met de kennis en kunde van de eigen organisatie over wat nodig is aan gebouw en techniek om een goed huis voor cultuur te maken, is het gebouw destijds ontwikkeld en gebouwd. Het gebouw, dat samen met Joost Swarte is ontworpen en door Mecanoo architecten technisch is uitgewerkt, bevat tal van oplossingen, zoals het innovatieve ontwerp van de technische bruggen en de regieplek, die diep geworteld zijn in de inhoudelijke kennis en kunde van de Toneelschuur organisatie. Zij hebben vernieuwingen bedacht die ook in andere theatergebouwen navolging hebben gekregen: nog steeds een unieke prestatie.

Als de locatie groter was geweest, dan was er gelijk een derde filmzaal gerealiseerd: een derde zaal is nodig om een breed en kwalitatief hoog aanbod te kunnen programmeren. Succesvolle films in huis te houden terwijl in de andere zalen alweer nieuwe films gepresenteerd worden is een belangrijke bron van inkomsten. Ondanks het ontbreken van de derde zaal is de Filmschuur zeer succesvol geworden, naast de van oudsher de bijzondere statuur en landelijke reputatie van de Toneelschuur als het huis voor vernieuwend theater, zowel als ontvangend huis en als producerend huis. De bijzondere programmering maakt de Schuur tot een van de grootste successen, zo niet het grootste succes op cultureel gebied, althans gemeten naar aantal bezoekers per euro gemeentelijke subsidie, van Haarlem.

Eind 2019 is door de Schuur aan de gemeente aangegeven dat nu, 20 jaar na de opening van de nieuwe Toneelschuur, hoog tijd is voor een volgende stap in de ontwikkeling van het huis. De Schuur heeft meer fysieke ruimte nodig om de inhoudelijke ambities voor de toekomst onderdak te bieden. Daarnaast is de Schuur als organisatie achter de schermen uit het krappe jasje van kantoren en andere ondersteunende ruimten gegroeid. De bibliotheek is allang niet meer de plek waar inleidingen en nagesprekken met bezoekers georganiseerd kunnen worden, maar kantoorruimte geworden. De kantoorruimten zijn zo druk bezet dat niet voldaan wordt aan de ARBO eisen voor werkplekken. Met aanpassingen en kleine interne verbouwingen is de afgelopen jaren iedere beschikbare meter maximaal ingezet, maar het is ten koste gegaan van publieksruimte en van goede werkplekken voor medewerkers van de Schuur.

Om de inhoudelijke ambities te verwezenlijken worden twee extra zalen voorzien. Dit zijn multifunctionele zalen voor 130 personen (zittend). In die zalen krijgen experimenten op het raakvlak tussen film en andere kunstvormen de ruimte. Een van de nieuwe ruimtes wordt primair ingezet voor filmeducatie: een medialab om kinderen en jongeren al doende beeldwijzer te maken. In de uitbreiding is naast de twee multifunctionele zalen ook kantoorruimte opgenomen om werkplekken in de Schuur aan Arbo eisen te laten voldoen. Daarnaast wordt ook kantoorruimte geboden voor medewerkers van de FilmHub.

3.2 ruimteprogramma

Op basis van een analyse van de bestaande ruimten, de reeds bekende knelpunten in het bestaande gebruik en de beperkingen en de benodigde ruimte voor de inhoudelijke ambities voor de toekomst, is de ruimtebehoefte uitgewerkt. In de onderstaande tabel is die ruimtebehoefte, uitgedrukt in functioneel nuttig vloeroppervlak conform de NEN 2580.

Ruimte	Nuttig vloeroppervlak (NO)
Zaal 1 (multifunctioneel, maximaal 65 personen)	90 m ²
Zaal 2 (multifunctioneel, maximaal 65 personen)	90 m ²
Kantoorruimte (6 flexplekken, o.a. FilmHub)	45 m ²
Sanitaire groep (bezoekers en medewerkers)	15 m ²
Totaal NO	240 m²

Het ruimteprogramma voor de uitbreiding bestaat primair uit het realiseren van twee multifunctionele zalen voor film, debat, woordkunst en contextprogrammering met bijbehorende sanitaire voorziening en ook het realiseren van (flex)werkplekken. Het totaaloppervlak aan NO komt uit op 240 m². Uitgaande van een toeslag van circa 30% voor verkeersruimte, techniek en ook ontwerpverlies door inpassing, wordt uitgegaan van een ruimtebehoefte van circa 315 m² bruto vloeroppervlakte (BVO conform de NEN 2580) zijnde het totale oppervlak gemeten van buitenkant muur tot buitenkant muur.

3.3 randvoorwaarden en uitgangspunten inpassing

Er is een verkenning uitgevoerd naar de randvoorwaarden en uitgangspunten waar voor de inpassing van de uitbreiding op deze locatie rekening mee dient te worden gehouden, onder meer kijkende naar het vigerende bestemmingsplan.

Voor de beoogde uitbreiding heeft de gemeente het naastgelegen pand, Korte Begijnestraat 10 – 12) aangedragen als eventueel mogelijke locatie. Het pand en het kavel, dat deel uit maakt van hetzelfde kadastrale perceel als waar de Schuur op staat, zijn eigendom van de gemeente Haarlem.

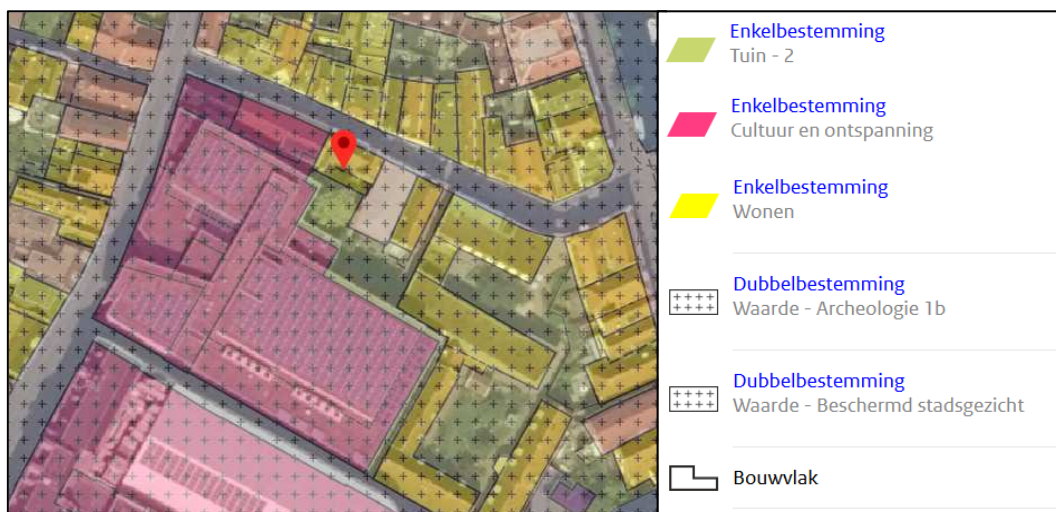


(© afbeeldingen GoogleMaps)

Tijdens de ontwikkeling van de Toneelschuur in 2002 was het perceel in beeld om erbij betrokken te worden, maar daar is destijds kennelijk vanaf gezien. Het pand wordt momenteel verhuurd door de gemeente als woning. Het gebouw bestaat uit twee delen: een poortgebouw (nummer 12) en het naastgelegen pand (nummer 10).

Het gebouw is ongeveer 105 m² NO groot. Om de ruimtebehoefte van de Schuur op te kunnen vangen, zal het uitgebreid moeten worden met ongeveer 135 m² NO. De tuin is ongeveer 90 m² groot. Indien de tuin bij de uitbreiding betrokken kan worden, dan zou de ruimtebehoefte ingepast kunnen worden. Daarvoor zouden minimaal twee bouwlagen voor nodig zijn.

Het pand is niet aangewezen als geen monument, maar in het bestemmingsplan 'Reparatieplan B' van november 2019 wordt aangegeven dat sprake is van een bouwhistorische waarde "van na 1830 en voor 1950". Dit houdt in dat om de benodigde vergunning te kunnen verkrijgen voor aanpassing van het pand "uit een bouwhistorisch onderzoek moet blijken dat de bouwhistorische waarden niet op een onaanvaardbare wijze worden verstoord". Volgens het bestemmingsplan 'Bakenes' van juni 2013 is de plek ook interessant in het kader van archeologie waardoor ook een "waardestellend, archeologisch onderzoeksrapport" te worden overlegd. Verder maakt het onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht. Een uitsnede van de bestemmingsplankaart is hieronder weergegeven.



Een aandachtspunt voor het uitbreiden van de Schuur door het pand bij het bestaande gebouw te betrekken voor en het voor culturele doelen te gebruiken, is dat het de bestemming 'Wonen' heeft.

Daarbij komt dat de bebouwingsgrens nu ongeveer op de gevellijn van het bestaande gebouw ligt. Om een uitbreiding mogelijk te maken, zal de bestaande tuin ook bebouwd moeten worden. Daarvoor zal de boom verwijderd moeten worden, waardoor er in het project waarschijnlijk rekening moet worden gehouden met een vervangende groenvoorziening. Er staat volgens oudere tekeningen ook een transformatorhuisje op de binnenplaats c.q. in de tuin. Gelet op de vertrouwelijkheid van de plannen kan geen opname gedaan worden ter plaatse, maar dat een dergelijke voorziening op een omsloten plek nog werkend is, is niet goed voorstelbaar. Netbeheerders stellen immers de eis dat transformatoren te allen tijde bereikbaar zijn. Aangenomen wordt daardoor dat het huisje, zo het er nog staat, niet meer functioneel is.

3.4 inpassingsstudies

De Schuur heeft in 2019 opdracht gegeven aan Döll Architecten om onderzoek te doen naar de inpassing van het ruimteprogramma voor de uitbreiding ter plaatse van Korte Begijnestraat 10-12. Henk Döll, oprichter en eigenaar van Döll Architecten, is een van de oprichters van het architectenbureau Mecanoo Architects, dat destijds Joost Swarte en de Toneelschuur ondersteund heeft bij het ontwerp van de bestaande Toneelschuur. Döll Architecten heeft de ontwerpstudies voor de uitbreiding in samenwerking met Niels Olivier Architect uitgevoerd.

In de loop van 2019 zijn verschillende varianten uitgewerkt waarvan uiteindelijk ontwerpvariant 3 als meest geschikte uitwerking is beoordeeld door de Schuur. De tekeningen behorend bij ontwerpvariant 3 zijn als **bijlage 2** bijgevoegd.

De studie gaat ervan uit dat de bestaande gevels behouden blijven. Dat is van belang in het kader van het beschermde stadsgezicht. Daarachter echter, wordt het volume substantieel gewijzigd en uitgebreid om de ruimtebehoefte op te vangen. Behalve het kunnen opvangen van de ruimtebehoefte, wordt in de studie ook de benodigde aansluiting gemaakt op de bestaande ruimten van de Schuur. Hierdoor kan maximaal gebruik worden gemaakt van de daar reeds aanwezige voorzieningen. De plattegronden van de studie bekijken, leveren de aansluitingen zoals nu geschetst vrij veel verkeersruimte op om de bezoekers op een goede wijze de nieuwe ruimten in te leiden. Doordat de nieuwe ruimten bereikbaar zullen worden vanuit de Schuur, kan het naastgelegen gebouw en de uitbreiding volledig functioneel ingezet worden, zonder entree en andere ondersteunende ruimten.

In de onderstaande tabel is weergegeven welke ruimten opgenomen zijn in het ontwerpvoorstel en hoe deze aansluiten op het ruimteprogramma, zoals dat hiervoor is opgenomen.

Ruimte	behoefte	schets
Zaal 1	90 m ²	89 m ²
Zaal 2	90 m ²	89 m ²
Kantoorruimte	45 m ²	46 m ²
Sanitaire groep	15 m ²	16 m ²
Totaal NO	240 m²	240 m²
Bij:		
Uitloopruimte en verkeersruimte		135 m ²
Constructies en afronding (omhoog)		25 m ²
Totaal bruto vloeroppervlakte (BVO)		400 m²

De geschetste inpassing van het ruimteprogramma past goed in de ruimte die geboden wordt ter plaatse. Het levert bij elkaar een bouwprogramma op van circa 400 m² BVO.

3.5 toetsing randvoorwaarden inpassing

De gemeente heeft een interne quickscan laten uitvoeren op basis van de schetsen. Het ontwerpvoorstel is de afgelopen twee jaar getoetst aan diverse relevante planologische aspecten. Uit de interne quickscan is gebleken dat vanuit erfgoed en vanuit stedenbouw bezien er geen bezwaren zijn of een negatief advies verwacht wordt. Er dient te zijner tijd wel nog beeldmateriaal van de architectonische uitwerking van de uitbreiding te worden aangereikt ter beoordeling. Ten aanzien van de groen is aangegeven dat onderzoek moet worden gedaan naar vervangende groenvoorziening ervan uitgaande dat de boom gekapt moet worden, bijvoorbeeld in de vorm een groen dak. De planologische aandachtspunten lijken op basis van de resultaten van de interne quickscan, zoals die zijn weergegeven in mailwisselingen tussen de gemeente en de Schuur (periode januari – april 2022) oplosbaar.

De gemeente heeft opgemerkt dat in de planvorming voldoende rekening moet worden gehouden met de doorlooptijden van een bestemmingsplanwijziging en de vergunningsaanvragen.

Ook dient rekening te worden gehouden met het feit dat het pand momenteel verhuurd wordt door de gemeente als woning. Voor de zittende huurder dient de gemeente vervangende woonruimte te verzorgen. Hier is door de gemeente nog geen onderzoek naar gedaan. Het is daardoor op dit moment nog niet bekend of de huurder bereid is om mee te werken aan een verhuizing.

4 Doorkijk aanpak en planning

4.1 aanpak

De Schuur blijft graag een actieve inhoudelijke rol vervullen in de verdere ontwikkeling van de uitbreiding. In een nauwe samenwerking met de gemeente Haarlem als eigenaar van de bestaande gebouwen en ook als inhoudelijk opdrachtgever van de Schuur kan de uitbreiding op een goede wijze worden vormgegeven: dit geldt zowel voor het ontwerp van de uitbreiding als het proces. De Schuur gaat uit van een strak georganiseerd ontwikkelingsproces dat volgens alle gebruikelijke principes van het projectmatig werken zal worden opgezet. Voor het welslagen van deze complexe uitbreidingsopgave dient een professioneel, kwalitatief hoogstaand team aan ontwerpers en adviseurs aangetrokken te worden.

De belangrijkste eerste stap is uiteraard dat de gemeente instemt met het uitbreidingsplan en het daarvoor benodigde budget ter beschikking stelt. Voor de organisatie, aanpak en bewaking van het project na deze besluitvorming zal een plan van aanpak worden opgesteld. In dat projectplan worden de taakstellende projectkaders en de wijze waarop deze bewaakt worden, inclusief risicomanagement, omschreven. De projectorganisatie zal worden uitgeschreven, de verdelen van taken en verantwoordelijkheden als ook de diverse belangrijke momenten van besluitvorming, stakeholdermanagement en dergelijke. Met het projectplan in handen wordt planmatig op een beheerste wijze toegewerkt naar het beoogde eindresultaat.

Voor de bepaling van de investeringskosten is het van belang om de uitgangspunten te bepalen voor de contractvorming met uitvoerende partijen. Gecombineerde contracten waarbij uitvoerende partijen in bepaalde mate verantwoordelijk worden gemaakt voor het ontwerp zijn in de regel duurder dan traditionele contractmodellen. Voor deze inbreidingsopgave waarbij een bestaand oud gebouw aangepast moet worden wordt uitgegaan van een traditioneel contract, maar waarbij uitvoerende partijen op basis van een Definitief Ontwerp met een werkomschrijving en een set aan contractdocumenten gecontracteerd zullen worden. In bouwteam wordt het ontwerp verder uitgewerkt tot een uitvoeringsgereed geheel. De uitvoerende partijen krijgen daarin alle ruimte om alternatieven voor te stellen op basis van wat beschikbaar is aan materialen op de nog altijd krappe bouwmarkt.

Er zal ook veel ruimte geboden worden om in goed overleg de beste uitvoeringsmethodiek te bedenken voor de bouwwerkzaamheden. Dit is nodig voor de beperkte fysieke ruimte en het zo veel mogelijk voorkomen van overlast voor omwonenden en natuurlijk voor de Schuur zelf. De Schuur gaat ervan uit dat de programmering tijdens de verbouwwerkzaamheden door kan gaan, behoudens een aantal piekactiviteiten in de bouw zoals heiwerkzaamheden.

4.2 doorlooptijden en mijlpalen

Behalve een globaal ontwerp en een idee voor de aanpak dient er ook een beeld zijn van de planning om de investeringskosten van het project te bepalen. De plannen zijn in 2019 gedeeld met de gemeente met het idee en de verwachting dat de uitbreiding voor het seizoen 2022-2023 in gebruik genomen zou kunnen worden. Dat is anders verlopen. Doordat de verschillende inhoudelijke vragen van de interne quickscan van de gemeente achtereenvolgens en met enige tussenpozen in de tijd zijn gesteld, is de voorbereidingstijd die de Schuur voor ogen had waarbinnen de uitbreiding gerealiseerd zou moeten zijn, alleen al daaraan opgegaan. Voor de Schuur is en blijft het echter zaak dat de uitbreiding snel gerealiseerd wordt. Vandaar dat ervoor gekozen is om gestelde vragen, maar ook mogelijk nog te stellen vragen zelf in de businesscase op een rij te zetten en te beantwoorden, in de hoop en verwachting daarmee het proces tot en met realisatie te bespoedigen.

Voor de planning van de uitbreiding wordt op basis van recente gesprekken met de gemeente, ervan uitgegaan dat pas in de loop van 2023 een besluit genomen kan worden over het benodigde budget om de uitbreiding te realiseren. Veiligheidshalve wordt er daardoor vanuit gegaan dat de uitwerking van de ontwerpstudie pas begin 2024 ter hand genomen kan worden. De projectplanning na ziet er als volgt uit:

- eind 2022 – indiening businessplannen en start gemeentelijke besluitvorming
- begin 2023 – medio 2023: gemeentelijke besluitvorming toekenning budget (groen licht verbouwing), vervaardiging plan van aanpak en invulling projectorganisatie (o.a. selectie ontwerp- en adviesteam);
- najaar 2023: start ontwerpfasen
- medio 2024 – uiterlijke datum beschikbaar komen Korte Begijnestraat 10 – 12
- augustus 2024 startbouw
- augustus 2024 – najaar 2025 realisatieperiode uitbreiding
- najaar 2025 – 1 januari 2026: inrichting, ingebruikname uitbreiding en proefdraaien.

Voor de exploitatiekant van de businesscase wordt ervan uitgegaan dat per 1 januari 2026 de ruimten van de uitbreiding vol mee kunnen draaien in de programmering.

Zoals in het planningsoverzicht is aangegeven, is er een vol jaar de tijd voor besluitvorming over de uitbreiding. Dat is normaal gesproken, meer dan voldoende tijd. Met name omdat de vraagstelling al langere tijd bekend is. De gemeente heeft twee jaar de tijd om ervoor te zorgen dat de voorgestelde de uitbreidingslocatie beschikbaar komt. Het moet echter al in 2023 duidelijk worden dat de locatie werkelijk beschikbaar kan komen. Mocht de gemeente er onverhoopt niet in slagen om afspraken te maken met de huurder over een verhuizing naar een andere woning, dan dient snel een andere oplossing voor de benodigde uitbreiding van het bestaande gebouw te worden gevonden.

5 Investeringskosten

5.1 toelichting

Bij ontwerpvariant 3 is in januari 2022 door Basalt bouwadvies bv een investeringskostenraming opgesteld op basis van de NEN 2699. Voor opname in de businesscase zijn de uitgangspunten van die raming beoordeeld en deels geactualiseerd. Bouwkosten hebben in 2022 een stromachtige ontwikkeling doorgemaakt. Ook speelt krapte op de markt een grote rol. Het is niet eenvoudig om aannemers te vinden die tijd hebben om werken aan te nemen en die op voorhand nog harde afspraken over prijzen durven te maken. De hoge inflatiekosten, stijgende energieprijzen en ook andere omstandigheden maken het niet eenvoudig om een betrouwbare, houdbare investeringskostenraming op te stellen.

De raming van Basalt als uitgangspunt nemend, zijn de geraamde bedragen zoals is aangegeven geactualiseerd op benchmarks van projecten van ToornendPartners die recent zijn aanbesteed en in uitvoering zijn gegaan. Daarmee is er in ieder een goed beeld wat de actuele marktsituatie is. Het is vervolgens de uitdaging om een goed geïnformeerde beoordeling te maken van welke risico's in het verschiep liggen en daar een passend bedrag op te zetten. Dit alles zonder risicoafkoop op risicoafkoop te stapelen waardoor uiteindelijk nooit sprake zal zijn van haalbaar project.

5.2 investeringskostenoverzicht

De geactualiseerde investeringskostenraming, die uitgaat van de planning zoals die in het vorige hoofdstuk is uitgewerkt, is in de onderstaande tabel samengevat.

Globale investeringskosten (prijspeil oktober 2022)		
0.*	Grondkosten	100.000
1.*	Bouwkosten	1.350.000
2.*	Bijkomende kosten	80.000
3.*	Inrichtingskosten	150.000
4.*	Ontwerp, advies en begeleiding	445.000
5.*	Financieringskosten	-
6.*	Risicomanagement	360.000
7.*	Kosten inzet eigen organisatie	-
8.*	Startkosten	10.000
9.*	Tijdelijke maatregelen	25.000
Totaal benodigd investeringskostenbudget exclusief btw		2.520.000

Uit de beoordeling is gekomen dat de directe bouwkosten zoals door Basalt zijn bepaald nog goed passend zijn bij de aard en omvang van de opgave. Een beperkt aantal kostenposten is door ToornendPartners gecorrigeerd of aangevuld, zoals de kosten voor coördinatie tijdens de uitvoering. Aan de zijde van de indirecte kosten, zijn meer correcties doorgevoerd op onder meer de kosten voor ontwerp, advies en begeleiding door deskundige partijen. Hoewel het niet een omvangrijk project is, is het wel complex. Daar moet voldoende capaciteit voor ingezet kunnen worden. Verder is ook het budget voor risicomanagement (onvoorzien en prijsstijgingen) verhoogd. Het is zaak om lopende de uitwerking van het project goed in de gaten te houden hoe de markt zich ontwikkelt. Mogelijk kunnen te zijner tijd lagere budgetten aangehouden worden voor bijvoorbeeld prijsstijgingen.

Het globale investeringskostenoverzicht met daarin de geactualiseerde bedragen van de Basalt raming, is als **bijlage 3** bijgevoegd.

6 Doorkijk structurele kosten

6.1 doorkijk huurprijs

De gemeente heeft gevraagd om inzicht te geven in het effecten van de uitbreiding op de huursom. Doordat de berekening van de actuele huursom c.q. de kale huurprijs, niet bekend is, kan niet een bedrag aangegeven worden dat daaraan gerelateerd kan worden. Kijkende echter naar de totale investeringskosten, wordt ervan uitgegaan dat alleen de bouwkosten, op een of andere manier doorbelast zullen worden aan de Schuur en dat de overige kosten ten laste gebracht zullen worden van de gemeente exploitatie. De dekking door de gemeente van de bouwkosten zou als een lening gezien zou worden. Uitgaande van condities zoals geldend bij een BNG lening (gebruikmakend van euribor rentetarieven, momenteel tussen de 1,382 % en 2,843 %, gemiddeld uitkomend op 2,11 %), zou sprake zijn van een rentelast van ongeveer € 30.000 per jaar.

6.2 doorkijk onderhoud en beheer

Door de gemeente is gevraagd om een doorkijk te geven naar de financiële consequenties van de uitbreiding ten aanzien van het onderhoud en beheer. Gedacht wordt daarbij aan de kosten voor het eigenarenonderhoud, het huurdersonderhoud, de beheerskosten maar ook de impact op de exploitatiekosten zoals energieverbruik, schoonmaak en dergelijke. Uitgaande van een uitbreiding van circa 400 m² BVO waarbij een groot deel van het bouwwerk, nadat het eenmaal gebouwd is, nauwelijks meer werkzaamheden zullen vergen voor de instandhouding, wordt voor de beantwoording van de vraag gekeken naar de bestaande kosten voor het onderhoud en beheer en ook de exploitatiekosten.

In de meest recente beschikking van de gemeente Haarlem van 7 juni 2022 waarin de subsidie voor 2022 in wordt toegekend, is de onderstaande tabel opgenomen aan kosten voor het onderhoud en beheer.

Onderdeel	Subsidie 2022
Exploitatie	€ 1.059.693
Huurlasten	€ 1.028.280
Huurdersonderhoud	€ 101.698
Dagelijks onderhoud	€ 17.049
Planmatig onderhoud	€ 33.174
Beheerskosten	€ 7.005
Servicekosten	€ 62.857
Vervangingen <€ 100.000	€ 457.258
<i>Totaal</i>	<i>€ 2.767.014</i>

Uit deze tabel zijn de posten die in gelijke mate van toepassing zijn voor de uitbreiding gehaald. Deze kunnen op basis van bruto vloeroppervlakte worden geëxtrapoleerd om de kosten voor de uitbreiding te bepalen. Extrapolatie levert het onderstaande beeld op.

Kosten onderhoud en beheer	Subsidie 2022	gemiddeld per m ² BVO (5.200 m ²)	aanvullend 400 m ² BVO
huurdersonderhoud	101.698	20	7.823
dagelijks onderhoud	17.049	3	1.311
planmatig onderhoud	33.174	6	2.552
beheerskosten	7.005	1	539
servicekosten	62.857	12	4.835
	221.783		17.060

Voor deze kosten is sprake van een verwachte toename van € 17.060 per jaar dat met aanvullende subsidie ondervangen dient te worden.

Voor de vervangingsinvesteringen wordt voor bedragen gewerkt met het meerjarenonderhoudsplan dat ToornendPartners in 2013 voor alle podia heeft opgesteld, gebruikmakend van de overall onderhoudsbudgetten zoals die door de gemeente zijn bepaald. Ook voor de Toneelschuur is een dergelijk plan gemaakt.

Met name ten aanzien van de theatertechniek is de uitbreiding niet een-op-een vergelijkbaar met de Toneelschuur. Er zijn geen dure trekkenwanden of andere kostbare technieken voorzien. Hierdoor wordt voor de vervangingsinvesteringen gekeken naar de investeringskostenraming van bijlage 3. Het gaat dan met name om de kosten voor de installaties. Daar zullen immers voornamelijk vervangingskosten gemaakt moeten worden.

In totaal komt het investeringsbedrag voor de installaties uit op € 500.000. Ervan uitgaande dat deze installaties een gemiddelde levensduur hebben van circa 20 jaar (elektrotechnische voorzieningen tussen de 10 en 15 jaar en werktuigbouwkundige voorzieningen tussen de 15 en 25 jaar) dient met een gemiddeld bedrag van € 25.000 per jaar aan vervangingsinvesteringen rekening te worden gehouden.

De verwachting is niet dat er op enig moment een vervanging van een onderdeel zal zijn van die meer dan € 100.000 kost. Deze vervangingspost komt daardoor ook bij in de subsidiebeschikking.

De totale toename van de kosten voor onderhoud en beheer wordt hiermee afgerond € 42.000 per jaar. Dit komt overeen met een toename ten opzichte van het huidige bedrag van € 679.041 voor het onderhoud en beheer (€ 221.783 plus € 457.258 voor vervangingen < €100.000) van 6 %.