

MEMO

ONDERWERP Indexering TDD 2019 en toegankelijkheid
PROJECT Theater de Speeldoos Vught
DATUM 6 januari 2022
REFERENTIE B002522/210118/ISO:RG/lm
AAN Gemeente Vught
TER ATTENTIE VAN [REDACTED]
VAN [REDACTED]

01 Inleiding

Theater De Speeldoos is een cultureel centrum in Vught. Het pand waar De Speeldoos in gehuisvest is, dateert uit 1977 en heeft drie uitbreidingen gehad in de jaren negentig. Het gebouw heeft een kleine podiumzaal met balkon en biedt verder ruimte aan een muziekschool, een dansschool en diverse oefenruimte voor muzikanten en fanfare.

Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlakte van ca. 3.350 m² verdeeld over drie bouwlagen met diverse niveauverschillen. De eerste bouwlaag ligt grotendeels onder het maaiveldniveau, hier zijn de danszalen en oefenruimten voorzien. De uitbreiding aan de Secretaris van Rooijstraat is verhuurd aan derden.

De tweede bouwlaag, met de podiumzaal, foyer, kantoren en oefenruimten, ligt ca. 2,5 meter boven maaiveld. De derde bouwlaag is een halve bouwlaag met kantoren en oefenruimten.

Het is een naar binnen gericht en weinig transparant gebouw.

Het gebouw is toegankelijk voor mindervaliden. De entree voor mindervaliden ligt echter aan de zijkant van het pand en niet bij de hoofdingang. Intern zijn er diverse niveauverschillen die bereikbaar zijn via hellingbanen en de derde bouwlaag is niet bereikbaar.

De podiumzaal heeft een podium van ca. 90 m² zonder toneeltoren, maar heeft wel een trekkenwand met 23 trekken. De podiumzaal biedt ruimte aan ca. 220 stoelen in de parterre en ca. 100 stoelen op het balkon.

02 Casus

Het gebouw heeft bouwkundig achterstallig onderhoud en zowel de gebouwinstallaties als de theatertechniek zijn gedateerd en aan vervanging toe. Het interieur van het gebouw is gedateerd, maar functioneert nog steeds door ter degen dagelijks onderhoud.

In 2019 is door Brink een Technisch Due Diligence rapport (TDD) opgesteld met als doel de risico's van de technische staat van onderhoud in kaart te brengen met de bijbehorende herstel- en onderhoudskosten.

Van 2019 tot heden zijn geen noemenswaardige onderhoudswerkzaamheden meer uitgevoerd.

Het gebouw heeft een gesloten karakter en de wens is om het gebouw transparanter te maken.

De toegankelijkheid voor mindervalide is weliswaar voorzien, maar is niet uitnodigend. Een entree om de hoek is niet meer van deze tijd. Verder is de bovenste laag niet bereikbaar voor mindervaliden. Theater De Speeldoos heeft nu een podiumzaal, maar dient conform de SOK verbouwd te worden tot een vlakkevloerzaal.

De gemeente en de Speeldoos willen inzicht in de jaarlast, nadat het pand volledig is gerenoveerd en verbouwd tot een sociaal cultureel centrum, op basis van een exploitatie van 40 jaar.

De vraag aan Brink is als volgt:

1. Wat zijn de investeringskosten uit het TDD van 2019 geïndexeerd naar prijspeil heden?
2. Wat zijn de investeringskosten om het gebouw toegankelijk te maken?
Voor het toegankelijk maken worden de volgende drie varianten gevraagd:
 - een minimale variant;
 - een maximale variant;
 - en een tussenvariant.
3. Wat zijn de additionele investeringskosten om het gebouw transparanter te maken?
4. Wat zijn de additionele investeringskosten om de podiumzaal te transformeren naar een vlakkevloerzaal?
5. Wat zijn de jaarlasten bij een exploitatie van 40 jaar?

02.01 Indexering investeringskosten TDD 2019

Het Technische Due Diligence Rapport voor Theater de Speeldoos heeft als peildatum 1 juni 2019. Op basis van de BDB indexcijfers zijn de volgende indexpercentages berekend:

- indexering onderhoudskosten 6,0%
- indexering verbouwingskosten 8,3%

INVESTERINGSKOSTEN ONDERHOUD	1-6-2019	INDEX	1-10-2021
BOUWKUNDIGE ONDERDELEN	707.500	6,0%	750.000
WERKTUIGBOUWKUNDIGE INSTALLATIES	300.000	6,0%	318.000
ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	135.000	6,0%	143.000
TRANSPORT	65.000	6,0%	69.000
DIRECTE KOSTEN	1.207.500		1.280.000
ABK EN OPSLAGEN AANNEMER	241.500	6,0%	256.000
BOUWKOSTEN	1.449.000	6,0%	1.536.000
BIJKOMENDE KOSTEN	319.000	6,0%	338.000
INVESTERINGSKOSTEN	1.768.000		1.874.000

INDICATIE ASBESTSANERING	1-6-2019	INDEX	1-10-2021
INDICATIE ASBESTSANERING	160.000	8,3%	173.000

INVESTERINGSKOSTEN VERDUUR- ZAMING EN OPWAARDERING	1-6-2019	INDEX	1-10-2021
GEVEL	240.000	8,3%	260.000
DAK	40.000	8,3%	45.000
ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	430.000	8,3%	465.000
WERKTUIGBOUWKUNDIGE INSTALLATIES	530.000	8,3%	575.000
INBOUWPAKETTEN EN INTERIEUR	720.000	8,3%	780.000
THEATERINSTALLATIES	720.000	8,3%	780.000
TERREIN	50.000	8,3%	55.000
INVESTERINGSKOSTEN	2.730.000		2.960.000

02.02 Investeringskosten toegankelijkheid mindervaliden

Een cultureel centrum is een gebouw met een bijeenkomstfunctie.

Het huidige bouwbesluit gaat uit van toegankelijkheidssectoren, deze sectoren in een gebouw zijn toegankelijk voor minder mobiele mensen. In deze bouwdelen worden eisen gesteld aan trappen, liften, hellingbanen, breedtes en hoogtes van doorgangen, toiletten en badruimten en hoogte verschillen. De toegankelijkheidssector voor een gebouw met bijeenkomstfunctie is 80% van de bijeenkomstfunctie.

De Integrale Toegankelijk standaard 2020 is dé erkende standaard voor toegankelijk bouwen in Nederland. De oorspronkelijke basis is het Handboek voor Toegankelijkheid.

De ITstandaard kent 3 categorieën: ITs basis, ITs totaal en ITs plus.

ITs basis heeft betrekking op de bezoekers van een object, de ITs totaal heeft betrekking op zowel de bezoekers als werknemers van een object, de ITs plus heeft betrekking op objecten die specifiek voor een bepaalde doelgroep zijn bedoeld en is hier niet van toepassing.

In de varianten worden de onderdelen van het object beschouwd:

- Verlichting
- Akoestiek
- Trappen
- Liften
- Hellingbanen
- Hoofdentree
- Vrije doorgang verkeersroute
- Toegangsroute buiten
- Leuning
- MIVA toilet
- Alarminstallatie
- Doucheruimte
- Hoogteverschil/drempels
- Brailletekst/Tactiele tekst
- Slechthorende voorziening
- Rolstoelplaatsen

Alle kosten inschattingen zijn grofmazig. De gehanteerde uitgangspunten dienen nader uitgezocht te worden op constructieve haalbaarheid en mogelijke inpassing in het huidige gebouw.

De beschikbare gegevens zijn te summier om een gedetailleerde inschatting te maken.

1. De minimale variant (variant 1)

De minimale variant dient te voldoen aan het bouwbesluit. Om hier aan te voldoen zijn de in de tabel aangegeven aanpassingen vereist.

Minimale Variant	
Verlichtingsniveau	onderdeel van totale renovatie
Akoestiek	aanvullende akoestische voorzieningen
Trappen	geen aanpassingen
Lift	geen aanpassingen
Hellingbanen	geen aanpassingen
Hoofdentree	geen eisen
Vrije doorgang verkeersroute	geen aanpassingen
Toegangsroute (buiten)	geen aanpassingen
Leuning	geen aanpassingen
MIVA Toilet	onderdeel van totale renovatie
Alarminstallatie	geen eisen
Doucheruimte	nieuw (t.p.v. kleedruimte theaterzaal)
Hoogteverschil/drempels	geen aanpassingen
Brailletekst/tactiele tekst	geen eisen
Slechthorende voorziening	geen eisen
Aantal rolstoelplaatsen	geen eisen

De additionele investeringskosten om het gebouw aan het bouwbesluit te laten voldoen bedragen ca. 110.000 euro, exclusief btw.

Het aanpassen van de hoofdentree is geen vereiste in het bouwbesluit, maar een separate ingang voor mindervalide mensen is niet wenselijk.

De additionele investeringskosten om de huidige hoofdentree ook toegankelijk te maken voor mindervalide bezoekers bedragen ca. 240.000 euro, exclusief btw.

De investeringskosten zijn aanvullend op de investeringskosten voor de renovatie uit de TDD.

2. De maximale variant (variant 2)

Uitgangspunt voor de maximale variant is de Integrale Toegankelijkheidstandaard, Categorie Totaal. Om hier aan te voldoen zijn de in de tabel aangegeven aanpassingen vereist.

Maximale Variant	
Verlichtingsniveau	aanpassen aan IT standaard
Akoestiek	aanpassen aan IT standaard
Trappen	geen aanpassingen
Lift	nieuwe lift + schacht op nieuwe locatie
Hellingbanen	geen aanpassingen
Hoofdentree	aanpassen aan IT standaard
Vrije doorgang verkeersroute	geen aanpassingen
Toegangsroute (buiten)	aanpassen aan IT standaard
Leuning	aanpassen aan IT standaard
MIVA Toilet	2 extra toiletten toevoegen
Alarminstallatie	aanpassen aan IT standaard
Doucheruimte	2 doucheruimten toevoegen
Hoogteverschil/drempels	geen drempels onderdeel renovatie
Brailletekst/tactiele tekst	aanpassen aan IT standaard
Slechthorende voorziening	aanpassen aan IT standaard
Aantal rolstoelplaatsen	onderdeel van aanpassing theaterzaal

De additionele investeringskosten om het gebouw aan bovenstaande punten te laten voldoen bedragen ca. 805.000 euro, exclusief btw.

De investeringskosten zijn aanvullend op de investeringskosten voor de renovatie uit de TDD.

3. De tussenvariant (variant 3)

Uitgangspunt voor de tussenvariant is maximale variant, waarbij de volgende punten niet zijn opgenomen:

- Verlichting
- Nieuwe lift en lichtschacht op nieuwe locatie
- Toegangsroute buiten

Tussenvariant	
Verlichting	geen aanpassing
Akoestiek	aanvullende akoestische voorzieningen
Trappen	geen aanpassing
Lift	geen aanpassing
Hellingbanen	geen aanpassing
Hoofdentree	aanpassen aan IT standaard
Vrije doorgang verkeersroute	geen aanpassing
Toegangsroute (buiten)	geen aanpassing
Leuning	aanpassen aan IT standaard
MIVA Toilet	extra toiletten toevoegen (totaal 3)
Alarminstallatie	geen aanpassing
Doucheruimte	2 doucheruimten toevoegen
Hoogteverschil/drempels	geen drempels onderdeel renovatie
Brailletekst/tactiele tekst	niet opgenomen
Slechthorende voorziening	niet opgenomen
Aantal rolstoelplaatsen	onderdeel van aanpassing vlakke vloerzaal

De additionele investeringskosten om het gebouw aan bovenstaande punten te laten voldoen bedragen ca. 395.000 euro, exclusief btw.

De investeringskosten zijn aanvullend op de investeringskosten voor de renovatie uit de TDD.

02.03 Investeringskosten toegankelijkheid, transparantie en uitstraling (variant 4)

Het theater heeft weinig uitstraling naar de omgeving en is niet transparant. De weg naar de hoofdentree loopt langs een blinde gevel van het pand en mindervaliden moeten de hoek om om het pand te betreden.

Om het gebouw transparanter te maken zijn in grote lijnen de volgende uitgangspunten genomen:

- De hoofdentree wordt verplaatst naar de vrije hoek op maaiveld niveau.
- Boven de entree wordt een vide gemaakt, zodat een open verbinding ontstaat met het niveau van de foyer.
- De gevel t.p.v. de entree wordt over drie lagen vervangen door een (glas) vliesgevel.
- In de vliesgevel komt een tochtsluis met automatische schuifdeuren.
- In de entreehal komt een open trap en een lift naar de foyer (de lift kan dan ook de bovenste bouwlaag bereiken).
- De huidige entree verwijderen en inrichten met de verwijderde functies.
- Toegankelijkheid aanpassingen volgens onderstaande tabel.

Toegankelijkheid aanpassingen	
Verlichtingsniveau	aanpassen aan IT standaard
Akoestiek	aanpassen aan IT standaard
Trappen	geen aanpassing
Lift	nieuwe lift in nieuwe entree
Hellingbanen	geen aanpassingen
Hoofdentree	Verplaatst naar hoek
Vrije doorgang verkeersroute	geen aanpassingen
Toegangsroute (buiten)	Inclusief in terreinaanpassing
Leuning	aanpassen aan IT standaard
MIVA Toilet	2 extra toiletten toevoegen
Alarminstallatie	aanpassen aan IT standaard
Doucheruimte	2 doucheruimten toevoegen
Hoogteverschil/drempels	geen drempels onderdeel renovatie
Brailletekst/tactiele tekst	aanpassen aan IT standaard
Slechthorende voorziening	aanpassen aan IT standaard
Aantal rolstoelplaatsen	onderdeel van aanpassing vlakkevloerzaal

De geschatte additionele investeringskosten bedragen 1.115.000 euro, exclusief btw.
De investeringskosten zijn aanvullend op de investeringskosten voor de renovatie uit de TDD.

02.04 Investeringskosten vlakkevloerzaal

Het gebouw heeft nu een podiumzaal met balkon. Om de podiumzaal te transformeren naar een vlakkevloerzaal zijn in hoofdlijnen de volgende ingrepen nodig:

- Volledig strippen van de zaal inclusief het balkon.
- Onderzoeken of bovenste niveau van balkon gehandhaafd kan blijven.
- Bruggen handhaven.
- De entreekozijn aan de achterwand verwijderen en sparing dichtzetten.
- De zaalvloer uitvullen tot niveau 2.550+P.
- De achterdeel zaal ligt (t.p.v. de huidige hoofdentree) op 2.850+P.
- Bij een totale renovatie is het te overwegen om de schuine zaalvloer te slopen en te vervangen. Hierdoor ontstaat er hoogte in de onderste bouwlaag en kan deze laag uit gevuld worden naar één niveau (90÷P).
- Entreekozijn t.p.v. foyer vervangen.
- 2^e entree met dubbele deuren.
- Houten zaalvloer.
- Uitschuifbare tribune.
- Schilderwerk wanden.
- Akoestische voorzieningen plafond en wanden.
- W- en E-installatie exclusief (in budget “duurzaamheid en opwaardering”).
- Theatertechniek exclusief (in budget “duurzaamheid en opwaardering”).

De geschatte additionele investeringskosten bedragen 645.000 euro, exclusief btw.
De investeringskosten zijn aanvullend op de investeringskosten voor de renovatie uit de TDD.
In het renovatiebudget zijn voorzieningen opgenomen om de gebouwinstallatie te reviseren dan wel te vervangen. De theaterinstallatie is om veiligheidsredenen afgekeurd. In het renovatiebudget wordt de installatie vervangen. Deze kosten zijn niet meegenomen in de investeringskosten vlakkevloerzaal.

02.05 Overzicht investeringskosten

In onderstaande tabel zijn de 4 renovatievarianten naast elkaar gezet.

Overzicht investeringskosten	variant 0	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4
Investeringskosten onderhoud	1.874.000	1.874.000	1.874.000	1.874.000	1.874.000
Indicatie asbestsanering	173.000	173.000	173.000	173.000	173.000
Investeringskosten verduurzaming/opwaardering	2.960.000	2.960.000	2.960.000	2.960.000	2.960.000
Investering mindervalide toegankelijkheid	-	110.000	805.000	395.000	-
Investering vlakkevloerzaal	-	645.000	645.000	645.000	645.000
Investering transparantie en toegankelijkheid	-	-	-	-	1.115.000
Investeringskosten exclusief BTW	5.007.000	5.762.000	6.457.000	6.047.000	6.767.000
Investeringskosten inclusief BTW	6.058.000	6.972.000	7.813.000	7.317.000	8.188.000

Variant 4 is een mogelijke oplossing waarbij de toegankelijkheid voor mindervaliden volledig geïntegreerd is in een nieuwe transparante entree. De kosten voor toegankelijkheid zijn hier niet separaat inzichtelijk te maken, omdat zij onlosmakelijk zijn verbonden aan de verbouwing van de entree.

02.06 Jaarlasten

Medio september 2021 heeft Synarchis een businesscase opgesteld voor de gemeente voor een nieuw sociaal cultureel centrum (SCC). Scenario 1 van deze businesscase is vergelijkbaar met de huidige locatie.

Het huidige SCC is ca. 3.350m²bvo, het nieuwe SCC ca. 2.450 m² bvo. Uitgaande dat de getallen van Synarchis correct zijn is het huidige centrum ca. 35% overgedimensioneerd.

Op basis van het overzicht “gebruik, exploitatie en jaarlast” van Synarchis zijn de jaarlasten van de renovatievarianten ingeschat.

De inkomsten zijn gelijk gehouden. De huuropbrengst voor het deel dat verhuurd wordt aan derden is vooralsnog buiten beschouwing gelaten.

De personeelslasten zijn gelijk gehouden, hoewel het bestaande gebouw natuurlijk wel veel groter is. De overige variabele zijn naar rato verhoogd.

Inkomsten	nieuwbouw	variant 0	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4
Huuropbrengst	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Huuropbrengst derden	-	PM	PM	PM	PM	PM
Horeca	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Activiteiten	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Overige opbrengsten	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Subsidie	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Totaal inkomsten	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000
Kosten						
Personeelslasten	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
Verbruikskosten	20.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000
Huur	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Dagelijks onderhoud	27.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000
Verzekeringen en belastingen	18.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Inkoop horeca	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000
Overig	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Totaal kosten	583.000	608.000	608.000	608.000	608.000	608.000
Exploitatieresultaat	-258.000	-283.000	-283.000	-283.000	-283.000	-283.000
Eigenaarskosten						
Verzekeringen en belastingen	27.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000
Eigenaarsonderhoud	82.000	113.000	113.000	113.000	113.000	113.000
Kapitaallast	266.000	189.000	218.000	244.000	229.000	256.000
Totaal eigenaarskosten	375.000	339.000	368.000	394.000	379.000	406.000
Totaal jaarlast	-633.000	-622.000	-651.000	-677.000	-662.000	-689.000

De jaarlast van de nulvariant is het laagst. Het verschil met de nieuwbouw variant is echter klein, terwijl de voorzieningen veel minder zijn bij de nulvariant. Met nieuwbouw is een efficiënter gebouw te ontwikkelen dan het huidige object, wat zich vertaalt in lagere lasten.

Bij nieuwbouw op een nieuwe locatie blijft de huidige exploitatie doorlopen en kan er in de zomerstop verhuist worden. Bij nieuwbouw op de huidige locatie zal het gebouw gedurende ca. twee jaar buiten gebruik zijn en is tijdelijke huisvesting noodzakelijk. Bij de renovatie variant zal dit ca. een jaar zijn.

De grondwaarde van de huidige locatie is buiten beschouwing gelaten.

Bij de nieuwbouw variant kan het interessant zijn de residuele grondwaarde te bepalen en de locatie te herontwikkelen met of zonder cultureel centrum.

03 Conclusie & aanbeveling

Op basis van de grove berekeningen van de renovatievarianten en de nieuwbouw variant van Synarchis is de nieuwbouw variant het interessants.

Het gebouw wordt intern goed onderhouden (dagelijks onderhoud) en is voor zijn functie nog steeds acceptabel. Het groot onderhoud is achterstallig en zal op termijn zijn tol gaan eisen.

Een keuze voor nieuwbouw of renovatie op korte termijn is raadzaam. Het gebouw is nog door te exploiteren zonder al te veel groot onderhoud, maar de kosten voor de renovatie zullen bij uitstel van groot onderhoud verder oplopen.

Verder is het zinvol een businesscase voor de herontwikkeling van de locatie op te stellen.