

Bestuursopdracht

Programma in begroting: **Programma 5 - Economie, kunst en cultuur**

Onderwerp¹: **Toekomstige ontwikkelingen Zaantheater**

Versie: 3

Aan:	College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder:	W. Breunesse en R. Tuijn
Naam opsteller:	Miranka Stel/Annika Rulkens
Sector/Domein opsteller:	Opgave Economie, kunst & cultuur en Verstedelijking
Datum:	9 september 2024

¹ NB: Een bestuursopdracht wordt gemaakt over een onderwerp dat portefeuilleoverstijgend, randvoorwaardelijk voor realisatie van het collegeakkoord is, of een raadsbevoegdheid betreft. Deze gaat vergezeld van een besluitnota, het inhoud voorstel B&W is niet nodig, maar mag wel als er aanleiding toe is.
Na vaststelling wordt het onderwerp conform de fasering en planning geplaatst op de beleidsagenda.

Opdracht	In de cultuurvisie is het theater één van de basisfuncties die belangrijk zijn voor het cultureel ecosysteem in Zaanstad. Dit is ook passend voor een gemeente met de omvang van Zaanstad. Voor de aantrekkelijkheid van Zaanstad om te werken, te wonen en te verblijven is een goed uitgerust, aantrekkelijk en veilig theater belangrijk. Cultuur is van wezenlijk belang voor onze samenleving en een investering in onze maatschappij. Het brengt mensen bij elkaar, daagt uit en biedt nieuwe perspectieven. Cultuur zorgt voor inspiratie, innovatie plezier en persoonlijke ontwikkeling. Het Zaantheater vertegenwoordigt de functie theater binnen de lokale basisinfrastructuur. Het is een plek voor programmering van lokale (amateur)- tot hoogwaardige producties en een plek voor ontspanning en ontmoeting. Het theater is onderdeel van het lokaal ecosysteem: scholen bezoeken het theater, lokale muziek-, toneel-, dans- en musicalinstellingen organiseren regelmatig optredens om zich te presenteren aan het publiek, jonge, lokale talenten kunnen leren van (inter)nationale makers en dromen ervan daar ooit te staan. Naast deze maatschappelijke waarde heeft cultuur ook een economische waarde. Uit een onderzoek van adviesbureau Rebel (uitgevoerd in Rotterdam) blijkt dat iedere euro die wordt geïnvesteerd in cultuur met 24 wordt vermenigvuldigd. Denk hierbij aan de waardestijging van het vastgoed, de omzet van gevestigde bedrijven in het gebied, een omzetstijging bij aanpalende retail en horeca, waardestijgingen van het omliggende vastgoed, een toename van de werkgelegenheid en een positieve impact op de leefbaarheid en sociale cohesie. Feit is echter dat de investeringen en opbrengsten bij verschillende partijen liggen. Waar de kosten grotendeels gedragen worden door vastgoedeigenaar en/of gemeente, komen de baten ten goede aan gebruikers, bewoners en maatschappij. Dit 'split incentives' dilemma komt ook voor bij thema's als duurzaamheid en gezonde leefomgeving. Wie investeert, is niet degene die profiteert. De algemene conclusie is echter wel dat investeren in cultuur loont omdat het bijdraagt aan zowel de leefbaarheid als de economische ontwikkeling van de stad. In Zaanstad zet het Zaantheater met weinig mensen en middelen, zeker gezien de landelijke gemiddelden wat steden aan cultuur besteden, een ijzersterke en aantrekkelijke schouwburg neer. Het Zaantheater zorgt ook voor eigen inkomsten ter hoogte van 3,5 mln. Na ruim 25 jaar gebruik van het huidige pand staan we voor een aantal grote uitdagingen. Het pand is zeer moeilijk aan te passen op de huidige duurzaamheidsvereisten en de onderhoudskosten zullen de komende jaren oplopen. Er is onvoldoende ruimte in de subsidie of eigen exploitatie om dit op te vangen. Het is daarom tijd om in kaart te brengen welke toekomst we zien voor het pand en (de exploitatie van) het Zaantheater. Dit doen we door het schetsen van verschillende scenario's en in beeld brengen wat er per scenario nodig is. Hierbij onderzoeken we zowel de (on)mogelijkheden en kosten van verduurzaming van het huidige pand als opties voor sloop en nieuwbouw op de huidige of een andere locatie in het centrum. Hierbij wordt rekening gehouden met de planontwikkelingen die spelen in dit gebied, zoals de totstandkoming van de Strategienota voor centrum oost als ook het Centrumplan. Per scenario kijken we naar het effect op mogelijkheden om het verdienvermogen van het Zaantheater te vergroten. Tegelijkertijd onderzoeken we wat in de tussentijd nodig is om het huidige theater (gebouw en techniek) draaiende te houden en hoe dit gefinancierd kan worden.
Inleiding	Een aantal culturele functies (museum en theater) is eind jaren 90 gerealiseerd. Nu circa 25 jaar later worden de instellingen geconfronteerd met groot onderhoud voor de 25 jaar oude panden waarin zij gevestigd zijn. Door de keuzes die in het verleden gemaakt zijn (onvoldoende subsidiëren om de instellingen in staat te stellen hiervoor te reserveren én hier als gemeente zelf niet voor reserveren) zijn

	hier onvoldoende middelen beschikbaar voor adequaat groot onderhoud. De afgelopen jaren zijn er om die reden incidentele subsidies toegekend voor verbeteringen/vervangingen in en aan het theater zoals trekkenwand, vervanging stoelen grote zaal en groot onderhoud. Sinds 2019 is de gemeente met het Zaantheater in overleg over hun nieuwe Meerjaren onderhoudsvoorziening en -plan (MJOV/MJOP). In 2023 bestond het pand 25 jaar, wat maakt dat er steeds meer onderhoud en vervanging nodig is. Ook zijn richtlijnen op gebied van o.a. veiligheid en duurzaamheid veranderd ten opzichte van het jaar waarin het Zaantheater is gebouwd. Dit betekent dat de onderhoudskosten navenant hoger worden. Hiervoor is niet gereserveerd door de gemeente en de jaarlijkse subsidie aan het Zaantheater heeft hier ook geen ruimte voor geboden. De oorzaak hiervoor ligt onder andere bij de keuze om bij de vaststelling van de MJOV/MJOP in 2012 de financiering van grotere uitgaven buiten de reguliere subsidie te houden en hiervoor incidenteel middelen beschikbaar te stellen. Voorbeelden zijn de trekkenwand, nieuwe stoelen grote zaal en het klimaatsysteem.
kaders	
Inhoud	Eind 2023 is een nieuw MJOV/MJOP door het Zaantheater opgeleverd. Omdat er binnen de ambtelijke organisatie geen expertise is op het gebied van theatertechniek en andere aanverwante zaken is het MJOV/MJOP op deze onderdelen beoordeeld door een externe deskundige. Deze beoordeling heeft bijgedragen aan een zo compleet mogelijk MJOV/MJOP gebaseerd op het huidige prijspeil (geïndexeerd). Uit de beoordeling blijkt dat het Zaantheater zeer zorgvuldig is in het onderhoud en dat de investeringen passen bij de hoogte en complexiteit van het gebouw en daarom ook echt noodzakelijk zijn. Ook is er gekeken naar de (mogelijke) risico's van het niet of te laat plegen van onderhoud en vervangingsinvesteringen. Het nieuwe MJOV/MJOP laat zien dat er jaarlijks niet voldoende middelen beschikbaar zijn om het pand, de theaterzalen, de foyers en de theatertechniek op het huidige peil te houden zodat het geschikt blijft voor theatervoorstellingen en voldoet aan de (wettelijke) duurzaamheidsvereisten (bv LED licht). Het Zaantheater ontvangt jaarlijks € 3,4 miljoen subsidie. Van deze subsidie is € 0,4 mln. bestemd voor onderhoud. Volgens het nieuwe MJOV/MJOP zou er € 1,2 mln. per jaar nodig zijn voor het onderhoud. Dit betekent dus een gemiddeld tekort van € 0,8 mln. per jaar voor het noodzakelijke onderhoud van het theater. Dit grote tekort wordt veroorzaakt door een combinatie van factoren: nieuwe duurzaamheidseisen voor nieuwe (duurdere) technieken en fors gestegen kosten als gevolg van de inflatie. Ook speelt mee dat we nu totaal in beeld brengen wat voorheen deels werd betaald uit de subsidie en deels door separate financieringen. Naast de financieringsbehoefte voor het noodzakelijke onderhoud is het de vraag of het gebouw op de lange termijn genoeg kan worden verduurzaamd. Zaanstad heeft het voornemen om alle eigen gebouwen uiterlijk 2040 energie neutraal te hebben (Klimaatakkoord 2040). De eerste inschatting voor een pand als het Zaantheater is dat de investeringen (bijvoorbeeld vervangen van het glas) dermate ingrijpend zijn en de kosten zo hoog kunnen oplopen dat sloop en nieuwbouw een aantrekkelijk alternatief kan zijn. Nieuwbouw kan op de huidige locatie, maar er kan ook worden gedacht aan een andere locatie binnen het centrumgebied. Het is mogelijk dat de ontwikkelplannen voor MAAK Centrum mogelijkheden bieden voor een andere locatie van het theater.
Beleidskaders / juridisch	▪ Coalitieakkoord 'Slagen maken' ▪ Cultuurvisie 2019-2030 'Zaanstad Bruist' ▪ Uitvoeringsagenda kunst & cultuur 2023-2026 'Kunst & cultuur groeit mee' ▪ Perspectief Centrum Oost

	▪ Klimaatakkoord 2040 Zaanstad
Financieel	Geraamde kosten procesmanagement en externe onderzoeken in fase 1 (onderzoeken mogelijke scenario's) bedragen naar schatting maximaal € 75.000. Dit kan opgevangen worden vanuit kleine onderschrijdingen binnen de opgaven Verstedelijking en Economie, kunst en cultuur in 2024. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om projecten die een kleine vertraging hebben opgelopen. Benodigde interne ambtelijke capaciteit zal opgevangen worden door prioritering en fasering binnen de verschillende opgaven.
beoogd resultaat	
Te behalen resultaten	▪ Inzicht in de (on)mogelijkheden om het gebouw van het Zaantheater op de huidige locatie voldoende te verduurzamen zodat het gebouw voldoet aan de verplichting in 2040. ▪ Inzicht in de (on)mogelijkheden voor ingrijpende bouwkundige wijzigingen aan het huidige pand en op welke termijn. ▪ Inzicht in de (on)mogelijkheden van sloop/nieuwbouw op de huidige locatie en op welke termijn. ▪ Inzicht in de (on)mogelijkheden voor sloop en nieuwbouw op een andere locatie in het centrumgebied van Zaandam. ▪ Opstellen van scenario's rondom verduurzaming en sloop/nieuwbouw en deze uitwerken in haalbaarheidsstudies. ▪ De scenario's geven ook inzicht in de financiële (on)mogelijkheden. Niet alleen vanuit de kant van het theater en de ambities, maar ook aan de kant van de gemeente. ▪ Het geheel wordt voorzien van een financieringsstrategie. ▪ Uitwerken van de gevolgen van de verschillende scenario's op de kortere termijn en bepalen hoe er in de tussentijd omgegaan wordt met onderhoud en financiering daarvan
Afbakening	De focus van deze opdracht ligt op de toekomst van het Zaantheater op de huidige plek of een alternatieve plek in het centrum van Zaandam binnen nu en 10 jaar.
Relatie	Het Zaantheater wordt betrokken in het proces.
Kansen en risico's	heeft Het college aangegeven voor de VJN 2025 in beeld te willen hebben wat de mogelijkheden zijn voor de toekomst van het Zaantheater. Omdat er veel moet worden uitgezocht en ook een gedegen financiële analyse per scenario nodig is, bestaat het risico dat de planning begin 2025 niet wordt gehaald en er geen besluitvorming kan plaatsvinden bij de VJN 2025. In dat geval blijft de situatie bestaan dat het onderhoud van het Zaantheater door gebrek aan financiën niet conform het MJOP kan worden uitgevoerd. Met alle risico's die daarbij horen (showstoppers, veiligheid publiek, meerkosten, etc.). De verwachting (kans) is dat het onderzoek begin 2025 wel voldoende informatie heeft opgeleverd om een afgewogen besluit te kunnen nemen rondom overbrugging in de periode tot oplevering van de scenario's.
rollen & verantwoordelijkheden	
Geef rolduidelijkheid en taakverantwoordelijkheid	Bestuurlijk opdrachtgever: wethouder Kunst en Cultuur & wethouder Ruimtelijke ontwikkeling, Gebiedsontwikkeling, MAAK.Noord en MAAK.Centrum Ambtelijk opdrachtgever: opgavemanager Verstedelijking Gemandateerd ambtelijk opdrachtgever: programmamanager MAAK.Centrum De aansturing van de bestuursopdracht wordt gedaan door een opdrachtgeversoverleg dat bestaat uit: - opgavemanager Economie, kunst en cultuur - opgavemanager Verstedelijking - afdelingshoofd Grondzaken - programmamanager MAAK.Centrum - opgaveregisseur Kunst & Cultuur

	Onder de stuurgroep wordt een kernteam geformeerd onder leiding van de procesmanager. Het kernteam bewaakt de dagelijkse voortgang van de opdracht en bestaat uit leden met inhoudelijke expertise op het vlak van stedenbouw, planeconomie, Kunst & cultuur, Erfgoed, Verkeer, Grondzaken, MAAK Centrum.
Communicatie en participatie	Na vaststelling van de bestuursopdracht door het college wordt de raad door middel van een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van deze opdracht.
fasering en planning	
	Fase 1 – Onderzoeken van de mogelijke scenario's – juli t/m november 2024 Scenario 1 – Onderzoeken (on)mogelijkheden voor verduurzaming en ingrijpende verbouwing huidige pand • Welke verduurzaming is mogelijk/noodzakelijk; • Welke ingrijpende bouwkundige wijzigingen mogelijk zonder dat het hele pand hoeft te worden gesloopt en het verdienvermogen wordt vergroot; • Voldoet het pand daarmee aan de eisen van 2040; • Kosten, opbrengsten en wat betekent het voor de exploitatie • Op welke termijn is dit te realiseren; • Wat doen we in de tussentijd met het onderhoud. Scenario 2 – Onderzoeken/inventariseren (on)mogelijkheden voor sloop/nieuwbouw op huidige locatie • Uitgangspunten voor ontwikkeling en bouw van een nieuw theater op de huidige locatie; • Cultuurhistorische betekenis Zaantheater onderzoeken; • Inzicht in ontwikkelkansen en -risico's (inhoudelijk en financieel); • Kosten, opbrengsten en wat betekent het voor de exploitatie • Gevolgen sloop/nieuwbouw voor de exploitatie van het theater; • Op welke termijn is dit mogelijk; • Wat doen we in de tussentijd met het onderhoud tot de sloop; Scenario 3 – Onderzoeken/inventariseren (on)mogelijkheden voor sloop/nieuwbouw andere locatie (Centrum Zaandam) • Uitgangspunten voor ontwikkeling en bouw van een nieuw theater op de huidige locatie; • Cultuurhistorische betekenis Zaantheater onderzoeken; • Inzicht in ontwikkelkansen en -risico's (inhoudelijk en financieel); • Kosten, opbrengsten en wat betekent het voor de exploitatie • Op welke termijn is dit mogelijk; • Wat doen we in de tussentijd met het onderhoud tot de sloop; Fase 2 – Rapportage aan het college – december 2024 / januari 2025 • Voorbereiden besluitvormingsstukken • Besluitvorming door het college • Informeren van de raad